

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Weltweite Rezession in Sicht



CUREM

Die Teilnehmer des ersten CUREM-Online-Panels zur Corona-Krise

EINE ERSTE ORIENTIERUNG, WOHIN NACH DEM AUSBRUCH DER COVID-19-PANDEMIE DIE REISE FÜR DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT GEHEN KÖNNTE, BRACHTE EIN VOM CUREM CENTER OF URBAN AND REAL ESTATE MANAGEMENT DER UNIVERSITÄT ZÜRICH INITIIERTES ONLINE-PANEL ENDE MÄRZ, AN DEM ÜBER 800 PROFESSIONALS UND WEITERE INTERESSIERTE TEILNAHMEN.

MR. Für Andreas Loepfe, Managing Director von CUREM, war die Resonanz auf die «Corona-Runde», einer der ersten Diskussionsrunden zu den möglichen Folgen der vom Coro-

navirus Sars-CoV-2 ausgeösten Pandemie, am Ende überwältigend. «Das war wohl die grösste Veranstaltung, die wir je hatten. Vielen Dank an alle Panel-Teilnehmer.» Der Beginn des «Lockdown» des gewohnten Lebens, wie wir es bis anhin kannten, war zu diesem Zeitpunkt gerade einmal zehn Tage her. Doch die Unsicherheit im Markt war gross und die Informationen, wie die Schweizer Immobilienwirtschaft wohl reagieren werde, flossen noch recht spärlich.

Der «perfekte Sturm»

Es brauchte also ein hochkarätiges Panel, das in Zeiten des «perfekten Sturms» etwas Ruhe und Ordnung in die hiesige Immobilienwelt bringt.

Der «sichere Hafen» Schweiz funktioniere immer noch, doch die enge Verflechtung des kleinen Landes im grossen globalen Kontext bereite ihm Sorge, räumte CUREM-Chef Andres Loepfe ein. Eine Ansicht, die Dr. Adriel Jost, Head of Economics bei Wellershoff & Partners, teilte und mit seiner Einschätzung der weiteren Aussichten für die Weltkonjunktur, eindrücklich begründete: Diese werde einen «einmaligen Einbruch» erleben, den es so in den vergangenen Jahrzehnten nicht gegeben habe. Zu befürchten sei, angesichts der ersten Zahlen aus den USA, gerade auch hinsichtlich Verschuldungsquote und Arbeitslosenzahlen, dass es jenseits des Atlantiks gar zu «griechischen Verhältnissen» kommen könnte, so Jost. >>>

>>> Für Prof. Dr. Thorsten Hens, Professor für Finanzmarktökonomie an der Universität Zürich, ist in der Folge eine weltweite Rezession nicht mehr abzuwenden. Das Problem besteht aus seiner Sicht darin: Derzeit seien erst Pandemie und Randscheinungen in den Börsenkursen eingepreist; die gravierenden wirtschaftlichen Folgen jedoch noch nicht. Hens erwartet an den Finanzmärkten zunächst eine Zwischenralley – doch danach werde es «einen Double-dip geben.» Hens geht davon aus, dass es zu einer W-Kurve an den Börsen kommt. Zwar werde derzeit von vielen Staaten durch Hilfsprogramme erst einmal Liquidität geschaffen, so Hens: «Doch das eigentliche Problem wird damit nicht gelöst.»

Transaktionen unberührt

Jan Eckert, CEO der Schweizer Sektion des internationalen Immobilienberatungs- und Maklerunternehmens JLL Jones Lang LaSalle, berichtete davon, dass die ersten JLL-Kollegen in den Büros in Asien wieder aus dem Home Office an ihren Platz zurückgekehrt seien. Positiv verzeichnete er auch, dass bei den anstehenden Deals auf dem Transaktionsmarkt bis anhin keine Reissleine gezogen worden sei. Auch grosse angepeilte Anmietungen mit über 5.000 Quadratmeter Bürofläche beispielsweise würden nicht sistiert, sondern liefen weiter, so Eckert. Bei den kleineren Flächen hingegen gebe es einen «full stop»: Hier werde erst einmal abgewartet, bis die wirtschaftlichen Folgen abschätzbar seien. Zudem verwies Eckert darauf, dass in Grossbritannien erste offene Immobilienfonds zugemacht hätten – aus Furcht vor zu hohen Liquiditätsabflüssen. Ähnliches sei aber in der Schweiz zur Zeit nicht der Fall.

Rolf Frey, Leiter Indirekte Immobilien bei der Maerki Baumann und Co. AG, zeichnete ein paar weitere Facetten des momentanen Fondsmarktumsfelds in der Schweiz: Auf der einen Seite seien etwa anvisierte Zukäufe bei zwei Immobilienfonds kürzlich zurückgezogen worden. Andererseits kenne er aber auch eine Fondsleitung, die gerade jetzt die Opportunität genutzt und in einer Grossstadt in 1a-Lage ein Objekt mit Gastronomie-Anteil erworben habe. So teilen sich die Reaktionen auf zwei Gruppen auf: Rückzug und Innehalten einerseits und das Nutzen von Marktgelegenheiten andererseits. Genug Kapital sei ja vielerorts vorhanden, so Frey.

Aus Verwaltersicht lieferte Beatrice Schaeppi, CEO der Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG, in dem Online-Panel wertvolle Einblicke in das aktuelle Marktgeschehen. Viele Besichtigungstermine würden jetzt obsolet, doch der Zügeltermin auf Ende März/Anfangs April stehe fest, so Schaeppi. Dank der Klarstellung des Schweizer Bundesrates dürften Wohnungsmieter trotz «Social Distancing» aus- respektive einziehen und die Möbelpacker müssten nicht abbestellt werden. Gelegentlich komme es, wie Schaeppi weiter ausführte, bereits zu Anfragen hinsichtlich möglicher Mietzinssenkungen oder -stundungen, was längst nicht mehr nur daran liege, dass der Referenzzinssatz in der Schweiz zu Beginn des Monats März erneut um 25 Basispunkte nach unten korrigiert wurde.

Bislang keine Notverkäufe

Claude Ginesta, CEO und Inhaber von Ginesta Immobilien AG, berichtete von neuen Bedingungen am Markt für private Immobilienanlagen, aber dunkle Wolken am Horizont sieht

auch er keine. Vielmehr sei das Online-Interesse an den zur Verfügung stehenden Objekten in den letzten Tagen deutlich grösser geworden. Er führt dies unter anderem darauf zurück, dass Kaufinteressierte jetzt mehr Zeit zuhause und online hätten, um den Markt zu sondieren. Die Nachfrage sei über alles stabil, während in den Bergregionen bereits seit einiger Zeit das Angebot grösser als die Zahl der Interessenten sei.

Dr. Stefan A. Heitmann, Gründer und CEO der Hypothekarvermittlungsplattform Moneypark AG, sieht an der Zinsfront kaum signifikante Veränderungen. Mit dem Einbruch der Börsenkurse habe es kurz auch einen Widerhall bei den Zinsen und Staatsanleihen gegeben. Doch nun sei dort wieder der alte Zustand eingeleitet, Business as usual sozusagen. Auch auf Seiten der Immobilienbewertung könne man derzeit noch keinen genauen Trend ausmachen. Es komme nicht zu Panik- oder Notverkäufen. Die Immobilie als sicheres Anlageobjekt habe nun noch einmal an Bedeutung zugelegt, nachdem die Aktientitel in den Keller rauschten.

«Kein einheitlicher Trend»

Dr. Dr. Urs Hausmann, Inhaber der gleichnamigen Strategieberatung und Autor diverser Immobilien-Sachbücher, fasste am Ende der ersten «Corona-Runde» noch einmal die Perspektiven zusammen. Auf die Frage nach den allfälligen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sagte er: «Wir haben jetzt einige Stimmen aus der Froschperspektive gehört, die nicht repräsentativ sind. Wichtig für das künftige Marktgeschehen ist aber die Vogelperspektive. Und hier, glaube ich, ist es noch zu früh. Da gibt es noch gar keinen einheitlichen Trend.» •