

# Immobilienmarkt leidet unter Coronavirus

Die Coronavirus (SARS-CoV-2) Pandemie hat die Schweizer Wirtschaft - ähnlich wie in anderen Ländern auch - fast zum Erliegen gebracht. So gut wie alle Bereiche der Wirtschaft sind von den negativen Folgen betroffen - auch der Immobiliensektor. Für die erste Jahreshälfte rechnen wir mit einer kräftigen Rezession der Gesamtwirtschaft. Vor diesem Hintergrund sehen wir insbesondere für den Bereich Gewerbeimmobilien Abwärtsrisiken. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich die Konjunktur der Schweiz nach einer heftigen, aber vorübergehenden Rezession im Verlaufe der zweiten Jahreshälfte erholen wird. Das Tempo der Erholung dürfte jedoch moderat ausfallen. Die Belastungen für den Immobilienmarkt sollten sich daher in Grenzen halten.

## Schweiz steuert auf Rezession zu

Die Auswirkungen des durch den Coronavirus ausgelösten Schocks auf die Schweizer Konjunktur sind erheblich, denn das wirtschaftliche Leben kommt in vielen Bereichen praktisch zum Erliegen. Hierbei ist weitgehend unklar, wie lange die Lähmung der Wirtschaft anhalten wird.

Wir erwarten daher, dass die Schweiz bereits in der ersten Jahreshälfte einen heftigen Einbruch erleiden wird. In der zweiten Jahreshälfte kann sich die Konjunktur von der Rezession wieder erholen. Das setzt jedoch voraus, dass die Pandemie eingedämmt werden kann und damit auch die Eindämmungsmassnahmen zurückgezogen werden. Wir rechnen zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht mit einer raschen Beschleunigung. Für das Gesamtjahr 2020 prognostizieren wir einen Rückgang des realen Bruttoinlandsproduktes um 2 % gegenüber dem Vorjahr. Im nächsten Jahr dürfte die Wirtschaft dann wieder rascher um gut 2 % wachsen.

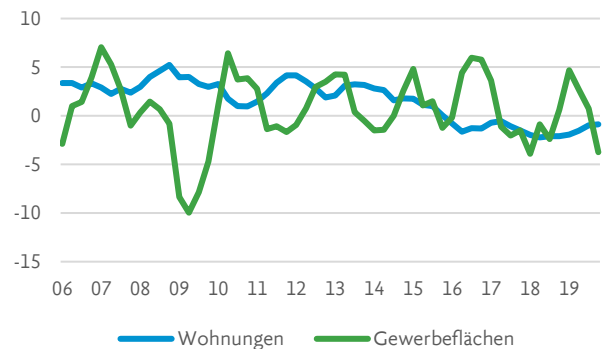
## Gewerbeimmobilien geraten kräftig unter Druck

Auch der Schweizer Immobilienmarkt wird unter den Folgen der Coronavirus-Pandemie leiden. Das trifft in hohem Masse auf den Bereich der Vermietung von Gewerbe- und Verkaufsflächen zu. Der vom Bundesrat verordnete Shutdown trifft besonders Restaurants, Gaststätten und den stationären Handel hart. Quasi über Nacht mussten sie ihre Läden schliessen, was massive Einbussen auf der Einnahmenseite zur Folge hat. Darüber hinaus wird die Zahl der Firmenkurse wohl deutlich zunehmen. Das vom Bundesrat geschnürte Hilfspaket im Volumen von gut CHF 40 Mrd., das u.a. Liquiditätshilfen für Unternehmen vorsieht, kann einen Anstieg von Konkursen zwar abmildern, aber nicht vollkommen verhindern. Somit dürften auch die Mieteinnahmen im Gewerbe- und Verkaufsflächenmarkt unter Druck kommen. Während der Finanzkrise von 2008/09 gaben die Mieten in diesem Bereich in der Spitze im 2. Quartal 2009 um 10 % im Vorjahresvergleich nach (siehe Abbildung 1).

Nichtsdestotrotz rechnen wir nur mit einer temporären Belastung des Gewerbeimmobiliensektors. Das setzt allerdings voraus, dass sich die Konjunktur der Schweiz im Verlaufe der zweiten Jahreshälfte allmählich wieder erholt.

Zudem sollten die fiskalpolitischen Massnahmen der Regierung ihre Wirkung entfalten. Vor diesem Hintergrund dürfte sich auch die Situation am Gewerbeimmobilienmarkt stabilisieren und perspektivisch wieder verbessern.

**Abb. 1: Entwicklung der Mieten**  
% gegenüber Vorjahr



Quelle: SNB, eigene Berechnungen

## Wohnliegenschaften entwickeln sich stabiler

Der Bereich Wohnliegenschaften dürfte von den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie weniger stark in Mitleidenschaft gezogen werden als der Bereich der kommerziell genutzten Liegenschaften und sich damit insgesamt etwas stabiler entwickeln. Darauf deutet nicht zuletzt die Entwicklung während der Finanzkrise von 2008/09 hin. Damals kam der Wohnungsmarkt zwar auch unter Druck, aber weit weniger ausgeprägt als der konjunktursensible Gewerbeimmobilienmarkt.

Jedoch besteht auch für den Markt für Wohnliegenschaften ein Risiko dafür, dass die Mieten nachgeben werden. Gründe hierfür sind einerseits der von uns erwartete Anstieg der Arbeitslosigkeit. Wir gehen davon aus, dass die Arbeitslosenquote in der Schweiz in Richtung 3 % steigen wird. Andererseits dürfte die Zuwanderung aufgrund der Krise tendenziell abnehmen. Von der in der zweiten Jahreshälfte einsetzenden Konjunkturerholung sollte der Wohnungsmarkt dann ebenfalls profitieren.

Verfasst von: Brian Mandt, Chefökonom, Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern