

Noch trotzen die Schweizer Wohnimmobilienmärkte der Krise

Die Schweizer Wohnimmobilienmärkte haben acht bis zehn insgesamt goldene Jahre hinter sich. Die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung waren auch im vergangenen Jahr gegeben. Befürchtungen, die Neuproduktion von jeweils mehr als 42 000 Wohneinheiten in den Jahren 2006 und 2007 könnte zu einem Überangebot führen, erwiesen sich als gegenstandslos. Insbesondere dürfte die zusätzliche, durch Zuwanderung aus dem Ausland ausgelöste Nachfrage nach Wohnraum dafür verantwortlich sein, dass das grosse Angebot vom Markt gut absorbiert wurde. Die globale Finanzkrise und deren Auswirkungen auf die Realwirtschaft dürften aber mittelfristig nicht ohne Folgen für die Nachfrage nach Wohnraum – und damit für die Preisentwicklung von Wohnimmobilien – sein.



Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Konjunkturerinbruchs dürfte die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Jahr 2008 nicht mehr das Niveau von 2007 erreichen. Im Gegensatz zum Segment Einfamilienhäuser darf bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aber noch mit einem leichten Zuwachs gerechnet werden.

Bild: Keystone

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage fiel die Leerstandsquote, die sich schon seit längerem auf vergleichsweise tiefem Niveau befindet, im Jahr 2008 unter den Wert von 1%. Entsprechend wird wieder von Wohnungsnot gesprochen, wobei auf regionaler Ebene beträchtliche Unterschiede sowohl im Niveau als auch in der Entwicklung der Leerstandsquote bestehen. So lag die Leerstandsquote in den Zentren schon 2007 deutlich unter 1%, während in den peripheren Regionen auch 2008 knapp 1,2% der Wohnungen leer standen.

Bemerkenswert ist zudem die Veränderung in der Struktur der Leerstände. Der Anteil der kleinen Wohnungen (1 bis 2,5 Zim-

mer) am Total der leer stehenden Wohnungen ist schon seit längerem rückläufig und lag im Jahr 2008 noch bei 20% gegenüber rund 35% im Jahr 2000. Der Anteil der leer stehenden Wohnungen mit vier und mehr Zimmern am Total der leer stehenden Wohnungen hat sich entsprechend deutlich erhöht und betrug im vergangenen Jahr rund 50%.

Dies ist nicht zuletzt auf den markanten Anstieg des Bestands im Bereich der grossen Wohnungen zurückzuführen: Rund 80% der in den Jahren 2000 bis 2005 neu erstellten Wohnungen verfügen über drei und mehr Zimmer. Inzwischen scheint sich das Pendel wieder in die andere Richtung zu bewegen: Seit zwei Jahren werden vermehrt kleinere Wohnungen gebaut. Der Anteil der Wohnungen mit mehr als drei Zimmern an der gesamten Neubautätigkeit liegt aber nach wie vor bei über 70%.



Dr. Stefan Fahrländer
Fahrländer Partner AG,
Zürich
www.fpre.ch



Dominik Matter
Fahrländer Partner AG,
Zürich
www.fpre.ch

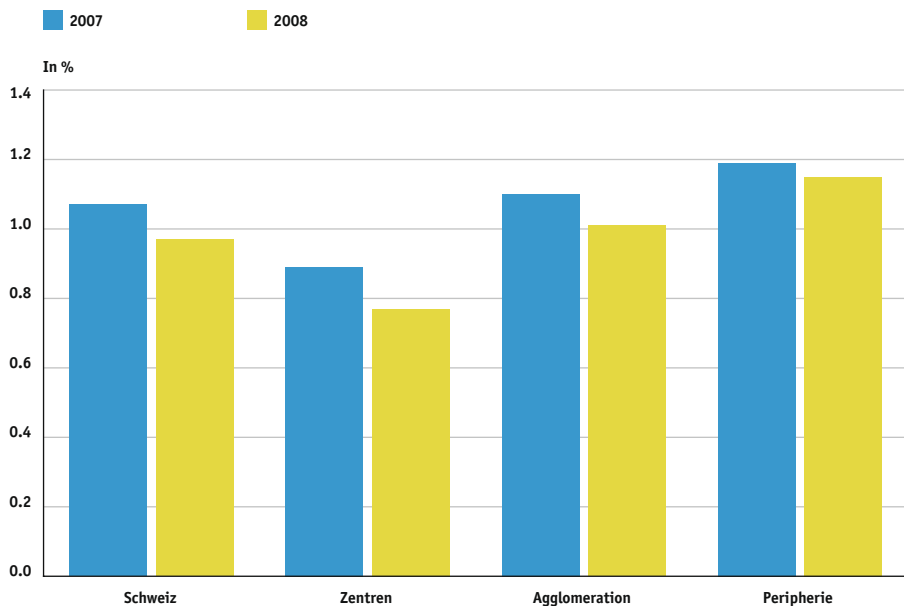
Gute Konjunkturlage stützte die Wohneigentumspreise

Mit knapp 43 000 Einheiten lag die Neuproduktion von Wohnungen im Jahr 2007 noch einmal leicht höher als 2006. Der

Grafik 1

Leerstandsquote der Schweiz nach Regionen, 2007–2008

Leer stehende Wohnungen in % des Wohnungsbestandes

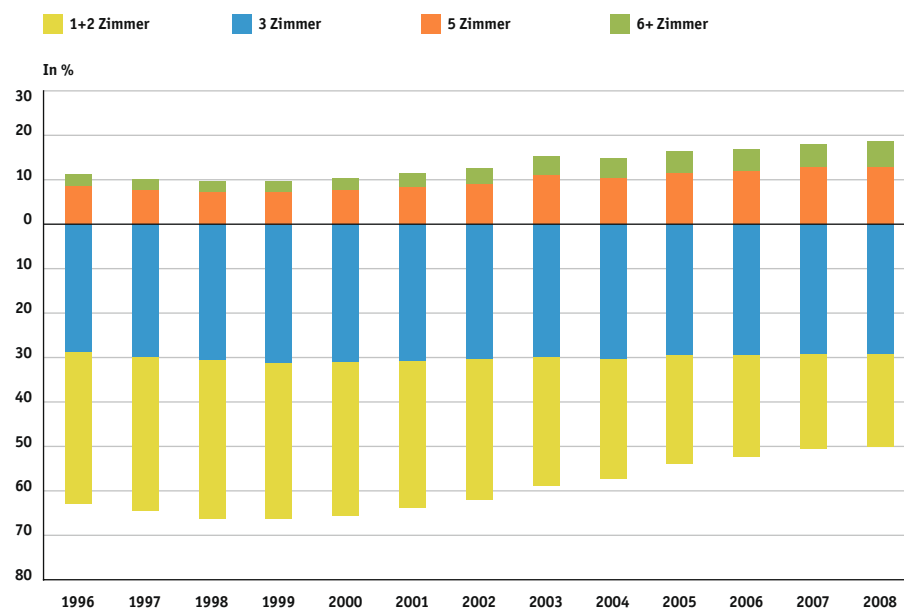


Quelle: BFS 2008 / Die Volkswirtschaft

Grafik 2

Leerstand nach Zimmerzahl, 1996–2008

Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen



Anmerkung: Der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen entspricht der Differenz zu 100%.

Quelle: BFS 2008 / Die Volkswirtschaft

Schwerpunkt der Bautätigkeit hat sich dabei weiter in den Bereich Mehrfamilienhaus-Wohnungen verschoben: Nur etwas mehr als ein Viertel der 2007 neu erstellten Wohnungen waren Einfamilienhäuser. Dominiert wurde der Neubau von Wohnungen einmal mehr vom Segment Eigentumswohnungen mit einer Neuproduktion von mehr als 18 000 Einheiten. Das grosse Angebot hatte

zur Folge, dass die Zahl der leer stehenden Eigentumswohnungen auch im vergangenen Jahr leicht anstieg. Ob dies auf eine zunehmende Sättigung der Märkte hindeutet, werden die nächsten Monate zeigen.

Die positiven Rahmenbedingungen – anhaltender Preiskampf auf dem Hypothekarmarkt bei steigender Nachfrage – hatten auch im vergangenen Jahr auf gesamtschweizerischer Ebene einen Anstieg der Preise für Objekte im Wohneigentum zur Folge. Mit einem Plus von rund 4% verlief die Preisentwicklung aber nicht ganz so steil wie noch in der Periode 2006/2007. Insbesondere am Genfersee, im Raum Zürich/Innerschweiz und in einigen touristisch geprägten Regionen waren überdurchschnittliche Preissteigerungen zu beobachten. Zumindest auf nominaler Basis liegen die Preise sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen inzwischen wieder über dem Niveau von 1990.

Aufziehende Wirtschaftskrise führt Preiswende herbei

Bis anhin zeigten sich die Schweizer Immobilienmärkte weitgehend unbeeinflusst von der internationalen Immobilienkonjunktur. Während die Wohneigentumspreise in vielen Ländern – z.B. USA, Australien, Grossbritannien, Irland, Spanien und Dänemark – seit einiger Zeit teilweise stark am sinken sind, ist davon in der Schweiz bisher praktisch nichts zu spüren.

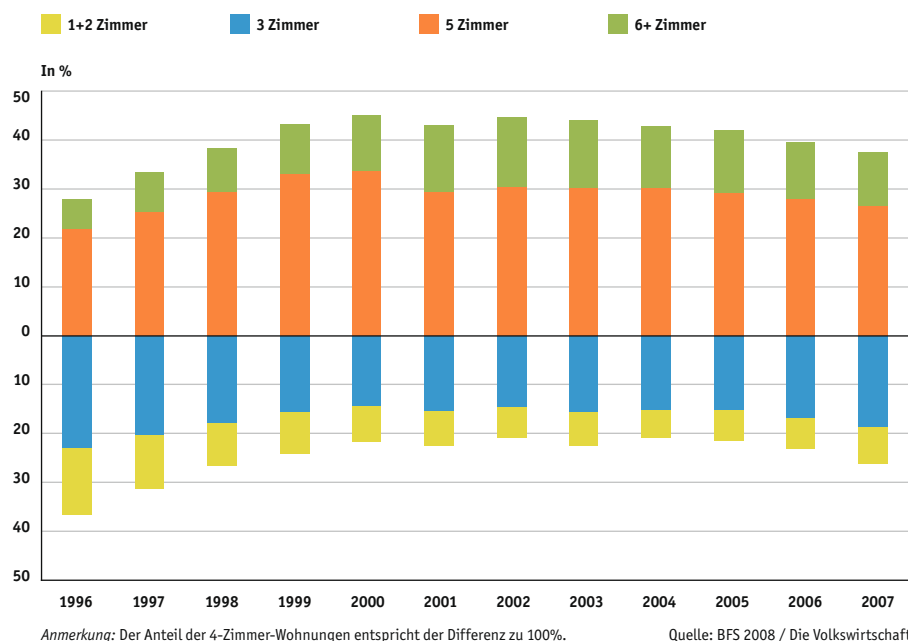
Dies dürfte sich in der näheren Zukunft ändern, denn die Immobilienmärkte reagieren üblicherweise verzögert auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur. Die verschiedenen Prognoseinstitute haben ihre Wachstumsprognosen für 2009 und 2010 in den letzten Monaten und Wochen wiederholt und teilweise deutlich gesenkt, und man ist sich unter Experten einig, dass die Finanzkrise mittlerweile auch die Realwirtschaft in der Schweiz beeinträchtigt. Vom tieferen Wirtschaftswachstum ist nicht nur das Einkommen der Haushalte, sondern auch die internationale Migration – und damit sowohl die inländische als auch die ausländische Nachfrage nach Wohnraum – betroffen.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Zahl der neu erstellten Wohnungen im vergangenen Jahr nicht mehr das Niveau von 2007 erreichen. Im Gegensatz zum Segment Einfamilienhäuser, wo 2008 eine deutlich geringere Neubautätigkeit zu erwarten ist, darf bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im vergangenen und im laufenden Jahr aber noch mit einem leichten Zuwachs gerechnet werden. Insgesamt werden sowohl

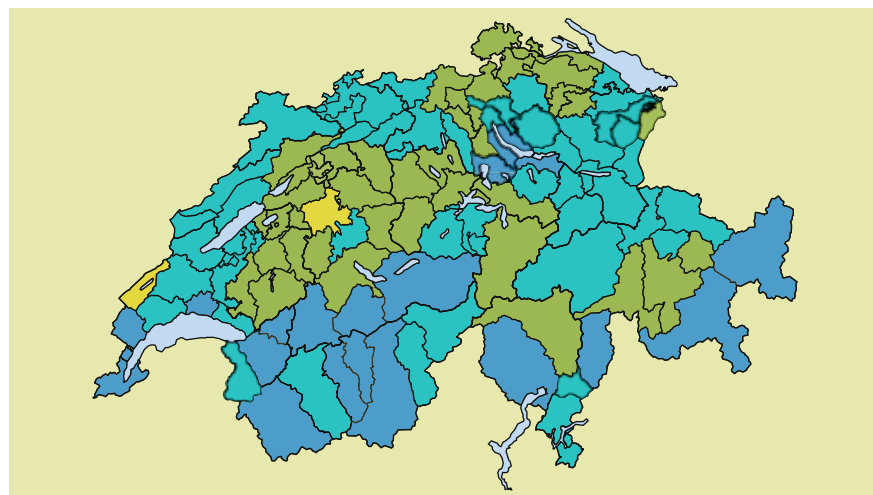
Grafik 3

Neubau nach Zimmerzahl, 1996–2007

Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen



Grafik 4

Durchschnittliche Eigentumswohnung: Preisentwicklung 2007–2008Eigentumswohnung EWHG (Neubau), Wohnfläche 125m², 4½ Zimmer, gute Wohnlage

Quelle: Fahländer Partner; BFS Geostat/Swiss topo / Die Volkswirtschaft

2008 als auch 2009 noch einmal mehr als 42 000 Neubau-Wohnungen auf den Markt kommen.

Trifft ein hohes Angebot auf eine sinkende Nachfrage, so hat dies in der Regel negative Auswirkungen auf die Preise. Auf gesamtschweizerischer Ebene ist daher in den nächsten zwei Jahren mit höchstens stabilen bzw. eher sinkenden Preisen von Wohneigen-

tum zu rechnen. Dabei ist zu erwarten, dass in jenen Regionen, die in der Vergangenheit einen überdurchschnittlichen Preisanstieg verzeichneten, auch der Rückgang der Preise stärker ausfallen wird als im Rest der Schweiz.

Ebenso wie viele andere ökonomische Zeitreihen lässt sich die Entwicklung der Immobilienpreise in zwei Komponenten zerlegen: eine Trendkomponente, die die langfristige Entwicklung der Preise abbildet, und eine zyklische Komponente, die auf kurzfristige Veränderungen der Rahmenbedingungen reagiert. Die zyklische Komponente wird hauptsächlich von konjunkturellen Faktoren wie beispielsweise dem Wirtschaftswachstum, der Arbeitslosigkeit, der Migration sowie Zinsen und Teuerung bestimmt und kann dazu führen, dass das Preisniveau mehr oder weniger stark vom Trendniveau abweicht.

Vergleicht man das aktuelle Preisniveau für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mit dem entsprechenden Niveau gemäss dem langfristigen Trend, so zeigen sich deutliche Abweichungen auf regionaler Ebene. Im Raum Zürich/Innerschweiz, am Genfersee, in der Region Basel, im Tessin und in vielen touristischen Gemeinden liegen die Preise heute um mehr als 25% über dem langfristigen Niveau. Demgegenüber sind die Marktwerte im Kanton Jura, im Wallis und in Teilen der Westschweiz sehr tief bewertet.

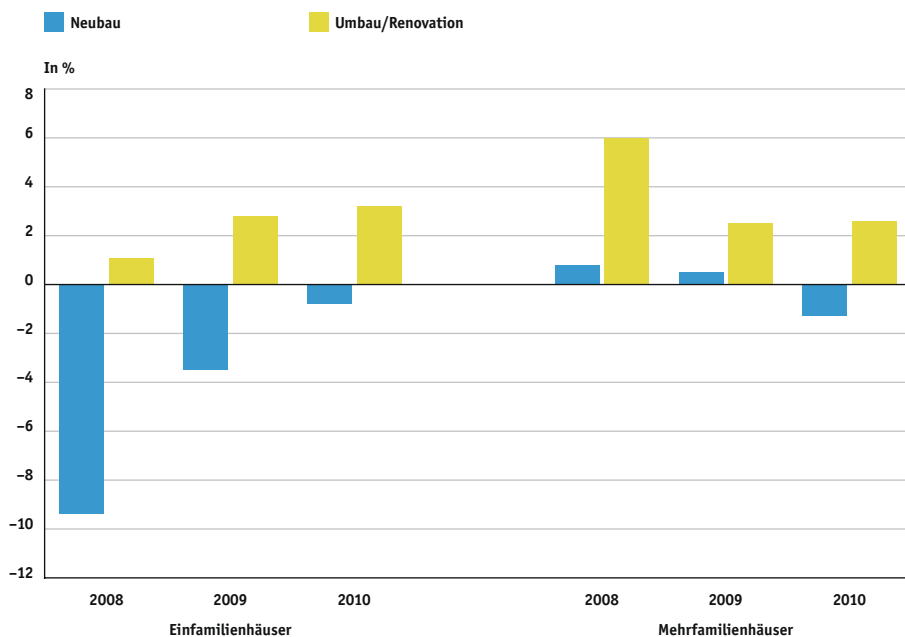
Überhitzung in den hoch bewerteten Regionen?

Muss deshalb in den sehr hoch bewerteten Regionen von «Überhitzung» gesprochen werden? Diese Frage lässt sich nur beantworten, wenn auch die zyklische Komponente berücksichtigt wird. Nun sind es gerade diese Regionen, die von der guten Wirtschaftslage in den letzten Jahren besonders profitiert haben, sei es auf Grund des Beschäftigungswachstums, der steigenden Immigration – wie in den Regionen Zürich, Basel und Genfersee – oder durch die verstärkte Nachfrage nach Zweitwohnungen in den touristischen Gemeinden. Insofern kann das überdurchschnittliche Preisniveau zumindest teilweise mit konjunkturellen Faktoren erklärt werden.

Es zeigt sich aber, dass die Immobilienpreise in diesen Regionen deutlich stärker von der Wirtschaftslage beeinflusst werden – und daher auch volatiler sind – als die Preise im Rest der Schweiz. Die Immobilienpreise in diesen Gemeinden dürften daher in den kommenden zwei Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit mehr oder weniger stark unter Druck kommen.

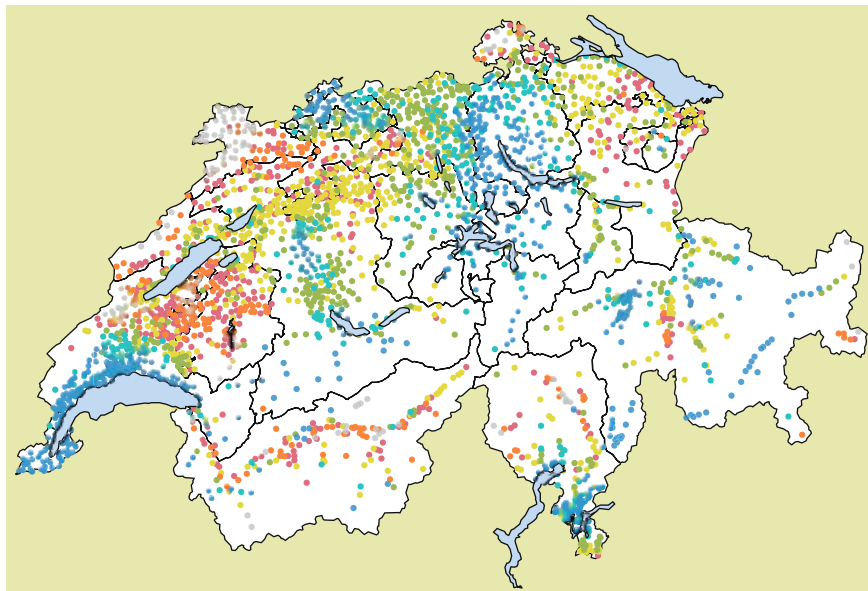
Grafik 5

Entwicklung der Bauinvestitionen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, 2008–2010



Quelle: BAK Basel Economics / Die Volkswirtschaft

Grafik 6

Preisniveau 2008 vs. Trend: Durchschnittliche Eigentumswohnung
Differenz zwischen dem aktuellen Marktwert und dem Trend-Marktwert

Quelle: Fährländer Partner; BFS Geostat/Swisstopo / Die Volkswirtschaft

Langfristig positive Aussichten für Wohneigentum

Auf Grund der ungebrochenen Attraktivität von Wohneigentum ist auf gesamtschweizerischer Ebene aber langfristig mit steigenden Preisen zu rechnen. Diese allgemeine Tendenz verdeckt jedoch die Unterschiede in der Preisentwicklung auf regionaler Ebene sowie bezüglich der verschiedenen Wohnungsqualitäten.

Auf Basis des Bevölkerungsszenarios «Trend» des Bundesamts für Statistik (BFS) durchgeführte Modellrechnungen ergeben für die nächsten 15 Jahre einen Bedarf von insgesamt 320 000 zusätzlichen Wohnungen, wovon über 80% dem Segment Wohneigentum zuzurechnen sind. Der grösste Teil dieser Nachfrage wird sich auf die bereits heute stark nachgefragten Regionen im Grossraum Zürich, der Innerschweiz, der Agglomeration Basel sowie der Genferseeregion konzentrieren. Ab 2010 nimmt die Zahl der Wohneigentümer zwar weiter zu, aber nicht mehr so schnell wie im aktuellen Jahrzehnt, weil davon auszugehen ist, dass die Zahl der Objekte aus dem Bestand, die zum Verkauf angeboten werden, deutlich steigen wird. Dies gilt insbesondere für die Einfamilienhäuser.

Der wachsende Anteil von Altbau-Objekten am Angebot wird vor allem die Einfamilienhaus-Neubauten im unteren Segment konkurrenzieren, sodass die Preisentwicklung in diesem Segment langfristig negativ ausfallen könnte. Das mittlere Segment wird davon weit weniger tangiert, Liegenschaften im gehobenen Segment mit hoher Wahrscheinlichkeit gar nicht. In diesen Segmenten ist langfristig – trotz der zu erwartenden konjunkturell bedingten Korrektur – mit stabilen bis steigenden Preisen zu rechnen.

Knappes Angebot an Mietwohnungen

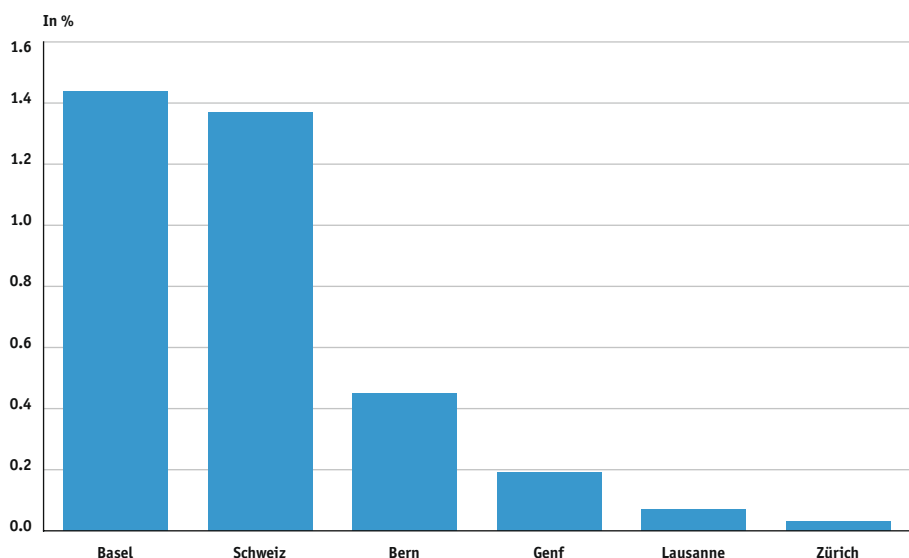
Obwohl im vergangenen Jahr etwas mehr Mietwohnungen gebaut wurden als 2007, reduzierte sich die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen um rund 3800 Einheiten bzw. 12%. In der Folge sank die Leerstandsquote nach mehreren Jahren mit steigenden Leerständen auf unter 1,5%.

Im Gegensatz zu früheren Jahren erfolgte der Rückgang der Leerstände zwischen 2007 und 2008 auf breiter Front. Sowohl in den Zentren als auch in den Agglomerationen und den peripheren Gemeinden sank die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen. Besonders betroffen waren die Grosszentren, die – mit Ausnahme der Stadt Basel – seit mehreren Jahren eine sehr tiefe Leerstandsquote aufweisen. Der stärkste Rückgang war dabei in der Stadt Lausanne zu beobachten:

Grafik 7

Leerstandsquote der Grosszentren im Vergleich zur Gesamtschweiz, 2008

Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands

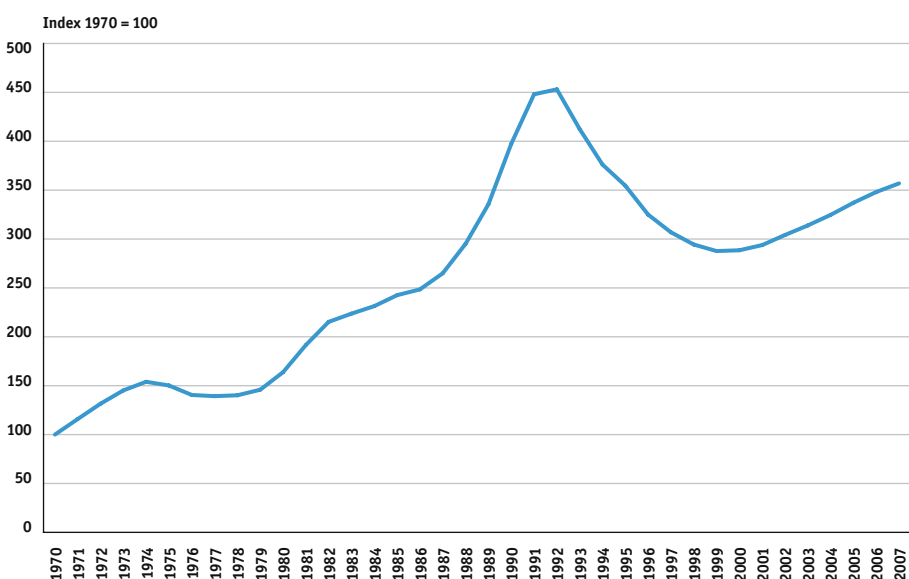


Quelle: BFS; Fahrländer Partner / Die Volkswirtschaft

Grafik 8

Entwicklung der Angebotsmieten, 1970–2007

Index der Angebotsmietpreise, nominal



Quelle: SNB / Die Volkswirtschaft

Kaum Auswirkungen der Krise auf die Mietwohnungsmärkte

Auch auf den Mietwohnungsmärkten dürfte die zu erwartende Verlangsamung des Wirtschaftswachstums zu spüren sein. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen deutlich geringer ausfallen werden als im Segment Wohneigentum, und zwar aus zwei Gründen:

- Erstens ist die Zahl der verfügbaren Wohnungen in den Zentren und deren Agglomerationen relativ gering, und mit einer deutlichen Ausdehnung des Angebots ist in nächster Zeit nicht zu rechnen.
- Zweitens wird die Nachfrage nach Mietwohnungen ausserhalb der Zentren kaum sinken, vor allem wenn potenzielle Wohneigentümer angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit ihre Kaufpläne auf einen späteren Zeitpunkt verschieben.

In den Zentren mit einem substanziellen Anteil an Zweitwohnungen ist jedoch nicht auszuschliessen, dass die Nachfrage nach Wohnungen im mittleren und gehobenen Segment mittelfristig zurückgeht. Zudem dürfte in wirtschaftlich schwierigen Zeiten auch die durch die Immigration ausgelöste Nachfrage eher rückläufig sein. Mittelfristig wird sich der in den Leerständen und in der Neubautätigkeit sichtbare Trend zu kleineren Wohnungen fortsetzen. Die sinkende Nachfrage im gehobenen Segment dürfte dadurch mehr als kompensiert werden, sodass es insgesamt kaum zu einem Anstieg der Leerstände kommen wird.

Langfristig ist auf Grund der hohen Wohneigentumsneigung nicht mit einer namhaften Zusatznachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Insbesondere bei den Wohnungen im gehobenen Segment, in dem die Konkurrenz durch das Wohneigentum am stärksten ist, dürfte in der langen Frist mit einer rückläufigen Nachfrage zu rechnen sein.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Marktmieten in der Schweiz langfristig weiter steigen werden. Je nach Region und Wohnungsqualität wird die Entwicklung aber unterschiedlich verlaufen. Während kleine und mittlere Wohnungen in allen Regionen auf eine intakte Nachfrage stossen werden, sind die Marktchancen von Wohnungen im gehobenen Segment in Gemeinden ausserhalb der Agglomerationen als gering einzustufen. In den Zentren und deren Agglomerationen werden aber auch diese Wohnungen ohne grössere Probleme absorbiert werden. ■

Trotz der etwas höheren Leerstandsquote stehen in Lausanne inzwischen weniger Mietwohnungen leer als in Zürich, nämlich deren 41 im Vergleich zu 51 Wohnungen in der Stadt Zürich.

Das knappe Angebot an verfügbaren Wohnungen führte zu einem Anstieg der Marktmieten von rund 4,6% zwischen 2007 und 2008. Die Angebotsmieten liegen damit um beinahe 30% über dem Niveau des Jahres 2000.