

IMMOBILIEN

«Der Mittelstand wird aus den Städten verdrängt»

🕒 Lesezeit: 4 Minuten

Teilen Merken Drucken Kommentare



Eine junge Familie auf dem Balkon: Wohnen in der Stadt ist teuer.
Quelle: Keystone

Claude Ginesta klärt Fragen zum Immobilienmarkt: Ob die Preise steigen, was Corona verändert hat – und warum das Verdichten zu Problemen führt.



Von **Marc Bürgi**
vor 3 Stunden

Wie werden sich die Preise für Wohneigentum und Mietliegenschaften in der Schweiz entwickeln?
Wir glauben, dass der Preisanstieg in den nächsten zwei Jahren geringer ausfallen wird, als das seit 2020 der Fall war. Generell ist aber weiter von stabilen Wohneigentumspreisen auszugehen. Dies hat mit den tiefen Zinsen, der nach wie vor hohen Nachfrage und der robusten Wirtschaftslage zu tun. Die Leerstandsquote bei Mietliegenschaften ist stark gesunken, was auch Auswirkungen auf die Erhöhung der Mietpreise hat.

AUCH INTERESSANT



IMMOBILIEN
Verdichten: «Es wird wohl einen Bundesgerichtsentscheid brauchen»



IMMOBILIEN
«Kaufen ist günstiger als mieten und dies in sämtlichen Regionen»



IMMOBILIEN
«Wir haben in gewissen Segmenten bis zu 100 Prozent mehr Nachfrage»



Claude Ginesta ist CEO von Ginesta Immobilien.

Quelle: ZVG

Wo findet eine Familie mit einem Haushaltseinkommen von maximal jährlich 200'000 Franken heute noch Wohneigentum?

Erfahrungsgemäss darf ein Drittel des Einkommens für Wohnzwecke verwendet werden, mit anderen Worten stehen der Familie circa 65'000 Franken für das Wohnen zur Verfügung. Die meisten Banken wenden bei der Berechnung der Hypothekarkosten die 5-Prozent-Regel an. So kann die Familie in diesem Beispiel ein Hypothekarvolumen von 1,3 Millionen Franken stemmen. Bei einer Fremdfinanzierung von maximal 80 Prozent dürfte das Objekt max. 1,7 Millionen Franken kosten.

Die effektive Belastung (Zinsen und Nebenkosten) für ein solches Objekt liegt infolge der tiefen Zinsen aktuell bei rund 25'000 bis 30'000 Franken jährlich. Somit werden nur ca. 15 Prozent des Einkommens für Wohneigentum ausgegeben.

Das «Wo» ist relativ einfach beantwortet: Je weiter man sich von Städten entfernt, desto geringer sind die Immobilienpreise.

Sehen Sie ein Risiko, dass eine starke Zinserhöhung den Immobilienmarkt in Schieflage bringt?

Zinsen haben einen sehr starken Einfluss auf den Immobilienmarkt. Allerdings sehen wir das Risiko einer sehr starken Zinserhöhung im Moment als relativ gering. Zwar steigen die Konsumentenpreise und auch die Inflation rund um die Schweiz, was dazu führt, dass sich im Ausland die Zinsen erhöhen. Die Schweiz hat jedoch noch die Wechselkursproblematik und wird versuchen, erst mit einer grösseren Verzögerung die Zinsen anzuheben.

Wie gefragt bleiben Luxusimmobilien?

Im Moment sind Luxusimmobilien sehr gefragt und die Käuferschicht ist stark gewachsen, was die Preise nach oben drückt. Luxusimmobilien werden auch in Zukunft beliebt bleiben.

Wir beobachten jedoch in anderen Märkten, dass nach einem sehr raschen und grossen Preisanstieg die Nachfrage etwas nachlässt und die Preise dann auf hohem Niveau konsolidieren. Es ist daher auch in der Schweiz nicht ausgeschlossen, dass es mal einen «Marschhalt» gibt. Das war bereits 2013 und 2016 der Fall.

Und bleiben Ferienimmobilien in den Bergen so beliebt?

Davon gehe ich sehr stark aus. Aufgrund der Zweitwohnungsinitiative dürfen keine weiteren Ferienliegenschaften mehr gebaut werden. Zudem wird in den Alpenregionen das freie Bauland für Erstwohnungen aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes konsequent ausgezont. Damit schafft man auf staatlicher Ebene eine zusätzliche, toxische Angebotsverknappung, welche die Preise weiter stark nach oben treibt.

Der Staat hatte die Zweitwohnungsinitiative nicht auf dem Radar, als die Revision der Raumplanung beschlossen und dem Volk vorgelegt wurde. Nun haben wir den Preis-Tsunami – doch der Staat schläft und zeigt keine geeignete Reaktion. Dabei sollte man geweckt werden, wenn der Albtraum bereits Realität ist.

«Der Staat hatte die Zweitwohnungsinitiative nicht auf dem Radar, als die Revision der Raumplanung beschlossen (...) wurde. Nun haben wir den Preis-Tsunami.»

Was hat die Corona-Pandemie im Immobilienmarkt verändert?

Auf der Nachfrageseite haben wir eine Verdoppelung festgestellt, was zu einer Preisexplosion führte. Sowohl in Erstwohnungs- als auch in Zweitwohnungsmärkten hatte Corona einen markanten Einfluss.

Viele junge Menschen können sich heute Wohneigentum nur mit finanzieller Unterstützung der Familie leisten. Ist dies für unsere Gesellschaft ein Problem?

Gemäss der Zürcher Kantonalbank werden im Moment rund 80 Prozent der Finanzierungen durch Erbvorbezüge und Erbschaften finanziert. Mit anderen Worten hilft die ältere Generation der nächsten beim Erwerb von Eigenheim. Durch die sehr tiefen Schenkungs- und Erbschaftssteuern, sowie in vielen Kantonen sogar die Befreiung für direkte Nachkommen, kann so der jungen Generation geholfen werden.

Problematisch ist es für die Bevölkerungsschicht, welche nicht auf elterliche Unterstützung zählen kann. Sie wird sich erst in relativ hohem Alter Wohneigentum leisten können, was gesellschaftspolitisch sehr ungünstig ist.

Sie sind auch ausserhalb der Landesgrenzen tätig. Welche ausländischen Immobilienmärkte sind besonders attraktiv?

Die Immobilienpreise in der Schweiz sind infolge Corona um rund 7,5 Prozent gestiegen. Diese Zahl liegt international im Mittelfeld. Die USA, Schweden und Australien haben mit 15 bis 20 Prozent «performt». Dafür haben Märkte wie Spanien oder Italien fast keine höhere Performance verzeichnet. Insbesondere in Italien ist der Markt nach wie vor schwierig.

Besser ist in diesen Ländern die Entwicklung im Zweitwohnungsmarkt. So können sehr robuste Preissteigerungen in Mallorca, Südfrankreich, Andalusien oder in Portugal festgestellt werden.

«Man spricht von Verdichtung, behindert diese aber auf verschiedenste Weise.»

Wird in der Schweiz genügend und auf intelligente Weise verdichtet?

Eine wichtige und explosive Frage! Man spricht von Verdichtung, behindert diese aber auf verschiedenste Weise: Da stehen fragwürdige Gerichtsentscheide und neue Lärmschutzverordnungen im Raum, welche die Verdichtung in den Städten verhindern. Zudem wird mit ISOS (Anm. d. Red.: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) der Schutz des «Ortsbilds» über die städtebauliche Entwicklung gestellt.

Politiker, welche von Verdichtung sprechen, sollten alles daransetzen, dass die gesetzlichen Grundlagen für ihre Versprechen geschaffen werden. Aktuell kann man solche Worthülsen und Wahlversprechen kaum ernst nehmen.

Die negative Folge ist, dass der Mittelstand sich städtisches Wohnen nicht mehr leisten kann. Für Geringverdiener sind staatliche subventionierte Wohnangebote vorhanden. Gutverdiener können sich das teure städtische Wohnen ebenfalls leisten. Das Problem sehen wir gesellschaftspolitisch beim Mittelstand, welcher aus den Städten verdrängt wird. Dieses Problem muss gelöst werden.

Claude Ginesta beantwortete die Fragen schriftlich.