

Boomender Luxusimmobilienmarkt

INVESTITION Der Anstieg der Preise hochwertiger Wohnobjekte hält an. Eine solide Konjunktur, die diffus wirkende Wirtschaftspolitik Deutschlands und die teilweise künstliche Angebotsverknappung geben dem Markt Auftrieb.

CLAUDE A. GINESTA

Die Hausse im Luxusimmobilienmarkt dauert nun zwölf Jahre. Nach der Zäsur in den Krisen Jahren 1990–1994 hat der Markt schrittweise zugelegt und seither eine beachtliche Performance erzielt. Der Aufschwung wurde einerseits von der guten Wirtschaftsentwicklung seit Ende der 90er Jahre ausgelöst und andererseits durch die historisch tiefen Hypothekenzinsen stimuliert.

Der gesamte Sektor konsolidierte zum Ende des Jahrtausends auf hohem Niveau, um nach dem Platzen der Dotcom-Blase, insbesondere in den privaten Immobilienmärkten, zu weiteren Höhenflügen aufzubrechen. Zusätzlich kamen durch die bilateralen Verträge und die damit verbundene Elimination der Gesetzesrestriktionen Lex Friedrich/Lex Koller für Ausländer aus dem EU-Raum neue Opportunitäten hinzu. Der Luxusimmobilienmarkt in der Schweiz profitierte dabei auch von der latenten Steuer-malaise im benachbarten Ausland.

Aktuelle Marktsituation

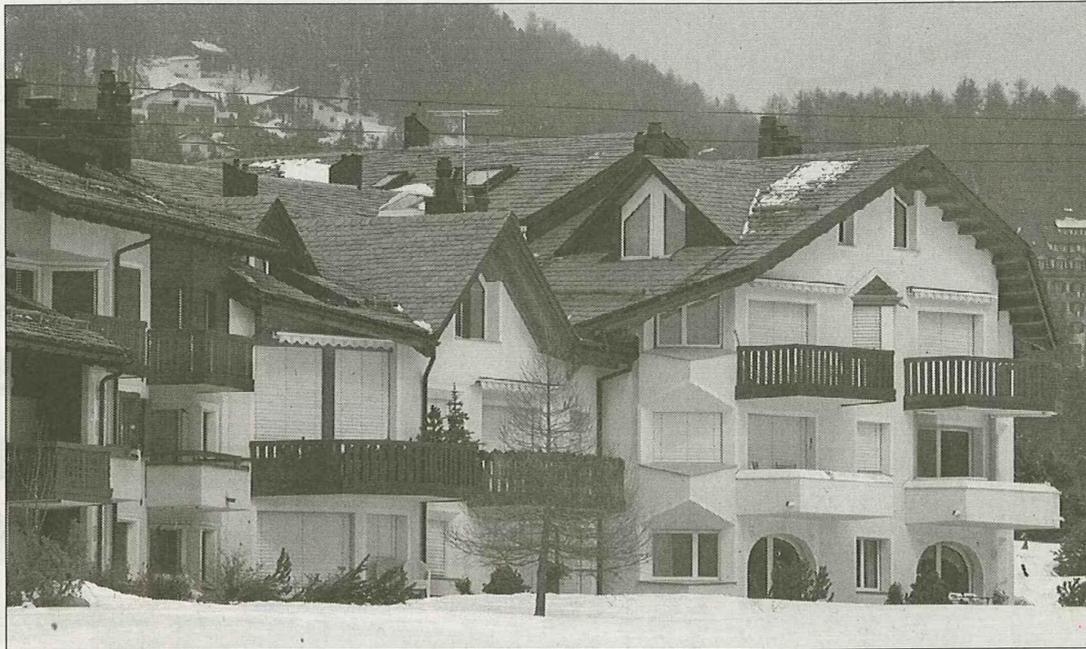
In den letzten Monaten ist das Zinsniveau in der Schweiz um 0,3–0,5% gestiegen, wobei Banken einen Zinsschritt von insgesamt 0,75–1% prognostizieren. Ein Teil davon ist bereits durch die zuletzt durchgeführten Zinserhöhungen antizipiert. Weiter kann konstatiert werden, dass besonders im angel-

Die pessimistische Perspektive tritt bei uns vorerst nicht ein.

sächsischen Raum die Preise für private Liegenschaften auf sehr hohem Niveau konsolidieren oder gar rückläufig sind. In Staaten wie den USA oder Australien haben irrationale Exzesse, verbunden mit einer künstlich erzeugten Nachfrage, zu dieser gefährlichen Entwicklung geführt. Weltweit sind also mehrere Anzeichen für eine Wachstumsverlangsamung eruierbar. Dennoch ist anzunehmen, dass diese pessimistische Perspektive hierzulande vorerst nicht eintritt. Warum?

Die Wirtschaft bleibt robust und die Hypothekenzinsen sind je nach Bankinstitut zu 80%–90% über eine feste Laufzeit abgeschlossen. Damit werden Zinssteigerungen für den Eigenheimbesitzer erst mit einer grossen Verzögerung spürbar. Weiter hat der heutige Markt für Luxusimmobilien eine sehr unelastische Nachfrage. Das heisst, dass eine leichte Kontraktion der Nachfrage kaum spürbar wäre, solange auf der Angebotsseite keine fundamentale Ausweitung stattfindet.

Nicht alle Segmente haben vom Boom profitiert. Selbst in beliebten



Auch wenn Luxusferienwohnungen, wie hier im Oberengadin, oft nicht benutzt werden, steigen die Preise unablässig.

Marktgebieten haben nur einzelne ausgewählte Objektklassen grosse Preissteigerungen erfahren, dafür umso dynamischer. Formidabel entwickelten sich hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser, Baugrundstücke sowie Luxuswohnungen auf einem Stockwerk mit Lifterschliessung. Etwas moderater fielen die Zunahmen bei Reiheneinfamilienhäusern, Dach- oder Maisonettewohnungen aus.

Massive Preisakzeleration

An präferierten Lagen sind die Baulandpreise in den letzten Jahren per annum bis zu 10% gestiegen. Während vor fünf Jahren beispielsweise an einer guten Lage in Küsnacht oder Zollikon 1500 bis 2000 Fr. pro m² bezahlt wurden, sind es heute auch schon mal 3000 Fr.

Wie ist das möglich? Einerseits wird zurzeit vermehrt ein relativer Landwert bezahlt, der sich durch eine Rückwärtsrechnung bestimmen lässt. Während die Baukosten auf tiefem Niveau verharren, steigen die Verkaufspreise der Wohnungen (Preis pro m²). Dies führt zu höheren relativen Landwerten, das heisst, die erhöhten Verkaufspreise schlagen sich im Landwert nieder.

Kommerzielle Sicht

Andererseits sind vermehrt Eigenheimkäufer für private Liegenschaften auf dem Markt, die Liegenschaften nicht nur nach rein kaufmännischen Grundsätzen erwerben. Sicherheit, Steuerersparnis oder Prestige sind Attribute, die trotz hohem Preisniveau für den Kauf einer Luxusliegenschaft in der Schweiz sprechen. Besonders deutsche Käufer können mit einem Wohnsitzwechsel in die Schweiz teilweise drastisch Erbschaftssteuern einsparen. Bei einem Vermögen von 10 Mio Fr. kann eine Steuerersparnis von rund 3,5 Mio Fr. erzielt werden. Für einen solchen Käufer ist es weniger entscheidend, ob für eine Luxusliegenschaft ein Aufpreis

bezahlt werden muss. Da Erwerber von Luxusimmobilien zudem sehr individuell bauen wollen, überzahlen sie oft das Land, indem sie ältere Liegenschaften bereits nach 40

Jahren wieder abreißen und ein Objekt nach ihren Vorstellungen erstellen. Solche extravaganten Prestigekäufe führen zu nicht nachvollziehbaren, teilweise gar absur-

den Quadratmeterpreisen. In der Schweiz werden Trends weniger reflektiert als im Ausland. In Zürich kommt das meistgenannte Trendgebiet Zürich-West nicht so recht vom Fleck, denn im Kreis 5 wird die Standortattraktivität von potenziellen Käufern nach wie vor als ungenügend taxiert.

Bisherige Prestigeanlagen gehören so weiterhin zu den begehrtesten Gebieten. Festzustellen bleibt, dass das linke Zürichseeufer entscheidend an Attraktivität gewonnen hat; eine Entwicklung, die sich fortsetzen dürfte.

Zerrbild in Ferienregionen

In Ferienregionen werden Liegenschaften zu exorbitanten Preisen gekauft, um sie in vielen Fällen lediglich für ein paar Wochen pro Jahr zu nutzen. Es gibt immer mehr wohlhabende Personen, die privaten Luxus unter anderem mit dem Besitz einer Ferienliegenschaft verbinden. Zusätzlich drängen neue Käuferkreise aus dem früheren Ostblock in die beliebtesten Ferienziele bzw. lassen sich zunehmend auch ganz in der Schweiz nieder.

Ferienregionen agieren zunehmend mit Baurestriktionen (wie die Region Gstaad oder Walliser Gemeinden, die Chaletbaupflichten auferlegen). Das Oberengadin hat im letzten Jahr eine Baubeschränkung verfügt, die zu einer Verknappung des Neubauangebots führen wird.

Erneute Preisschübe

Unausweichlich wird dies zu enormen Preisschüben führen, wie sich bereits jetzt zeigt. Weiterhin bleibt die mögliche Abschaffung der Lex Friedrich/Lex Koller eine Sorge.

Die komplette Öffnung des Marktes für Ausländer würde in den Topregionen die Eigenheimpreise nochmals anheizen. Bereits heute ist es in Ferienregionen für Einheimische schwierig, preiswertes Wohneigentum zu erwerben. Ohne gesetzlichen Schutz könnte dieses Szenario bald für grosse Teile der Schweizer Bevölkerung Wirklichkeit werden.

.....
Claude A. Ginesta, Ginesta Immobilien, Zürich.