

Polarisierung im Markt für Wohneigentum

EIGENTUMSWOHNUNGEN Die Subprime-Krise an den Finanzmärkten hat sich nicht auf die Schweiz ausgewirkt. Im Gegenteil: Die Preise für Wohneigentum im hiesigen Markt steigen kontinuierlich an.

CLAUDE A. GINESTA

Auf den internationalen Immobilienmärkten dominiert momentan das Schlagwort Subprime. Glücklicherweise sind wir in der Schweiz von einer derartigen Krise weit entfernt. Der hiesige Immobilienmarkt prosperiert seit 1993, und ein Ende des Booms ist nicht abzusehen. Obwohl die Preissteigerungen in den vergangenen Jahren an den meisten Orten nicht exzessiv ausfielen, muss der Markt differenziert beurteilt werden, da keine einheitliche Markttopographie vorherrscht.

Segmentierung notwendig

Der Immobilienmarkt lässt sich auf mannigfaltige Weise segmentieren. Grundsätzlich ist die geografische Dimension – also die Lage einer Liegenschaft – mit Abstand das wichtigste Kriterium. In einem definierten Immobiliengebiet wird in einem zweiten Schritt nach Objektarten unterschieden, um danach eine weitere Verfeinerung über den Preis zu machen.

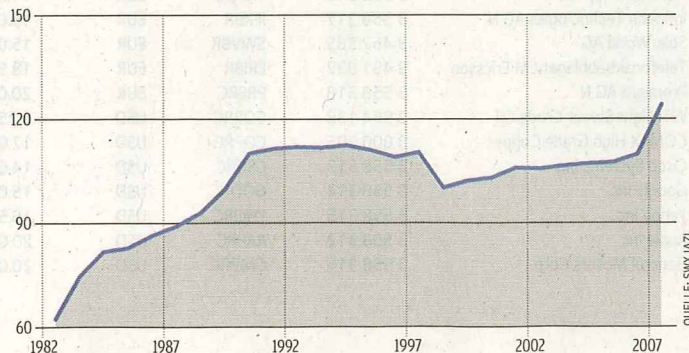
Doch dieser traditionelle Ansatz reflektiert die aktuelle Marktsituation zu wenig, denn immer mehr ist festzustellen, dass die Liquidität bei vermeintlich gleichen Objekten innerhalb eines Gebietes stark variiert. Es scheint nachvollziehbar, dass eine Eigentumswohnung aus den 70er Jahren nicht die gleiche Attraktivität ausstrahlt wie ein topmoderner Neubau. An Beliebtheit hat auch der Typus Dach-



Appartementshäuser in St. Moritz: Für den Kauf einer Ferienwohnung ist die Lage das wichtigste Kriterium.

Seit 2005 steigen die Preise für Eigentumswohnungen

Preisindex IAZI



wohnung eingebüsst, während die Attikawohnung zu einem Objekt der Begierde wurde. Diese Faktoren gilt es bei einer Objektschätzung und damit einer Marktbeurteilung zu berücksichtigen.

Es ist eine Binsenwahrheit, dass sich die Wohnkultur mit der Zeit verändert und damit auch die architektonischen Vorlieben variieren. So gilt, dass einerseits nur sel-

ten für die Ewigkeit gebaut wurde und andererseits der Gesetzgeber teilweise erheblich interveniert hat; etwa mit restriktiven Bauvorschriften in den 60er und 70er Jahren, was die damalige Bauweise nachhaltig geprägt hat.

Baustil beeinflusst Nachfrage

Stockwerkeigentum wurde in der Schweiz ab den 70er Jahren auf

breiter Front lanciert. Bauten im Eigentum eines Einzelnen können bei Bedarf rückgebaut und gemäss heutigen Wohnvorstellungen neu erstellt werden. Das funktioniert bei Mehrfamilienhäusern, die in Stockwerkeigentum erstellt wurden, nicht so reibungslos, denn dazu müssten alle Miteigentümer gleichzeitig und miteinander die Liegenschaft veräussern oder neu bauen. Eine solche Lösung bleibt in den allermeisten Fällen theoretischer Natur.

Neuer Preisindex gewünscht

Der Gesetzgeber hat diese Entwicklung bei Stockwerkeigentumsbauten schlicht nicht vorhergesehen. Mit unerfreulichen Konsequenzen für die Besitzer: Alte Stockwerkeigentumsimmobilien werden in der Gunst tendenziell zurückfallen und insbesondere in der Wertentwicklung nicht mithalten können. Die Folge dürfte in einer Teilung des Eigentumswohnungsmarktes in einen attraktiven Neubautenmarkt, welcher für Häuser ab den 90er Jahren gilt, und einen relativ unelastischen Altbaumarkt münden. Alle Marktteilnehmer werden bald konstatieren müssen, dass nur ein neuer Preisindex für Eigentumswohnungen das Marktgeschehen objektiv abbildet. Die Schaffung eines Index nach Objektalter wäre daher begrüssenswert.

Claude A. Ginesta, Eidg. Dipl. Immobilienrentierhändler und Mitglied der Geschäftsleitung, Ginesta Immobilien, Küsnacht ZH.