

Wie überlebt der Immobilienmarkt die Coronakrise?

Mietausfälle bei Laden- und Gewerbeflächen, die vermehrte Arbeit im Homeoffice und die Zurückhaltung beim Kauf des neuen Eigenheims treffen auch die Immobilienbranche. Trotzdem darf der Immobilienmarkt zuversichtlich in die Zukunft blicken.



Christian Elliscasis,
Geschäftsführer Elliscasis
Immobilien GmbH, Wetzikon

Die Zürcher Kantonalbank hat die Firma Analytics Immobilien mit der Analyse der Immobilienbranche in Zeiten der Coronakrise beauftragt. Allgemein darf davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vielfältigen

Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien ebenso viele Antworten auf die analysierten Fragestellungen auftauchen werden. Doch erstmal der Reihe nach:

Beginnen wir bei den Flächen im Detailhandel. Vor Kurzem glaubte man, die grössten strukturellen Anpassungen der letzten Jahre in dieser Branche hinter sich zu haben. Doch innert weniger Tage wurde in diversen Branchen eine Betriebsschliessung angeordnet, was dazu führte, dass Online-Shops das Geschäft übernehmen konnten. Auch bisher gut laufende Einkaufszentren werden inskünftig möglicherweise von einem Nachfragerückgang an Ladenflächen betroffen sein.

Ganz allgemein spüren Vermieter wie auch Mieter von ge-

werblichen Flächen die negativen Auswirkungen von Corona unmittelbar. Mit einem teilweise kompletten Umsatzausfall sind viele Unternehmen in ihrer Existenz bedroht. Die durch den Bund verbürgten Bankkredite mögen die finanziellen Engpässe der KMU kurzfristig etwas abfedern, längerfristig sind diese Kredite jedoch wieder zurückzubezahlen. Zumindest hofft man, dass durch diesen Zustupf ausstehende Mieten beglichen werden und die Vermieter deshalb die Liquidität beibehalten. Nicht alle KMU dürften jedoch von einem prophezeiten Konjunkturaufschwung nach der Krise profitieren können. Wieder- oder Neuvermietungen von Gewerbeflächen könnten daher länger unter einem Preisdruck leiden.

Grosse oder grössere Büroflächen dürften aufgrund der sinkenden Konjunktur und auch durch den Anstieg von Homeoffice zu den «Verlierern» gehören. Im Bau befindliche und projektierte Grossprojekte von Büroflächen werden vermutlich einen längeren teilweisen Leerstand erdulden müssen. Kleine und repräsentativ gelegene Büros hingegen sind auch inskünftig bei gewissen Branchen sehr beliebt. Mehrfamilienhäuser, insbesondere solche mit marktconformen Mieten, werden kaum etwas von Corona spüren. Leerstände sind weiterhin wie bisher stark lageabhängig. Wohnungsmieter werden glücklicherweise bei Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit durch den Staat unterstützt, sodass der Vermieter also weiterhin von einem pünkt-

lichen Mietzinseingang ausgehen darf.

Der Eigenheimmarkt im Raum Zürich erhält hingegen vermutlich einen leichten Dämpfer. Denn in der jetzigen Krise den Traum vom Eigenheim zu realisieren, fällt vielen Kaufinteressenten wohl eher schwer. Und doch machen wir selber die Erfahrung, dass die Anzahl Interessenten zwar deutlich zurückgegangen ist, die Anzahl getätigter Verkäufe aber nicht. Ähnliche Erfahrungen sind auch bei anderen Marktteilnehmern zu vernehmen. Der Rückgang der Liquidität bei einigen bisherigen Kaufinteressenten könnte kurzfristig zu einem leicht höheren Angebot am Eigenheimmarkt führen. Der Luxusimmobilien-Markt hingegen weist ein deutlich höheres Risiko auf. Denn der mögliche In-

teressentenkreis solcher Immobilien beschränkt sich naturgemäss auf eine kleine Gruppe. Interessenten und Käufer von Luxusimmobilien profitieren jetzt und in naher Zukunft von einem leichten Preisnachlass, der allerdings auch inskünftig überschaubar sein dürfte.

Immobilien reagieren meist erst verspätet auf konjunkturelle Schwankungen, was nachhaltige Aussagen über den zukünftigen Markt erschwert. Anleger in Renditeimmobilien wie auch Eigenheimbesitzer dürfen jedoch weiterhin positiv in die Zukunft blicken, denn «Backstein und Beton» werden auch weiterhin starke Pfeiler der Schweizer Wirtschaft sein!

Text: Von Christian Elliscasis, Geschäftsführer der Elliscasis Immobilien GmbH in Wetzikon

Ihre Liegenschaft – unsere Leidenschaft.

Partnerunternehmen
alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum



Elliscasis Immobilien GmbH
8620 Wetzikon
www.elliscasis.ch



Benninger AG

- Hauswartungen
- Gartenunterhalt
- Unterhaltsreinigungen



Strandbadweg 5
Tel. 044 994 15 15
8610 Uster