

Immobilienbarometer

1. Quartal 2020

Corona als Schock für Angebot und Nachfrage nach Immobilien | April 2020

- ▶ Der Eigenheimmarkt startet das Jahr in einer sehr guten Verfassung
- ▶ Die Corona-Krise bedeutet ein Schock für Angebot und Nachfrage nach Wohnimmobilien
- ▶ COVID-19 wird zwar Spuren hinterlassen, doch das Virus wird den Eigenheimmarkt nicht infizieren

Uns alle hat in den letzten Wochen nur noch ein Thema beschäftigt. Auch für die Immobilienbranche bedeutet die Corona-Krise ein Schock und bringt Angebot und Nachfrage nach Immobilien kräftig durcheinander. In der jetzigen Krise ein Eigenheim zu kaufen und so den Traum der eigenen vier Wände zu verwirklichen, ist für viele nur schwer vorstellbar. Die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie sowie die Dauer und Tiefe der Rezession ist gross. Hinzu kommen praktische, operative Fragen. Wie sollen Besichtigungen ohne physischen Kontakt funktionieren, findet man noch Notariatstermine für die Liegenschaftsübertragungen? Entsprechend werden viele Haushalte mit einem Eigenheimkauf zuwarten.

Einen geeigneten Käufer zu finden ist in der heutigen Situation anspruchsvoll, weshalb sich die robuste Preisdynamik bei Wohneigentum kaum fortsetzen wird. Doch anstatt die Preise zu reduzieren, werden viele Verkäufer abwarten, wie sich die Situation entwickelt. Vorausgesetzt wir schlittern nicht in eine langanhaltende Rezession, wird sich die Nachfrage schnell wieder erholen. Schliesslich bleiben die Finanzierungsbedingungen weiterhin sehr attraktiv, was die Nachfrage stützt. Entsprechend haben wir unsere Preisprognosen für Zürcher Wohneigentum für das laufende Jahr von bislang 3% auf 1% gesenkt. Auch im kommenden Jahr erwarten wir eine geringfügige Preiszunahme von 1,5%. Zuvor lautete unsere Prognose für 2021 ebenfalls 3%. Die Eigenheimpreise erweisen sich gemäss unserer Einschätzung als robuster als häufig befürchtet.

Die Corona-Krise könnte aber Anlass geben, die jetzige Wohnsituation neu zu überdenken. So rückt die Wohnqualität nun vermehrt in den Vordergrund, weil man aktuell sehr viel Zeit in der eigenen Wohnung verbringt. Wohnimmobilien ohne nutzbaren Aussenraum dürften zukünftig einen schweren Stand haben. Zudem könnte die Krise Ausweicheffekte aufs Land verstärken, wo man aufgrund der geringeren Menschendichte eine grössere Bewegungsfreiheit genießt. Wird auch zukünftig gelegentlich im Home-Office gearbeitet, fällt auch der längere Pendlerweg weniger ins Gewicht. Die Corona-Krise ist hoffentlich bald überstanden. Ganz vergessen gehen diese Erinnerungen nicht, so dass das Virus langfristige Entwicklungen am Wohnungsmarkt anstossen kann.

Analytics Immobilien
ursina.kubli@zkb.ch
www.zkb.ch/immobilienbarometer

Prognosen

Stand: April 2020

		2018	2019	2020	2021
Bautätigkeit	Schweiz	54'055	52'500	47'000	49'000
Neu erstellte Wohnungen	Kanton Zürich	9'800	10'500	8'800	9'500
Nettozuwanderung	Schweiz	54'800	55'000	42'000	48'000
Leere Mietwohnungen	Schweiz	59'700	62'800	66'000	68'000
	Kanton Zürich	6'300	5'600	6'000	6'000
Angebotsmieten Wohnen¹	Schweiz	-0.4%	0.6%	-0.5%	0.5%
	Kanton Zürich	0.6%	0.9%	0.0%	1.0%
Preise Wohneigentum	Schweiz ²	2.8%	2.2%	0.5%	1.0%
	Kanton Zürich ³	3.7%	3.2%	1.0%	1.5%
Referenzzinssatz		1.5%	1.5%	1.25%	1.25%

■ Prognosewerte

1 homegate.ch Angebotsmieten

3 Für die Schweiz Wüest Partner Mischindex

2 Für den Kanton Zürich ZWEX

Zuwanderung steigt stärker als erwartet

Das Jahr fing vielversprechend an. Nachdem sich die Zuwanderung in den letzten Jahren auf deutlich tieferem Niveau eingependelt hatte, zeichnete sich im Januar und Februar 2020 ein kräftiger Anstieg der Nettozuwanderung ab. Nun droht jedoch ein markanter Rückgang. Aufgrund der anstehenden Rezession werden weniger ausländische Arbeitskräfte nachgefragt. Zudem wird der Familiennachzug, der rund 30% der Zuwanderung ausmacht, auf die lange Bank geschoben. Denn die Arbeitsplatzunsicherheit der bereits in der Schweiz Beschäftigten ist bereits hoch. Erst mit einer wirtschaftlichen Erholung wird sich die gedämpfte Zuwanderung wieder ins Gegenteil umkehren.

Zinsen ziehen kurzfristig wieder an

Turbulenzen an den Finanzmärkten haben in der Vergangenheit in der Regel zu tieferen langfristigen Zinsen geführt, da die Finanzmarktteilnehmer den erwarteten Ausstieg aus der Tiefzinsphase weiter in die Zukunft schoben. In den letzten Wochen sind die langfristigen Zinsen allerdings gestiegen. Das liegt an kurzfristigen Liquiditätsempässen (insbesondere beim USD) sowie höheren Inflationserwartungen aufgrund des kommenden Anstiegs der Staatsschulden. Diese Situation wird sich jedoch wieder normalisieren. Die Schweiz ist in der komfortablen Lage, höhere Staatsschulden zu tragen. Zudem haben die Notenbanken die Geldmärkte mit Liquidität geflutet.

Baubewilligungen in den Städten stabil, trotz Corona

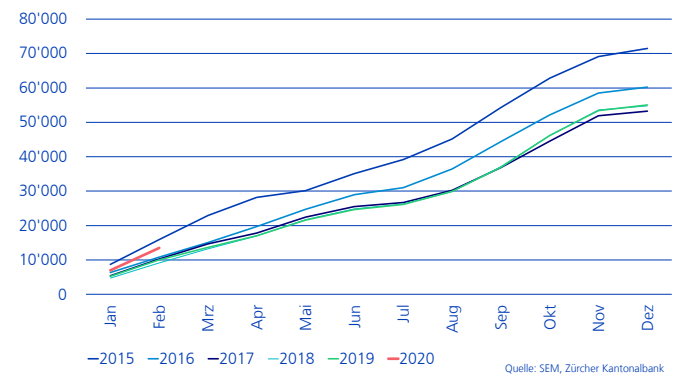
Seit über einem Jahr befinden sich die Baubewilligungen für Wohnbauten auf einem Abwärtstrend. Steigende Leerstände bei Mietwohnungen und weniger Möglichkeiten, Grossprojekte zu realisieren, erklären die langsame Abkühlung der Bauindustrie. Im ersten Quartal 2020 haben die Baubewilligungen in städtischen Gebieten allerdings wieder zugenommen – Corona zum Trotz. Doch die bisherigen Daten verraten noch wenig zum möglichen Einfluss von COVID-19. Die erteilten Baubewilligungen wurden vor der Krise aufgegleist. Zukünftig dürften Bauverzögerungen das Angebot neuer Wohnungen drosseln.

Eigentumspreise im Kanton Zürich ziehen an

Zürcher Wohneigentumspreise sind mit Schwung ins neue Jahr gestartet. Mit einem Plus von 4,3% ggü. dem Vorjahresquartal hat sich die Preisdynamik im ersten Quartal 2020 sogar beschleunigt und war regional breit abgestützt. Zudem war das Transaktionsvolumen hoch. Der Eigenheimmarkt startete das Jahr somit in einer sehr guten Verfassung. Erste mögliche Effekte aufgrund der Corona-Krise lassen sich frühestens in den Daten zum zweiten Quartal erkennen. Die Transaktionen, welche bis im März abgeschlossen wurden, standen noch nicht unter dem Einfluss von COVID-19.

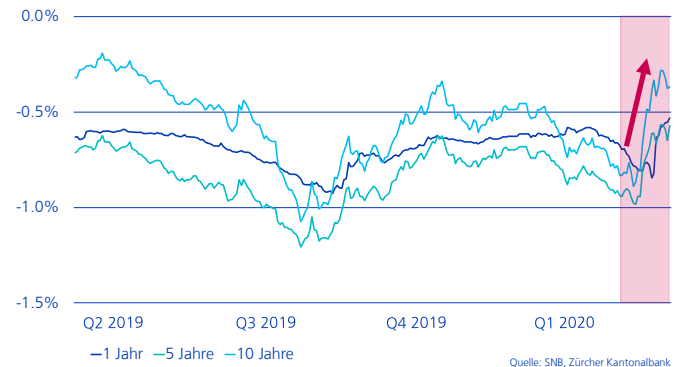
Nettozuwanderung Schweiz

Anzahl Personen (kumuliert)



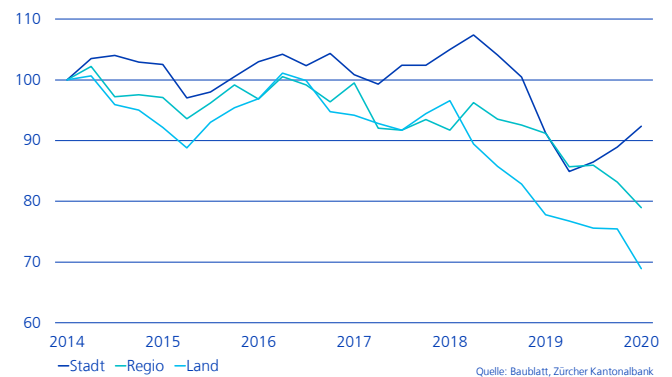
Kapitalmarktzinsen – Schweizer Bundesobligation

Zinsen unterschiedlicher Laufzeiten



Baubewilligungen

Gleitende Jahressumme (indexiert Q1 2014 = 100)



ZWEX Wohneigentumspreisindex

Index (2006 = 100)

