Medienmitteilung

IMMO*Classic* 2010

Am 28. April 2010 haben die Unternehmen KWC AG, RICHNER, Schenker Storen AG, Schlagenhauf und die St. Galler Kantonalbank zum achten Mal zum IMMO*Classic* eingeladen. 150 Gäste haben dem Referat von Dieter Marmet, Wüest & Partner, über das Thema „Trendkorrekturen aufgeschoben, aber nicht aufgehoben" beigewohnt. Die Organisatoren haben zum Ziel, ihren Gästen aus der Immobilien-, Bau- und Baunebenbranche eine aussergewöhnliche Kommunikationsplattform zu bieten und zugleich einen zukunftsorientierten Beitrag für ihre Branche zu leisten.

Die weltweite Wirtschaftskrise hat die Schweizer Wirtschaft in den letzten Monaten in Atem gehalten. So auch die Immobilien- und Baubranche. Glücklicherweise hatten die Folgen dieser Krise bis heute wenig Auswirkung auf diese Branche. Ob dieser gute Zustand anhalten wird? Dieter Marmet von Wüest & Partner hat anlässlich des IMMOClassic 2010 einen Ausblick über die mögliche Entwicklung des Bau- und Immobiliensektors präsentiert und die zwölf wichtigsten Immobilientrends der nächsten Jahre vorgelegt.

Zusammenfassung, Referat Dieter Marmet, Wüest und Partner:

Trendkorrektur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben!

Vor allem zwei Umstände haben in den letzten Monaten bewirkt, dass sich sowohl die Bau- als auch die Immobilienmärkte in der Schweiz überraschend gut halten konnten: auf der einen Seite die nach wie vor hohe Zuwanderung von ausländischen Arbeitskräften, auf der anderen Seite die anhaltend tiefen Zinsen. Die Gefahr einer Trendwende ist aber nicht vom Tisch.

Die Entwicklung des Bruttoinlandprodukts in den vergangenen Quartalen legt nahe, dass der Konjunktureinbruch überstanden ist und in den kommenden Monaten wieder mit einem Wachstum der Schweizer Wirtschaft gerechnet werden kann. Allerdings ist absehbar, dass der Aufschwung eher zäh verlaufen wird und die Nachwehen der Rezession noch einige Zeit spürbar sein dürften. Dies betrifft vor allem den Arbeitsmarkt, wo die Arbeitslosenquote im ersten Quartal 2010 einen neuen Höchststand erreicht hat. Es besteht deshalb weiterhin die Gefahr, dass bei länger anhaltenden Schwierigkeiten im Beschäftigungsbereich mittelfristig weitere wichtige Nachfragedeterminanten im Immobilienmarkt in Mitleidenschaft gezogen werden.

Nachfrageindikatoren ohne klare Richtung

Gegenwärtig ist davon allerdings noch wenig zu spüren. Der Privatkonsum erweist sich immer noch als Konjunkturstütze, trotz ausgewiesen schlechter Konsumentenstimmung: Der Index bewegt sich hier nach wie vor im roten Bereich, auch wenn bei den Konsumenten eine leicht wachsende Zuversicht zu erkennen ist. Rückläufig ist dagegen der wichtigste Nachfragefaktor im Wohnungsmarkt der letzten Jahre, die Zuwanderung von Ausländern. Trotz einer Reduktion um rund ein Drittel im Jahr 2009 war der Wanderungssaldo mit einem Plus von rund 40'000 Personen zahlenmässig immer noch beträchtlich; aufgrund der Schwierigkeiten auf dem Arbeitsmarkt ist in den kommenden Quartalen aber mit einer weiteren Verringerung zu rechnen.

Nur langsame Abschwächung der Baukonjunktur

Bisher hat die Bauindustrie den Konjunktureinbruch sehr gut überstanden. Seit dem Höchststand der Hochbauinvestitionen im Jahr 2005 hat sich das reale Investitionsvolumen lediglich um knapp vier Prozent zurückentwickelt. Dies ist vor allem auf das anhaltend hohe Investitionsniveau im Mehrfamilienhausneubau zurückzuführen sowie auf die kontinuierliche Zunahme der Umbau- und Erneuerungsinvestitionen. 2010 wird sich an diesem Bild wenig ändern: Weiterhin hohe Investitionsvolumen beim Mehrfamilienhausneubau sowie im -Umbau- und Erneuerungsbereich dürften rückläufigen Investitionsvolumen beim Neubau von Geschäftsgebäuden, Einfamilienhäusern und Infrastrukturbauten gegenüberstehen.

Wachsende Gefahrenpotenziale

Auch wenn die grossen Investitionsvolumen für die Bauwirtschaft erfreulich sind, stellen sie für den Immobilienmarkt eine zunehmende Belastung dar. Das immer noch stark wachsende Angebot trifft auf eine schwächer werdende Nachfrage. Das macht die Vermarktung von neu erstellten Objekten nicht einfacher, wodurch die Gefahr von Leerständen wächst. Die Frage nach der Nachhaltigkeit der aktuellen Neubautätigkeit wird dadurch immer dringlicher.

Absehbares Ende des Mietpreisanstiegs

Dass es im Mietwohnungsmarkt trotz der intensiven Wohnbautätigkeit bis anhin zu keiner Wohnungsschwemme gekommen ist, liegt nicht zuletzt daran, dass ein Grossteil der neu erstellten Wohnungen im Eigentumsbereich angeboten wurde. Die immer noch bedeutende Zuwanderung hat im Weiteren dafür gesorgt, dass das Mietwohnungsangebot bisher problemlos absorbiert werden konnte und insgesamt eher ein Nachfrageüberhang bestand. Mit nachlassender Zuwanderung und gleichbleibend reger Wohnungsproduktion wird sich die Situation in den kommenden Monaten jedoch zuungunsten der Anbieter entwickeln, und die Marktmieten – vor allem von neu erstellten Wohnungen – dürften zunehmend unter Druck geraten. Von einem eigentlichen Preiszerfall ist im Mietbereich aber nicht auszugehen, liegt doch die Leerstandsquote immer noch auf einem sehr tiefen Stand.

Entsteht im Eigentumswohnungsbereich eine Preisblase?

Um mehr als 40 Prozent haben sich die Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren verteuert, was nicht zuletzt auf einen zinsinduzierten Nachfrageschub zurückzuführen ist. Denn seit über sieben Jahren profitieren die Wohneigentümer in der Schweiz von ausserordentlich tiefen Hypothekarzinsen. Viele Mieter sehen gegenwärtig im Erwerb einer Eigentumswohnung ein probates Mittel, ihre Wohnkosten zu senken. Eigentumswohnungen sind deshalb trotz der massiv gestiegenen Angebotspreise weiterhin stark gefragt. Es besteht aber die Gefahr, dass sich potenzielle Wohneigentümer zu sehr an das tiefe Zinsniveau gewöhnt haben und nicht mehr damit rechnen, dass die Zinsen auch wieder ansteigen könnten. Ein plötzlicher und erheblicher Zinsanstieg birgt deshalb die Gefahr einer markanten Korrektur der Eigentumswohnungspreise. Weiter steigende Preise vergrössern dagegen das Abwärtspotenzial, und noch ist kein Ende des Preisanstiegs in Sicht.

Wenig Dynamik im Einfamilienhausmarkt

Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen ist die Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern in den letzten Jahren in ruhigen Bahnen verlaufen. Das hat nicht nur mit der unterschiedlichen Angebotsstruktur zu tun – die angebotenen Einfamilienhäuser sind mehrheitlich Occasionsobjekte und liegen oft in ländlichen Regionen –, sondern auch mit dem Umfang des Angebotes, der zahlenmässig nur halb so gross ist wie jener bei den Eigentumswohnungen. Auch der Kreis der Nachfrager fällt aufgrund der Preisstruktur kleiner aus als jener bei den Wohnungen und umfasst viel seltener Kleinhaushalte, die zahlenmässig stark am Wachsen sind. All diese Faktoren führen dazu, dass die Gefahr einer Preisblase bei den Einfamilienhäusern zurzeit weit geringer ist und damit auch das Risiko massiver Preiskorrekturen im Fall steigender Zinsen.

Die zwölf wichtigsten Immobilientrends der nächsten Jahre:

1 Die Ökonomisierung und Verdichtung hochzentraler und hochwertiger Standorte wird sowohl im Wohnbereich als auch im Büro- und Geschäftsbereich weiter zunehmen.

2 Durch die Globalisierung und aus betriebswirtschaftlichen Gründen konzentriert sich die Nachfrage nach Büroflächen in urbanen Gebieten und in grossen Immobilien.

3 Es wird in Zukunft vermehrt zur Revitalisierung von zweit- und drittklassigen Tourismusstandorten durch Projektentwicklungen mit spezifischem Fokus kommen.

4 Durch den wachsenden Konkurrenzdruck unter steuergünstigen Gemeinden laufen Wohnimmobilien in heutigen Steueroasen Gefahr, relativ an Attraktivität einzubüssen.

5 Zunehmende Konkurrenz auf Anbieterseite lässt den Profilierungsdruck anwachsen, wodurch sich das Immobilienanlageuniversum thematisch immer weiter ausdehnt.

6 Durch die Pluralisierung der Gesellschaft nimmt auch die Produktvielfalt im Wohnen weiter zu. Die meisten der neuen Wohnformen bleiben jedoch Nischenprodukte.

7 Peripher gelegene, ältere Einfamilienhäuser verlieren an Attraktivität. In ländlichen Gemeinden drohen mangels Nachfrage Einfamilienhausbrachen zu entstehen.

8 Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes nach ökonomischen, marktorientierten Kriterien führen zur verstärkten Umnutzungs- und Rückbauwelle demodierter Objekte.

9 Das Thema der adäquaten Wohnformen im Alter wird uns zunehmend beschäftigen. Im Vordergrund steht die Anpassung der bestehenden Bausubstanz.

10 Beschleunigt durch die Finanzkrise nimmt die Regulierungsdichte in den Schweizer Bau-, Immobilien- und Finanzierungsmärkten weiter zu.

11 Nicht nur Normen und Standards im Immobilienbereich werden immer häufiger vom Ausland übernommen, auch die Gepflogenheiten dürften sich vermehrt anpassen.

12 Die technischen Hilfsmittel werden immer ausgefeilter, was dazu führt, dass der Schweizer Immobilienmarkt für alle Marktteilnehmer an Transparenz gewinnt.

Zum Anlass

IMMO*Classic* ist eine wichtige Kommunikationsplattform für die Bau- und Immobilienbranche rund um den Zürichsee. Im Zentrum des jährlich stattfindenden Anlasses stehen stets hochwertige Fachreferate und Podiumsdiskussionen. Die Organisatoren sind überzeugt, mit dieser Art von Anlass eine aussergewöhnliche Kommunikationsplattform für interessierte Teilnehmer zu bieten und damit einen zukunftsorientierten Beitrag für ihre Branche zu leisten.

Weitere Informationen erteilen

KWC AG Urs Schaffner, Verkaufsleiter Schweiz Hauptstrasse 57 5726 Unterkulm Tel. 062 768 68 68 www.kwc.ch	Schenker Storen AG Eschenbach Martin Bader, Geschäftsführer Twirrenstrasse 6 8733 Eschenbach Tel. 055 285 85 90 www.storen.ch
Schlagenhauf Malen Umbauen Fassaden Rolf Schlagenhauf, Geschäftsführer Seestrasse 1013 8706 Meilen Tel. 044 924 20 20 www.schlagenhauf.ch	RICHNER Ulrich Lieberherr, Niederlassungsleiter Eichwiesstrasse 2 8640 Rapperswil-Jona Tel. 055 221 11 11 www.richner.ch
St. Galler Kantonalbank Marcel Zweifel, Niederlassungsleiter Bahnhofplatz 8640 Rapperswil-Jona Tel. 055 222 74 01 www.sgkb.ch	

KWC AG, Unterkulm

KWC AG, gegründet 1874, ist einer der führenden Schweizer Hersteller für Bad- und Küchenarmaturen. Das Unternehmen verfügt über Tochtergesellschaften in Deutschland, Italien und den USA und beliefert insgesamt 50 Länder mit ihren Produkten. KWC AG bietet eine grosse Auswahl an sowohl qualitativ hoch stehenden und den neusten Technologien entsprechenden als auch designorientierten Sanitärarmaturen für Bad und Küche im privaten Bereich, für gewerbliche Küchen, Hotels, öffentliche Gebäude, Spitäler und Heime.

RICHNER, Rapperswil-Jona

RICHNER ist ein führendes Grosshandelsunternehmen für Bäder, Küchen, Parkett und keramische Wand- und Bodenplatten. Gesamtschweizerisch ist RICHNER mit 21 Ausstellungen vertreten und beschäftigt rund 700 Mitarbeitende. Mit diesem dichten Standortnetz und den Serviceleistungen vor Ort lebt RICHNER die Unternehmensbotschaft „Eine Idee persönlicher".

Schenker Storen AG, Eschenbach

Schenker Storen AG, gegründet 1881, ist der führende Storenhersteller in der Schweiz. Das Unternehmen verfügt über Produktionsstätten in Schönenwerd und in Frankreich sowie über rund 36 Kundengesellschaften und Servicestellen in der ganzen Schweiz. Das umfassende Sortiment von Schenker Storen im Sonnen- und Wetterschutz beinhaltet unter anderem Lamellenstoren, Rollladen, Fensterladen, Sonnenstoren und Indoorstoren. Fundierte Beratungen und Serviceleistungen runden das umfangreiche Produktangebot ab. Schenker Storen beschäftigt rund 700 Mitarbeitende.

Schlagenhauf Malen Umbauen Fassaden, Meilen

Schlagenhauf ist ein führendes Unternehmen für Malen, Umbauen, Gipsen und Fassadenisolationen. Das Familienunternehmen, 1934 gegründet, ist in den Kantonen Zürich, Zug und St. Gallen präsent und lebt die Nähe zu ihren Kunden. Schlagenhauf bietet gesamtheitliche Angebote aus einer Hand und garantiert spezialisierte Beratungen und koordinierte Umsetzungen bei Renovations-, Um- und Neubauten.

St. Galler Kantonalbank, Rapperswil-Jona

Die 1868 eröffnete, damalige St. Gallische Kantonalbank, wurde im Jahr 2000 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in St. Galler Kantonalbank umbenannt. Seit 2001 werden die Aktien an der Börse gehandelt. Die heutige St. Galler Kantonalbank verfügt über 37 Niederlassungen innerhalb des Kantons St. Gallen und in Herisau und in Teufen im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Mit vielen kleineren und mittleren Unternehmen werden langjährige Beziehungen über Generationen gepflegt. Die St. Galler Kantonalbank verfügt im Kanton St. Gallen über die Marktführerschaft im Bereich Privat- und Geschäftskunden (PGK) und beschäftigt rund 1200 Mitarbeitende.