

Sperrfrist: Mittwoch, 18. November 2009, 05:00 Uhr

Medienmitteilung Fahrländer Partner / BAKBASEL «IMMOPROG 2009»

Schweizer Immobilienmärkte: Mieten und Preise geraten ins Rutschen

Zürich / Basel, 18.11.2009 (Fahrländer Partner / BAKBASEL) – Die Schweizer Immobilienmärkte geraten ins Rutschen. Während die Preise für Wohneigentum an den gefragten Standorten und im gehobenen Segment bereits seit einigen Quartalen sinken, waren die Mietwohnungs- und Dienstleistungsflächenmärkte sowie die Preise von Mehrfamilienhäusern und Dienstleistungsliegenschaften bisher robust. Ab Frühling 2010 wird sich die Rezession aber auch auf diesen Märkten bemerkbar machen und insbesondere bei den Dienstleistungsflächen sind stark sinkende Erträge und Immobilienpreise zu erwarten. Eine Erholung ist nicht vor 2012 in Sicht.

Noch keine Entspannung auf den grosszentralen Mietwohnungsmärkten

Trotz allen negativen Seiten, die die gegenwärtige Krise für viele hat bzw. noch haben wird, gibt es auch eine positive Nachricht für die Mieter aus der Mittelschicht: Die Preise für Wohnungen aus dem gehobenen und mittleren Segment werden sich in naher Zukunft stabilisieren und ab Frühling 2010 allmählich ins Rutschen geraten. Zwar wird sich die Korrektur gemäss den Erwartungen von Fahrländer Partner von der Peripherie zu den Zentren bewegen und insbesondere in den Grosszentren nicht allzuviel bewirken. Trotzdem zeichnet sich auch hier eine vorübergehende Entspannung der «Wohnungsnot» ab und es dürfte leichter werden, eine geeignete Mietwohnung zu einer tragbaren Miete zu finden. Für die weniger zahlungskräftigen Mieter ist dies kein echter Trost, denn günstige Wohnungen werden in den Zentren knapp bleiben bzw. durch den gegenwärtig zu beobachtenden Ersatz von günstigen, älteren Wohnungen durch Neubauten und Sanierungen seitens der Genossenschaften eher knapper werden. An den weniger zentralen Standorten werden die Mieten aber immerhin sinken und das Angebot wird grösser.

Oberer Wendepunkt bei den Wohneigentumspreisen überschritten

Obschon beim Wohneigentum in der Schweiz keine eigentliche Preisblase zu verzeichnen ist, sind auch die Wohneigentumsmärkte nicht krisenresistent. Wer konnte, hat sich in den vergangenen Jahren bereits mit Wohneigentum eingedeckt und entsprechend vermögen auch die rekordtiefen Zinsen höchstens zu stützen und einen rascheren Preiszerfall zu verhindern. Wie bereits im Herbst 2008 von Fahrländer Partner prognostiziert sind die Wohneigentumspreise insbesondere im gehobenen Segment bereits gesunken und haben mittlerweile auf die mittleren und unteren Segmente durchgeschlagen. Die Korrekturphase dürfte insbesondere bei den Einfamilienhäusern und in den gehobenen Segmenten noch eine Weile anhalten. Dabei besteht an den attraktivsten Standorten am Zürich- und Genfersee noch ein Abwärtspotenzial von gut -20%.

Abbröckelnde Flächennachfrage im Dienstleistungsbereich

Der von den Prognoseinstituten erwartete Anstieg der Arbeitslosigkeit auf mehr als 5% im Jahr 2010 sowie die massiven Kostensparprogramme der Firmen führen zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen. Gleichzeitig werden auch im Jahr 2010 neue Flächen auf den Markt kommen. Entsprechend erwartet Fahrländer Partner, dass die Leerstände – insbesondere in der Region Zürich – in die Höhe schnellen werden und die Erträge entsprechend sinken.

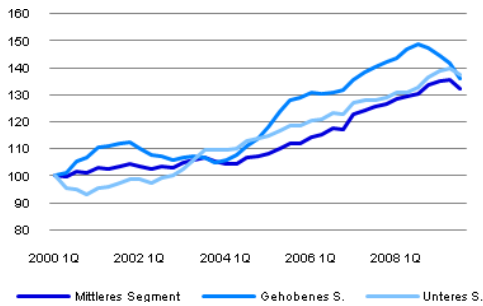
Bei den Verkaufsflächen erwartet Fahrländer Partner, dass sich die attraktiven zentralen Lagen gut halten. Die weniger zentralen Standorte sowie die Einkaufszentren in den ländlichen Regionen dürften die Auswirkungen der Rezession deutlich stärker zu spüren bekommen. Dazu kommt, dass teilweise auch strukturelle Probleme bestehen, indem in den vergangenen Jahren teilweise zu viel gebaut wurde und entsprechend schon vor der Krise ein Kampf um die Besucherfrequenzen entbrannt ist. Die gegenwärtige Rezession wird die Konsolidierung der Verkaufsstandorte beschleunigen und neben einigen Gewinnern einige grosse Verlierer zurücklassen.

Das Dilemma der Immobilieninvestoren

Für die Immobilieninvestoren sind die skizzierten Szenarien nicht überraschend, doch stecken diese in einem Dilemma: Insbesondere die Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungen haben stetige Geldzuflüsse, die investiert werden müssen. So lange die heute nach wie vor grosse Unsicherheit auf den Aktien- und Obligationenmärkten besteht, dürfte auch der Anlagedruck bei den Immobilien anhalten. Gemäss der Einschätzung von Fahrländer Partner wird es zu starken Korrekturen von bis zu -20% kommen, falls die gegenwärtige wirtschaftliche Stabilisierung nachhaltig ist und entsprechend grösserer Konsens über die weitere Entwicklung der Anlagemärkte besteht.

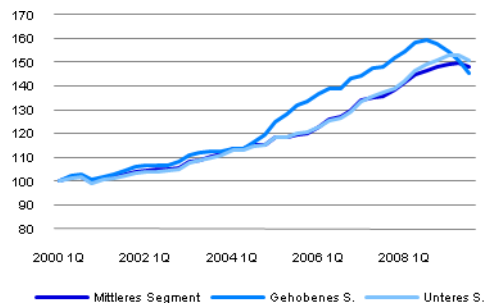
Preisentwicklung Wohneigentum 2000 bis 3. Quartal 2009

Schweizweite Transaktionspreise von Einfamilienhäusern



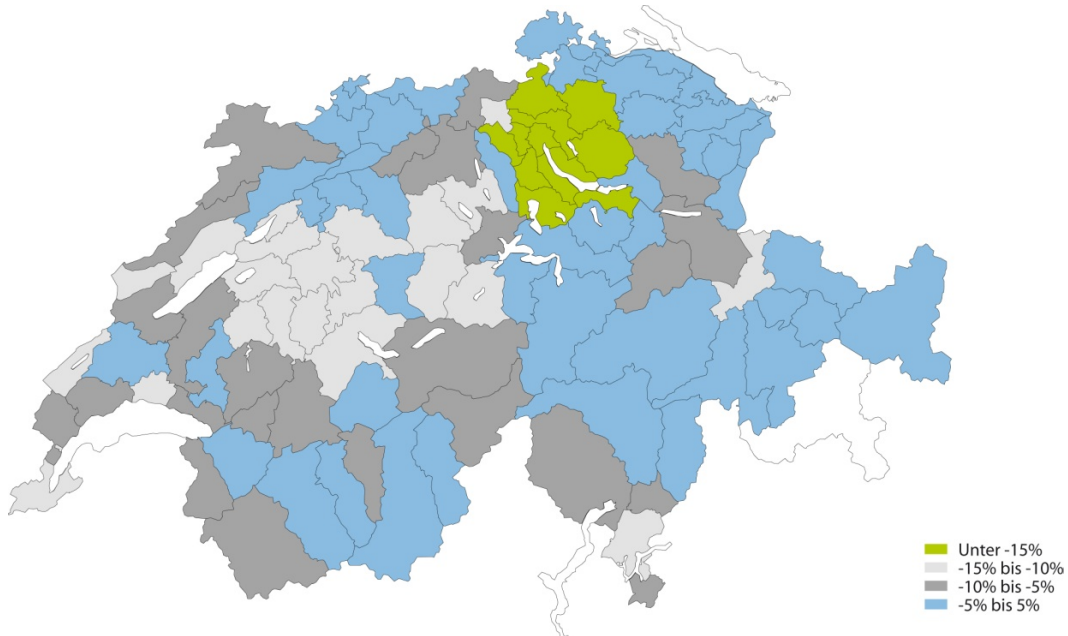
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Schweizweite Transaktionspreise von Eigentumswohnungen



Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Marktwert-Entwicklung Büroliegenschaften 2008 – 2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→	→	→
Mittleres Segment	↘	↘	↘	→	↘	↘
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	→	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	↘
Verkaufsflächen	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	→	↓
Verkaufsliegenschaften	↘	↓

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Eine ausführliche Darstellung und Diskussion dieser Prognosen und deren regionale Differenzierung sind in «IMMOPROG 2009» enthalten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Dominik Matter
Fahrländer Partner AG
Tel. 043 333 05 55
dm@fpre.ch

Marc Bros de Puechredon
BAKBASEL
Tel. 061 279 97 25
marc.puechredon@bakbasel.com