

Immobilienanlagen

Wende bei Wohnimmobilien?

Wohnimmobilien galten 2009 als Top-Anlage. Die Wohnmärkte waren von einer starken Nachfrage und einem knappen Angebot gekennzeichnet. Nun zeichnet sich aber im Markt für Wohnimmobilien eine Trendwende ab. Im Anlagejahr 2010 ist einiges neu zu bedenken. Erstens wirkt sich ein Konjunkturerinbruch typischerweise erst mit ein bis zwei Jahren Verspätung auf die Bau- und Immobilienmärkte aus. Entsprechend erreichen die Folgen der eben durchlaufenen Rezession die Immobilienbranche erst ab 2010. Zweitens hat die starke Migrationswelle im Grossraum Zürich und Genf nachgelassen. Die extrem tiefen Leerstände von 0,1% in Zürich und 0,2% in Genf, die bisher keine Preisnachlässe zugelassen haben, dürften sich wieder etwas ausdehnen.

Mit der bevorstehenden Trendwende geht nun für die Bau- und Immobilienmärkte zwar eine längere Wachstumsphase zu Ende, ein Crash wird dennoch nicht stattfinden. Trotz Wirtschaftskrise bewegt sich nämlich die Schweizer Bautätigkeit noch immer auf hohem Niveau. Diese Phase geht lediglich ihrem Ende zu: Saisonbereinigt schwächte sich die Schweizer Baukonjunktur laut dem Schweizer Bauindex im vierten Quartal 2009 insgesamt schon zum zweiten Mal in Folge ab. Ein Blick auf die Baubewilligungen verrät, dass die Planung von Hochbauprojekten neuerdings auch im Wohnungsbau deutlich nachgibt. Alfonso Tedeschi vom Schweizerischen Baumeisterverband rechnet im Wohnungsbau 2010 insgesamt mit einem Rückgang der Bautätigkeit um rund 3%.

Auch die Mieten scheinen ihren Plafond gefunden zu haben. Die Angebotspreise von Mietwohnungen sind in der Schweiz in den ersten zwei Quartalen gemäss den Zahlen von Wüest & Partner (W&P) nur noch schwach, um kumuliert 1%, gestiegen. Gemäss dem Homegate-Mietindex ist die Mietpreisentwicklung im Oktober nur noch seitwärts verlaufen. «Die tragende Rolle für die verflogene Preisdynamik dürfte hier die sich verlangsamende Zuwanderung gespielt haben», sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilien Research der Credit Suisse (CS). Daneben seien die zuwanderungsbedingt in Angriff genommenen Mietwohnungsprojekte marktreif, so dass das Angebot an Mietwohnungen derzeit zunimmt. Im Anlagemarkt für Wohnimmobilien können folglich die Bäume nicht in den Himmel wachsen.

Die hohen Aufschläge zum Nettoanlagevermögen erreichen bei den Schweizer Immobilienfonds nun fast 25% im Durchschnitt. Die Jahresperformance des Immobilienfonds-Indexes SWIIT lag per Ende November 2009 bei 18%. Die

durchschnittlichen Ausschüttungsrenditen liegen bei über 3%. Besonders hohe Aufschläge werden inzwischen bei einigen Wohnfonds der Romandie bezahlt. So lag gemäss MV Invest der Ecart von Solvalor 61 per 26. 11. 2009 bei 53%. Für die Fondsanteile von Immofonds und La Foncière zahlten Anleger Preise, die fast 30% über dem Nettoinventarwert pro Anteil liegen.

Aber der Genferseeraum präsentiert sich auch bei der Wohnpreisentwicklung als Sonderfall. Die Preise haben sich laut der CS aufgrund extrem tiefer Leerstände in den letzten Jahren von den anderen Schweizer Regionen abgekoppelt. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass sich eine Preisentwicklung, die stark von der regionalen Einkommensentwicklung abweicht, früher oder später korrigieren muss. Gemäss W&P lagen die jährlichen Spitzenmieten des dritten Quartals 2009 in Genf bei 580 Fr./m². In Zürich bezahlten Mieter im selben Zeitraum 560 Fr./m². Die Anfangsrenditen für Wohnimmobilien, die zurzeit sowohl in Zürich als auch in Genf bei 3,9% liegen, sollen laut W&P im nächsten Jahr seitwärts bis leicht negativ tendieren.

Susanne Kapfinger