

Ausklingende Preishausse im Wohnbereich

Die Schweizer Wohnungsmärkte haben seit 1998 eine erstaunliche Performance gezeigt: Sowohl Preise als auch Angebotsmengen stiegen in fast allen Marktsegmenten kontinuierlich. Das Ende dieser Entwicklung ist heute in vielen Marktsegmenten aber absehbar.

Wiedererstarben der Mietwohnungsmärkte?

Bei den Mietwohnungen ist der Scheitelpunkt bei der Preisentwicklung allerdings noch nicht in Sicht. Dies hängt einerseits mit der regen Nachfrage nach Mietwohnungen zusammen, die sich auf Grund des positiven Wirtschaftsumfelds weiter belebt hat. Eine Rolle spielt auch die nach wie vor hohe Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, die sich vor allem auf den Mietwohnungsmärkten bemerkbar macht. Andererseits fiel der Mietwohnungsneubau in den vergangenen Jahren eher bescheiden aus. Dies beginnt sich jetzt, da sich auf den Eigentumswohnungsmärkten zunehmend Sättigungserscheinungen zeigen, langsam zu ändern. Auch wenn 2007 noch einmal deutlich mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen neu erstellt werden dürften, zeigen die Zeichen doch klar in Richtung einer Wiedererstarkung der Mietwohnungsmärkte. Auch die Preisentwicklung deutet in diese Richtung: Mit plus 2.1 Prozent ist der stärkste Preisanstieg aller Immobilienmarktsegmente dieses Jahr bei den Wohnungsmieten zu erwarten.

Zunehmende Sättigung bei Eigentumswohnungen

Ganz anders die Situation auf den Eigentumswohnungsmärkten. Hier hat die Marktliquidität im letzten Quartal 2006 ein Rekordhoch erreicht, wurde doch rund jede zwanzigste Eigentumswohnung in der Schweiz zum Verkauf angeboten. Damit lag das Angebot an Eigentumswohnungen gemessen am Bestand wohl erstmals in der Geschichte über dem Mietwohnungsangebot. Dies ist in Anbetracht der durchschnittlichen Verweildauern, die bei den Eigentumswohnungen mit zwölf Jahren rund doppelt so hoch ausfallen wie im Mietwohnungsbereich, erstaunlich. Mit verantwortlich für diese Entwicklung ist die hohe Neubautätigkeit, die mit 17'000 Eigentumswohnungen auch im vergangenen Jahr noch einmal sehr kräftig ausfiel. Trotz nach wie vor intakter Nachfrage und weiterhin moderatem nominellen Niveau der Hypothekarzinsen flachte der Preisanstieg deshalb weiter ab. Im laufenden Jahr wird sich dieser Trend fortsetzen, es ist nur noch mit einem leichten Anstieg der Eigentumswohnungspreise von 1.3 Prozent zu rechnen.

Nahezu stagnierende Einfamilienhauspreise

Auch auf den Einfamilienhausmärkten stösst die hohe Neubautätigkeit heute an die oberen Aufnahmekapazitäten der Marktes. Davon zeugt nicht nur der sich abflachende Preistrend, sondern auch die Marktliquidität, die inzwischen einen neuen Rekordstand erreicht hat. Dabei fällt auf, dass der Neubauanteil am gesamten Einfamilienhausangebot seit einiger Zeit rückläufig ist. Das bedeutet, dass immer mehr ältere Objekte auf den Markt gelangen – eine Entwicklung, dies sich in Anbetracht der absehbaren demografischen Verschiebung in Zukunft wohl noch verstärken dürfte. 2007 werden die Preise deshalb mit einem Plus von 0.9 Prozent kaum mehr ansteigen.

Der Baumarkt am Wendepunkt

Die Entwicklungen in den einzelnen Segmenten des Immobilienmarktes bleiben nicht ohne Folgen für den Baumarkt. Auch wenn gegenwärtig noch Schlagzeilen über den Bauboom die Medien beherrschen, zeichnet sich die Wende ganz deutlich ab. Zwar dürften in der Schweiz auch 2007 noch einmal über 40 Milliarden Franken verbaut werden, doch zeigen die Vorlaufindikatoren, dass der Zenit der Bautätigkeit im laufenden Jahr überschritten wird. Mit Ausnahme des – volumenmässig allerdings sehr bedeutenden – Mehrfamilienhausneubaus zeigen die Kurven der Baugesuche und Bewilligungen heute in allen Segmenten nach unten. Für 2008 ist von leicht rückläufigen Neubauvolumen auszugehen, während die Umbauinvestitionen erneut ansteigen dürften.

In der Schweiz ist kein Preiszerfall zu erwarten

Auch wenn die inzwischen fast zehnjährige Immobilienpreishausse langsam aber sicher ihrem Ende entgegengeht, muss in der Schweiz kein Absturz der Immobilienpreise befürchtet werden. Der Preisanstieg der vergangenen Jahre war zur Hauptsache eine Folge des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage und nicht die Folge von Spekulationen. Inzwischen hat der Anstieg der Neubautätigkeit dafür gesorgt, dass die Wohnungssuchenden wieder über eine grössere Auswahl verfügen. Die Nachfrage bleibt jedoch intakt, und auf der Angebotsseite zeigen die Vorlaufindikatoren im Baubereich, dass die veränderten Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern erkannt wurden. Die Wohnungsmärkte der Schweiz befinden sich damit im internationalen Vergleich in ruhigem Fahrwasser.