

UBS: «Der Zürichseemarkt bleibt robust»

Der Immobilienmarkt in der Schweiz und am Zürichsee war das Thema, zu dem sich Anfang Juni rund 150 Immobilienprofis und Interessierte in der «Sonne» Küsnacht und im «Löwen» Meilen einfanden. Eingeladen hatte Urs Derrer, Leiter Privat- und Firmenkunden rechtes Zürichseeufer bei der UBS. Wir konnten ihm im Vorfeld einige Fragen stellen.

Herr Derrer, was kennzeichnet den Schweizer Immobilienmarkt in den nächsten Jahren aus Sicht der UBS?

Bei der Nachfrage setzen die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit die Akzente, die Baby-Boomer. Die sind heute in einem Alter, wo sie eher Eigentumswohnungen als Einfamilienhäuser kaufen. Deshalb haben die Preise für Stockwerkeigentum auch angezogen. Die Einfamilienhäuser ha-

ben sich bisher stabil entwickelt, in den nächsten Jahren dürfte sich der Bedarf hier aber abschwächen, weil viele Häuser von der älteren an die jüngere Generation weitergegeben werden.

Welche Regionen sind besonders gefragt?

Thurgau, Graubünden und die Innerschweiz werden an Attraktivität gewinnen wegen der kürzeren Reisezeiten durch die Bahn 2000 und andere Infrastrukturprojekte. Generell ist die Immobiliennachfrage aber von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Das Bundesamt für Statistik hat ein Trendszenario für das kantonale Bevölkerungswachstum bis 2020 publiziert, wonach die Inner- und die Westschweiz sowie der Kanton Zürich die klaren Gewinner sein werden. Das Mittelland und die Bergregionen müssen hingegen in den kom-

menden Jahren mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen von 5 bis 10 Prozent rechnen. Beides wird für die Immobiliennachfrage und -preise Folgen haben.

Und die Zinsentwicklung?

Ein Zinsanstieg dürfte sich bis auf weiteres nicht stark auswirken. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird sich dadurch nur leicht abschwächen, weshalb wir für 2005/2006 weitere Preissteigerungen erwarten. Bei Einfamilienhäusern rechnen wir allerdings nur mit moderat anziehenden Preisen.

Wohin geht der Immobilienmarkt am See?

Dass sich der Fluglärm punktuell negativ auf die Preise auswirkt, kann man nicht wegdiskutieren. Generell zeigt sich aber die Goldküste – wie übrigens auch das linke Seeufer – in einem robusten Zustand. Die Wohnbautätigkeit ist stark



Urs Derrer, UBS:
«Die Baby-Boomer sorgen für steigende Preise, vor allem bei Eigentumswohnungen.»

überdurchschnittlich und der Markt absorbiert das sofort. Die Leerwohnungsquote ist zwar leicht anziehend, liegt aber immer noch unter dem Schweizer Durchschnitt von 0,9%. Wir gehen davon aus, dass die Wachstumsdynamik des Grossraums Zürich und die Topqualität des Pfannenstiels als Wohnlage auch künftig für eine überdurchschnittliche Preisentwicklung sorgen werden, vor allem im Stockwerkeigentumsmarkt. Die Altersstruktur mit einer Konzentration bei den 40-Jährigen dürfte diesen Markt langfristig stützen, da genau diese Altersklassen in einigen Jahren die Hauptnachfrager nach Stockwerkeigentum sein werden.

Goldküsten-Szenarien von Walde & Partner

Wer sein Geld sicher anlegen will, der kaufe sich eine Immobilie an der Goldküste. Das ist in Kurzform das Fazit eines Vortrags, den Urs Tschudi von der Maklerfirma Walde & Partner Mitte April am «Euroforum» der Handelszeitung hielt. Tschudi: «Selbst im Immobiliencrash Anfang der neunziger Jahre, als andere Regionen massive Preiseinbrüche verzeichneten, gab es am Zürichsee bloss eine Beruhigung der Preisentwicklung.» Und das bleibe auch in Zukunft so.

Zwar habe der Südanflug in Zumikon und Zollikon die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen über 2,5 Mio. Franken merklich gedrosselt. In den nicht betroffenen Gemeinden Zollikon, Küsnacht (ohne Forch), Erlenbach und Herrliberg seien die Preise jedoch gleichzeitig «so hoch wie nie zuvor» mit Wertsteigerungen von 10 bis 20% in den letzten zwei, drei Jahren. Die Gründe:

Urs Tschudi, Leiter Geschäftsbereich «Wohnen», Walde & Partner, Zollikon



■ **Die Nachfrage**, ohnehin seit Jahren konstant gross, ist nochmals stark gestiegen, «man will an der Goldküste leben». Der vereinfachte Immobilienerwerb durch Ausländer kommt verschärfend hinzu.

■ **Das Angebot** bleibt knapp: Viele potenzielle Verkäufer warten ab aus Angst, derzeit nicht den besten Preis zu erzielen. Dazu kommen die tiefen Zinsen, die ältere Leute oft vom Hausverkauf abhalten.

Die Wirkung der Südanflüge ist laut Urs Tschudi begrenzt, auch die Verluste für Spitzenliegenschaften an Lärm-Lagen seien meist kleiner als befürchtet. Mittelfristig gebe dennoch die Flugpolitik den Trend vor, wobei Tschudi drei Szenarien skizziert:

- 1. Status quo mit ca. 100 Flugbewegungen im Monat:** «Die Goldküste bleibt äusserst attraktiv, die Entwicklung entspricht dem Verlauf der letzten Jahre. Einzelne Objekte an lärmexponierten Lagen bleiben etwas schwerer verkäuflich.»
- 2. Flugbewegungen nehmen zu, z.B. Verdoppelung:** «Der Nachfragedruck auf die Top-Gemeinden steigt zusätzlich massiv an und führt zu einem neuen Preisschub. In stark belasteten Gemeinden verlieren Luxusobjekte an lärmexponierten Lagen an Bedeutung. Teilweise ist mit einer Umnutzung der Grundstücke zu rechnen. Insgesamt bleiben aber auch diese Gemeinden wegen der Nähe zur Stadt und dem ländlichen Charakter attraktiv.»
- 3. Der Südanflug wird aufgehoben bzw. durch Rotationsprinzip oder Bedeutungsverlust des Flughafens massiv reduziert:** «Stark steigende Nachfrage oder eigentlicher Boom in allen Gemeinden. Überdurchschnittlicher Preisschub in den zuvor belasteten Gemeinden.»