

Einbruch der Immobilienpreise?

Trotz des schlechten Konjunkturverlaufs zeigen sich die Wohnungsmärkte kaum entspannter. Obwohl die Neubauaktivitäten im Mehrfamilienhausbereich wieder zunehmen, vermag das aktuelle Mietwohnungsangebot die Nachfrage nur teilweise zu befriedigen, denn ein grosser Teil der erstellten Wohnungen kommt als Wohneigentum auf den Markt. Sinkende Immobilienpreise sind auch im kommenden Jahr nicht zu erwarten.

Die Schweizer Wirtschaft hat sich im Jahr 2002 wesentlich schlechter entwickelt als erwartet. Die Wachstumsprognosen wurden fast monatlich nach unten korrigiert, und im Herbst 2002 wird verbreitet mit einem Nullwachstum für das ganze Jahr gerechnet. Auch für das Jahr 2003 sagen die Prognostiker der Schweiz ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts voraus, das deutlich unter dem Potenzialwachstum von rund zwei Prozent liegen wird. Diese enttäuschenden Entwicklungen schlagen sich in vielen Bereichen nieder: So liegt die Konsumentenstimmung gegenwärtig auf dem gleichen Niveau wie nach den katastrophalen Ereignissen im Herbst 2001. Auch die Entwicklungen an den Finanzmärkten präsentieren derzeit ein trauriges Bild, und so geben auf den ersten Blick einzig die nominell tiefen Hypothekenzinsen Anlass zu etwas Optimismus im Immobilienbereich.

Die genauere Analyse zeigt aber, dass die Situation auf den Immobilienmärkten bei weitem nicht so düster ist, wie das Bild der makroökonomischen Einflussfaktoren glauben machen könnte. So haben sich die Preise in allen Segmenten des Wohnungsmarktes während der vergangenen zwölf Monate nach oben entwickelt; in einzelnen Segmenten waren gar richtige Preisschübe zu beobachten. Bei grossen Mietwohnungen und generell bei neu erstellten Objekten herrscht streckenweise eine akute Situation der Übernachfrage.

Im Wohneigentumssegment wirkt sich das verschlechterte gesamtwirtschaftliche Umfeld allerdings bremsend auf die Investitionsbereitschaft der potenziellen Nachfrager aus. Da aber zwischen den Bereichen der Eigentums- und Mietwohnungen eine gewisse Durchlässigkeit besteht, absorbiert die Mietwohnungsnachfrage auch allfällige Angebotsüberhänge bei den Eigentumswohnungen. So ist in beiden Bereichen in naher Zukunft nicht mit Überkapazitäten zu rechnen. Bei den Einfamilienhäusern gestaltet sich die Neuproduktion weiterhin leicht rückläufig, obwohl auch hier eine weitgehend intakte Nachfrage besteht. Insgesamt ist denn auch im kommenden Jahr in weiten Bereichen des Immobilienmarktes von einer tief bleibenden Liquidität und einer eher angespannten Marktlage auszugehen.

Der Nachfrageüberhang in einzelnen Segmenten des Mietwohnungsmarktes führt dazu, dass sich die Mietpreise der angebotenen Wohnungen im nächsten Jahr – wie bereits im Jahr 2002 – gesamtschweizerisch um gut zwei Prozent erhöhen werden. Dieser Preisanstieg wird sich auf grosse und neue Wohnungen in den Klein- und Mittelzentren sowie in den Grosszentren und ihren Agglomerationen konzentrieren. Die wieder anziehende Neubautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern deutet zwar darauf hin, dass die Talsohle bei der Angebotsentwicklung erreicht wurde, trotzdem ist kurzfristig aus gesamtschweizerischer Sicht nicht mit wesentlich liquideren Mietwohnungsmärkten zu rechnen.

Im Eigentumsbereich präsentiert sich die Situation etwas anders. Im vergangenen Jahr lag hier das Wachstum mit 21'000 neu bewohnten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen über demjenigen des Mietwohnungsbereiches, wo gegenüber dem Vorjahr rund 14'000 Wohnungen neu belegt wurden. Allerdings verschiebt sich die Nachfrage wieder etwas in Richtung Mietwohnungen. Parallel dazu ist die Neubautätigkeit insbesondere im Einfamilienhaussegment leicht rückläufig, und die vorauslaufenden Indikatoren der Baugesuche und Baubewilligungen deuten darauf hin, dass sich dieser Trend auch im Jahr 2003 fortsetzen wird. Auf der Preisseite ist deshalb zu erwarten, dass sich die Angebotspreise für Eigenheime per Saldo kaum verändern werden.

Diese Abflachung in der Preisentwicklung kann aber keineswegs als Vorbote wieder sinkender Preise für Eigenheime gedeutet werden. Anders als in den USA und einigen europäischen Staaten (zum Beispiel Grossbritannien, Irland, Niederlande, Spanien), wo sich die Eigenheimpreise, gemessen am Einkommen der Haushalte, bereits wieder auf dem Niveau der späten Achtzigerjahre befinden, hat sich in der Schweiz noch keine Immobilienpreisblase aufgebaut. Werden die Einfamilienhauspreise an den verfügbaren Haushaltseinkommen hier zu Lande gemessen, so zeigt sich, dass die Eigenheime in der Schweiz heute immer noch mehr als ein Drittel günstiger zu haben sind als vor der Immobilienkrise der Neunzigerjahre.

Nachfragerprofile bestimmen Wohntrends

Aus dem «Immo-Barometer» – der von der Neuen Zürcher Zeitung und Wüest&Partner gemeinsam durchgeführten Umfrage zur Wohnsituation in der Schweiz – lässt sich ein idealtypisches Nachfragerprofil der Wohnungssuchenden nach Altersgruppen ableiten. Dabei wird deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnraum durchaus intakt ist.

Das Ausmass der Nachfrage im Schweizer Wohnungsmarkt befindet sich – trotz momentan wieder schlechterer Konsumentenstimmung – auf einem anhaltend hohen Niveau. Rund 28 Prozent der Mieter gaben im Frühjahr 2002 an, dass sie eine feste Umzugsabsicht hegen. Bei den Besitzern von Eigentumswohnungen waren es 11 Prozent und bei den Einfamilienhausbesitzern rund 4 Prozent. Damit übertrifft die latente Nachfrage nach Wohnraum die aktuelle Wohnungsproduktion deutlich. Die Struktur der Wohnungsnachfrage ist stark vom Alter der Umzugsbereiten beeinflusst, wie die folgenden Nachfragerprofile zeigen.

Die jungen Wohnungssuchenden: Jeder Dritte unter 25-Jährige hat gegenwärtig die feste Absicht, sich eine neue Bleibe zu suchen. Damit liegt hier die Umzugsbereitschaft klar über dem Durchschnitt aller Altersgruppen. Mehrheitlich werden Mietwohnungen gesucht – zu über 50 Prozent mit drei bis viereinhalb Zimmern. Aber auch der Wunsch nach Wohneigentum ist bereits stark verankert: Gut ein Viertel der jungen Wohnungssuchenden schaut sich auch nach einem Einfamilienhaus um, und 13 Prozent fassen eine Eigentumswohnung ins Auge.

Überdurchschnittlich oft werden berufliche Gründe als Auslöser für die Wohnungssuche angegeben, und mit erhöhter Häufigkeit wird auch ausserhalb des angestammten Wohnortes gesucht. Dabei zeigt sich ein starker Drang in die grossen Zentren und deren Agglomerationen. Hier überwiegen die Zuzugsabsichten deutlich, während in den übrigen Gemeinden der Wunsch des Wegzuges stärker ausfällt.

Am Anfang der Familienphase: Die Altersgruppe der 25- bis 44-Jährigen zeigt die höchste Umzugsbereitschaft. Da diese Lebensphase unter anderem mit Familiengründung und Familienwachstum verbunden ist, erstaunt es nicht weiter, dass die zu kleine Wohnung der am häufigsten genannte Umzugsgrund darstellt. Grosswohnungen sind entsprechend gesucht: Über die Hälfte der Wohnungssuchenden schaute sich nach einer Wohnung oder einem Haus mit mindestens fünf Zimmern um.

Die in dieser Lebensphase zunehmenden Haushaltsgrössen und die fortschreitenden Lohnkarrieren sind Gründe für den weit verbreiteten Wunsch nach Wohn-eigentum. Rund 60 Prozent der Umzugswilligen erwägen auch den Erwerb von Wohneigentum, wobei das Einfamilienhaus mit einem Anteil von 45 Prozent ganz oben auf der Wunschliste steht und damit sogar noch bedeutender ist als das Bedürfnis nach einer Mietwohnung.

Der Anteil der Wohnungssuchenden, die sich am angestammten Wohnort eine Wohnung oder ein Haus suchen, ist überdurchschnittlich hoch. Bei jenen, die den Wohnort wechseln wollen, sind die Agglomerationen der Grosszentren und die kleinen und mittleren Zentren am meisten begehrt.

Am Ende der Familienphase: In der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen lassen die Umzugsabsichten stark nach; nur gerade noch jeder Fünfte verfolgt hier ernsthaft die Absicht umzuziehen. Gesucht werden wieder vermehrt Mietwohnungen, und auch Eigentumswohnungen werden auf Kosten von Einfamilienhäusern häufiger nachgefragt.

Die Umzugsgründe verlagern sich zunehmend in den familiären Bereich oder sind bei der Unzufriedenheit mit der bisher bewohnten Wohnung angesiedelt. Viel häufiger als bei den jüngeren Wohnungssuchenden wird auch eine zu grosse Wohnung als Umzugsgrund angeführt, was im Wesentlichen mit der auslaufenden Familienphase – dem Wegzug der Kinder – zusammenhängt. Bei den gesuchten Wohnungsgrössen gewinnen die Drei-zimmerwohnungen nun wieder an Attraktivität. Sie machen mehr als ein Viertel der gesamten -Nachfrage aus, deutlich mehr als bei den jüngeren Wohnungs-suchenden.

Die Bereitschaft, vom angestammten Wohnort wegzuziehen, nimmt in dieser Altersgruppe wieder etwas zu, wobei sich allerdings die Struktur der Präferenzen nur unwesentlich ändert. Als Wunschwohnorte gelten auch hier die Agglomerationen der grossen Zentren und die kleinen und mittleren Zentren.

Die Rentner: Über 65-jährige Personen äussern kaum mehr den Wunsch umzuziehen, nur gerade noch etwa 7 Prozent trägt sich mit ernsthaften Absichten. Im Vordergrund der Nachfrage stehen nun Miet- und -Eigentumswohnungen am angestammten Wohnort. Auf Grund der sich laufend verbessernden Einkommens- und Vermögenssituation bildet diese Nachfragergruppe trotz ihres geringen Umfanges ein interessantes Segment für speziell auf sie zugeschnittene Angebote.

Dissonanz von Angebot und Nachfrage

Wunsch und Wirklichkeit klaffen im Wohnungsmarkt gegenwärtig weit auseinander. Die gestiegenen Nachfragerbedürfnisse werden von den Anbietern nur unzureichend wahrgenommen, obwohl die Zahlungsbereitschaft bei den potenziellen Mietern oder Eigentümern vorhanden wäre. Die Gründe für diese Diskrepanz dürften nicht zuletzt in den vielfältigen Rigiditäten des Immobilienmarktes zu suchen sein.

Die Umzugsbereitschaft der Schweizer Bevölkerung hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Immer mehr Personen sind dabei, sich nach einer neuen Wohnung oder einem Wohneigentum umzusehen. Zwischen Wunsch und Wirklichkeit bestehen im Schweizer Wohnungsmarkt aber erhebliche Differenzen, sowohl was die Grösse als auch was die Art der gewünschten Objekte anbelangt. Während sich die umzugswilligen Mieter vorab grosse Mietwohnungen mit fünf oder mehr Zimmern wünschen, besteht das Angebot weit gehend aus kleineren Wohnungsgrössen. Und auch bei der Suche nach Wohneigentum ist die Inkongruenz von Angebot und Nachfrage gross: Gewünscht werden vor allem Einfamilienhäuser, angeboten hingegen in erster Linie Eigentumswohnungen.

Dabei haben die Wünsche der Nachfrager ein durchaus solides Fundament in den ökonomischen Möglichkeiten derselben. Denn sowohl die Zahlungsbereitschaft als auch die Einkommensstruktur zeigt, dass die gewünschten Objekte zum grössten Teil innerhalb der finanziellen Reichweite der Wohnungssuchenden liegen. Die geäusserten Preisvorstellungen für Mietwohnungen an den jeweils gewünschten Standorten treffen oder übertreffen gar mehrheitlich die aktuellen Marktpreise für ein entsprechendes Objekt. Im Eigenheimbereich bestätigt der Vergleich zwischen dem Einkommen der potenziellen Eigentümer und dem Marktpreis eines mit ihren Wünschen übereinstimmenden Objektes, dass die geäusserten Absichten aus der finanziellen Perspektive ebenfalls mehrheitlich realisierbar sein dürften.

Während sich die Umzugsbereitschaft auf einem anhaltend hohen Niveau bewegt und die Budgets für die Erfüllung der Wohnräume mehrheitlich vorhanden sind, zieht aber nur gerade etwa die Hälfte der Wohnungssuchenden innert Jahresfrist auch tatsächlich um. Ein grosser Teil der Kaufkraft, die sich auf die Wohnbedürfnisse konzentriert, liegt derzeit brach, infolge fehlender oder nicht nachfragekonformer Angebote im Wohnungsmarkt.

Angesichts der hohen Zahlungsbereitschaft der Wohnungssuchenden erstaunt die grosse Zurückhaltung der Immobilieninvestoren und deutet auf die grossen Rigiditäten hin, welche das Marktgeschehen nach wie vor beeinflussen.

Im Mietbereich führt das geringe Ausmass der Investitionen in neue Wohnungen dazu, dass das Angebot weit gehend vom teilweise veralteten Bestand und von nicht mehr zeitgemässen Kleinwohnungen dominiert wird. Nur durch eine Renaissance des Wohnungsbaus kann eine grössere Harmonie zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt erzielt werden. Denn das wieder erstarkte Wachstum der Schweizer Wohnbevölkerung und der zunehmende Wohnflächenkonsum pro Bewohner stehen einer seit über zehn Jahren kontinuierlich nachlassenden Neuproduktion gegenüber. Eine Anpassung des Wohnungsbestandes und der Angebotsstruktur an die Nachfragerbedürfnisse findet unter diesen Voraussetzungen nur sehr langsam statt. Ebenso mangelt es im Erneuerungsbereich an Investitionen, und so werden die notwendigen strukturellen Anpassungen des bestehenden Wohngebäudeparks in Richtung Grosswohnungen ebenfalls verzögert.

Beim Wohnungsneubau kollidieren die Nachfragerpräferenzen zudem mit den Realitäten des Baulandmarktes. In Mehrfamilienhauszonen wird der Mietwohnungsbau seit geraumer Zeit und immer stärker konkurriert von der Ausrichtung der Projekte auf Eigentumswohnungen. Insbesondere an guten Lagen werden kaum noch Mietwohnungen erstellt, da sich die hohen Bodenpreise nur noch im Bereich der Eigentumswohnungen realisieren lassen. Hier rechnen die Eigentümer mit zukünftigen Wertsteigerungen und den steuerlichen Vorteilen des Wohneigentums, sodass selbst luxuriöse Mietwohnungen kaum Chancen auf eine Realisierung haben. Die -kapitalisierten Mieten liegen an guten Lagen deshalb auch deutlich unter den Kaufpreisen vergleichbarer Eigentumswohnungen; sie sind aber in einem Preissegment angesiedelt, in dem eine klare Präferenz der Nachfrager zu Eigentum besteht.

Umgekehrt verhält es sich an zweitklassigen Standorten, fern von den Zentren. Hier lässt die Nachfrage nach, und die Märkte präsentieren sich sowohl im Miet- wie auch im Eigentumsbereich entspannter. Die Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt werden somit durch die massive Konzentration der Nachfrage auf zentrale Standorte und bevorzugte Lagen noch verschärft.

Die digitale Revolution im Wohnungsmarkt

Zwar wird nach wie vor ein Grossteil des Immobilienangebotes sowohl in den Printmedien als auch im -Internet präsentiert, aber die Konkurrenzsituation verschiebt sich zunehmend zu Gunsten des elektronischen Mediums. Lücken bestehen bei den Immobiliensites noch im Bereich des Wohneigentums, obwohl gerade hier das Internet seine Stärken ausspielen könnte.

Die Veränderungen, welche im Immobilienmarkt durch die Etablierung des Internets als Plattform für Anbieter und Nachfrager von Wohnraum ausgelöst wurden, haben bisher eher wenig Beachtung gefunden. Verantwortlich dafür ist wohl unter anderem die mangelnde Konstanz, welche der Internetbranche im Allgemeinen vorgeworfen wird und die sich im hiesigen Immobilienmarkt zu bestätigen scheint: Immer wieder öffneten in den letzten Jahren neue Internetlocations, die sich auch oder ausschliesslich auf Wohnungssuchende ausrichteten, deren Aktivitäten aber bereits nach kurzer Zeit entweder versandeten oder aber von konkurrierenden Anbietern übernommen wurden. Unter diesem Eindruck mochten sich weder Anbieter noch Nachfrager vollständig auf den neuen Marktplatz verlassen, sondern ihn vielmehr als weitere Möglichkeit nutzen, neben der traditionellen Vermarktung über die Printmedien. Umso mehr, als diese zusätzliche Vermarktungschance kaum mit Mehrkosten verbunden ist.

Die aktuelle Beobachtung der Wohnungsangebote im Internet zeigt nun jedoch, dass sich die Konkurrenzsituation von Print- und elektronischen Medien im Wohnungsmarkt zunehmend zu Gunsten des Internets entwickelt. Ein immer grösserer Teil des Wohnungsangebotes ist ausschliesslich auf den Internetseiten zu finden. Zurzeit betrifft dies vorab kleinere, eher preisgünstige Mietwohnungen, die eine hohe Fluktuationsrate aufweisen und stärker auf eine kostengünstige Vermarktung angewiesen sind als teure Grosswohnungen. Auch geo-grafisch ist eine Konzentration der Angebote im Internet auf die Zentren zu beobachten, also auf jene Räume, in denen eine latente bis akute Übernachtungsfrage nach Wohnraum besteht und somit auch eine minimale und kostengünstige Vermarktung ausreichend ist, um für ein Objekt den gewünschten Mieter zu finden.

Die Verlagerung der Angebote aufs Internet wird sich in Zukunft noch intensivieren und weitere Bereiche der Angebotspalette verstärkt miteinbeziehen. Dafür sprechen insbesondere die Resultate des «Immo-Barometers» – der umfassendsten periodischen Befragung zur Wohnsituation in der Schweiz –, wo unter anderem auch der aktuelle Stand beim Gebrauch des Internets zur Wohnungssuche ermittelt wird. Dabei zeigt sich deutlich, dass der Internetgebrauch typischerweise nicht bei jenen Nachfragergruppen am verbreitetsten ist, welche die hauptsächlich übers Internet angebotenen Kleinwohnungen suchen – das heisst junge Singles mit schmalen Budget –, sondern vielmehr die Gruppe der gut verdienenden über Dreissigjährigen, welche sich in erster Linie nach grösseren Wohnungen und speziell auch nach Wohneigentum umsehen. Damit werden in Zukunft wohl vor allem jene Sites erfolgreich sein, die sich auch für diese Nachfragergruppe als attraktiv erweisen.

Die Benutzer erwarten dabei insbesondere, dass von den Anbietern der ganze Spielraum an Möglichkeiten genutzt wird, den das Internet auf dem Wohnungsmarkt zu bieten hat. Attraktive, flexible Suchmasken und eine aktuelle Datenbasis gehören bereits heute zum Standard einer guten Immobiliensite. Dadurch ist es dem Nutzer möglich, eine Zeit sparende, zielgerichtete Suche vorzunehmen, ohne dass er dabei laufend auf eine Vielzahl nicht mehr aktueller Angebote stösst.

In den teureren Segmenten des Mietwohnungsmarktes und vor allem im Wohneigentumsbereich sind Effizienz und Aktualität einer Site nicht mehr ausreichend. Hier sind weiter gehende Informationen gefragt, welche über die stichwortartige Vorlage des Zeitungsinserates hinausgehen. Fotos, Lage- und Zustandsbeschreibungen sowie Pläne müssen es hier dem Nachfrager erlauben, bereits am Computer zu entscheiden, ob das angebotene Objekt seinen Vorstellungen entspricht. Diese Informationen, wie man sie heute schweremüde auf den Homepages von Immobilienpromotoren und -vermittlern findet, sind weit besser geeignet, den Bedürfnissen der Wohnungs- und Wohneigentumssuchenden im Hochpreissegment Rechnung zu tragen als die auf die wichtigsten Eckwerte reduzierte Form des Zeitungsinserates.

Die leichte Zugänglichkeit zum Internet und die Qualitätsunterschiede bei der angebotenen Information werden auch in Zukunft den kleinen, lokal gut verankerten Sites Marktchancen offen lassen und es den grossen Anbietern nicht leicht machen, ihren Marktanteil über den gegenwärtigen Stand von rund der Hälfte des gesamten Inseratemarktes im Internet auszudehnen.