

ZINSEN STEIGEN, WERTE BLEIBEN

Die Nationalbank strafft die Geldpolitik und erhöht den Leitzins auf 0,5%. Obwohl das tiefere Immobilienwerte zur Folge haben sollte, reagiert der Markt kaum, zumindest was Qualitätsimmobilien an attraktiven Lagen angeht. TEXT –STEPHAN WEGELIN*



BILD: ADOBE STOCK

HEBELWIRKUNG BEI 0,75%

Nicht nur Bewertungsfachleute wissen, dass ein Dreiviertelprozent den Wert aufgrund der Hebelwirkung massiv beeinflusst. Trotzdem geraten die Preise am Markt kaum unter Druck. Die erzielten Verkaufspreise bewegen sich heute wieder auf dem Niveau der Bewertungen. In den vergangenen Jahren wurden die Transaktionen zumeist deutlich über den Bewertungen abgeschlossen. Der Einfluss der Zinserhöhung wirkt sich dennoch nicht so aus, wie dies rein bewertungstechnisch der Fall sein müsste. Warum ist das so?

Die anwesenden Bewerter der letzten ERFA Zürich sind der Meinung, dass die Zinserhöhung durch die hohe Attraktivität der Immobilie als Kapitalanlage kompensiert wird. Die Immobilie sei angesichts der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage noch interessanter für Anleger geworden. Alternative Anlagemöglichkeiten an den Kapital- und

Finanzmärkten hätten bis jetzt nicht genügend von der Zinserhöhung profitieren können, um die Immobilie aufzuholen. Man müsse allerdings unterscheiden; so seien die Gründe bei genauerer Betrachtung vielfältig.

EIGENHEIM AUS SICHERHEIT

Durch die Coronapandemie und den Homeoffice-Trend hat die Bedeutung des Eigenheims bekanntlich stark zugenommen. Wer mehr von zu Hause aus arbeitet, muss logischerweise weniger oft reisen und nimmt daher längere Arbeitswege in Kauf. Wer öfters zu Hause ist, legt mehr Wert auf Wohn- und damit Lebensqualität, weil das Heim schlicht mehr genutzt wird. Nach dem Motto «Auch wenn mein Pensionskassengeld teuerungsbedingt kaum mehr was wert sein wird, so habe ich doch ein Dach über dem Kopf», wird das Eigenheim gern als inflations-sichere Kapitalanlage betrachtet. Die erwarteten Wertsteigerungen infolge Bevöl-

kerungswachstum sowie begrenztem Grund und Boden machen das Eigenheim zusätzlich attraktiv. Diese gesteigerte Nachfrage kompensiert den Zinsanstieg mühelos.

RENDITEOBJEKTE – SCHERE ÖFFNET SICH

Bei den Anlageobjekten öffnet sich die Schere zwischen Qualitätsimmobilien an guten Lagen und Immobilien an peripheren Lagen jedoch zunehmend – insbesondere in Märkten, die stark unter Druck geraten sind, wie etwa Büro- oder Ladenflächen. Beide nicht zuletzt wegen der Covid-19-Krise und der fortschreitenden Digitalisierung. So müssen Arbeitgeber heute valable Gründe für die Anreise bieten. Die Aufenthaltsqualität im Büro ist entscheidend und die Möglichkeiten über Mittag (Verpflegung, Shopping, Fitness, Jogging) sind essenziell geworden. Kein Mensch verbringt im Zeitalter von Homeoffice und Onlinemeeting unnötigerweise Stunden im Zug,

geschweige denn im Stau – wenn sich die Reise nicht lohnt. Und warum vor Ort einkaufen, wenn die Ware auch nach Hause geliefert wird? Vom Shopperlebnis im Einkaufszentrum oder in der Innenstadt mal abgesehen. Attraktive Büros und Ladenflächen an zentralen Lagen hingegen sind nach wie vor äusserst gefragt.

INFLATION ALS GROSSER TREIBER

Insbesondere die Inflation macht die Immobilien gerade jetzt attraktiv. Sachwerte, welche sich der Teuerung entziehen können, sind in Krisenzeiten noch gefragter. Selbst wenn das Kapital nicht arbeitet, so verliert es wenigstens nicht an Wert und bleibt stabil. Und: Es ist zu erwarten, dass der hypothekarische Referenzzinssatz im Frühjahr/Sommer nächsten Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen angehoben wird, was zeitverzögert auch einen Anstieg der Wohnungsmieten zur Folge haben wird. Jedoch wirkt hier einerseits der Markt limitierend, denn wenn die Energie- und damit die Nebenkosten steigen, bleibt den Mietern weniger Geld für die Nettomiete. Und – eine Mietzinserhöhung ist nur dort möglich, wo die Senkung auch weitergegeben wurde, was nicht bei allen Bestandesliegenschaften der Fall ist. ■

DATENERFAHRUNGS-AUSTAUSCH 2023

Frühjahr + Herbst 2023: für genaue Daten Newsletter abonnieren unter www.bewertungsexperten.ch



*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied BEK/SVIT und Erfa-Organisator.