

Die Schweiz ist das Zug Europas

Der letzte Erfahrungsaustausch der Schätzungsexpertenkammer (Region Zürich/Zentral-schweiz/Tessin) von Ende Oktober in Zürich behandelte die Frage, ob es im Schweizer Immobilienmarkt ernsthafte Anzeichen einer Blase gibt? Die Antwort lautet: Nein.



Verhältnisse wie in den USA sind bei uns nicht zu erwarten (Bild: istockphoto.com).

STEPHAN WEGELIN*

GENERELLES NEIN. Immer wieder werden Stimmen laut, dass im Immobilienmarkt eine Blase zu verzeichnen sei. Nein, meinen die Experten der letzten ERFA 2/10 in Zürich. Das Nein gilt generell, obschon zwischen den verschiedenen Teilmärkten unterschieden werden soll. Grundsätzlich unterteilen die anwesenden Experten den Markt in das Segment Wohnen und das kommerzielle Segment. Sie sehen selbstverständlich auch regionale Unterschiede, wobei diese sich bei einer Volkswirtschaftlichen Betrachtung gegenseitig neutralisieren würden.

Der kommerzielle Immobilienmarkt wie etwa Büronutzflächen, Retail, Logistik oder Gewerbe leide nicht unter Anzeichen einer Blase, weil die Banken gerade bei diesen Objekten einen stattlichen Risikopuffer einsetzen würden. Es gibt klare Richtlinien für die Amortisation der Hypothek, die wiederum maximal 60% der Gesamtinvestition betragen dür-

fen. Darüber hinaus werden so genannte Betreiber-Liegenschaften fast ausschliesslich unter Berücksichtigung des beherbergten Betriebes belehnt, was faktisch wiederum eine Risikoabsicherung darstellt.

„Im Extremfall schnallen die Eigenheimbesitzer den Gürtel enger.“

TIEFE ZINSEN FÖRDERN KONSUM. Im Segment Wohnen werden aktuell sehr niedrige Zinsen gefordert. Gleichwohl berechnen die Banken die Belastbarkeit eines Kunden mit einem bedeutend höheren Zinssatz – eben einem nachhaltigen Zinssatz. Die Banken stellen sich also die Frage, welche Zinsbelastung sich der Kunde im Falle ei-

nes drastischen Zinsanstieges noch leisten könnte. Zu Recht stellt sich die Frage, was denn mit dem daraus resultierenden Zinsdelta angestellt wird? Es werde – so die anwesenden Experten – konsumiert, sprich für andere Güter (vor allem Luxusgüter) ausgegeben. Dies bedeutet, dass sich der Schweizer Eigenheimbesitzer durch die tiefen Zinsen ein luxuriöses Leben leistet, das er sich im Fall eines Zinsanstieges nicht mehr leisten könnte.

Trotzdem meinen die ERFA-Teilnehmer, dass dies nicht weiter tragisch sei, da sich der Eigentümer im Extremfall das Heim nach wie vor leisten könnte, jedoch den Gürtel beim Konsum etwas enger schnallen müsste, was er auch tun würde. Offenbar werde erst ganz am Ende beim Wohnen gespart. Erst werden die Konsumausgaben gesenkt, bevor Herr und Frau Schweizer sich überlegen, das Haus oder die Wohnung zu verkaufen. Zusammengefasst bedeutet dies, dass es im Schweizer Wohnmarkt über die Masse betrachtet keine Blasenentwicklung auf Grund von Zinsfragen gebe.

KEINE AKUTE GEFAHR. Auf Grund der Fundamentaldaten sei auch keine Übertreibung zu erwarten. Solange die Zuwanderung stabil bleibe und sich damit die Bevölkerungszunahme konstant entwickle, dürfe mit einer stabilen Nachfrage und der damit verbundenen Absorptionsrate gerechnet werden. Auch auf Grund weiterer Einflussfaktoren wie politische, rechtliche oder volkswirtschaftliche Entwicklungen, könne im Einzelnen keine Gefahr ausgemacht werden. Sollten sich jedoch mehrere dieser Faktoren kumulativ und gleichzeitig negativ entwickeln, besteht gemäss den anwesenden Experten trotzdem Grund zur Sorge – auch am Immobilienmarkt. Doch ist das in der Schweiz, die den Kanton «Zug» Europas darstelle, kaum zu erwarten.

HINWEIS

Nächster Erfahrungsaustausch:
18. Mai 2011 neu um 9.15 Uhr,
im Au Premier Zürich HB.



*STEPHAN WEGELIN
Mitglied SEK/SVIT und Erfa-Organisator