

«Unschöne» Entwicklung auf dem Mietmarkt

In den bevölkerungsreichsten Kantonen müssten neue Bauzonen geschaffen werden, um den Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen, sagt Claude Ginesta, CEO der Ginesta Immobilien AG in Küsnacht. Kantone, die wachsen, können nicht mehr einzonen und in peripheren Kantonen werde das Bauland durch den Staat rar gemacht.



Claude A. Ginesta ist Eidg. Dipl. Immobilienreuhänder und CEO der Ginesta Immobilien AG in Küsnacht.

Die Herausforderungen im Schweizer Immobilien- und Baupmarkt nehmen rasant zu. Steigende Erstellungskosten, höhere Finanzierungskosten, hohe Regulierungsdichte und viele Einzeleinsprachen bremsen die Bautätigkeit. Bei hohem Bevölkerungswachstum wird Wohnraum knapp und teuer.

Wie geht es 2024 weiter?

Claude Ginesta: Die angesprochenen Strukturprobleme werden nicht «Hokuspokus» verschwinden. Die starke Einwanderung wird die Situation weiter verschärfen, das heisst wir werden anhaltend zu wenig Wohnobjekte auf dem Markt haben. Die Mieten werden infolge Nachfrageerhöhung und Finanzierungskosten zunehmend teurer. Einige Mieter werden daher wieder auf den Wohneigentumsmarkt ausweichen, soweit sich die Finanzierungskosten nicht nochmals deutlich erhöhen.

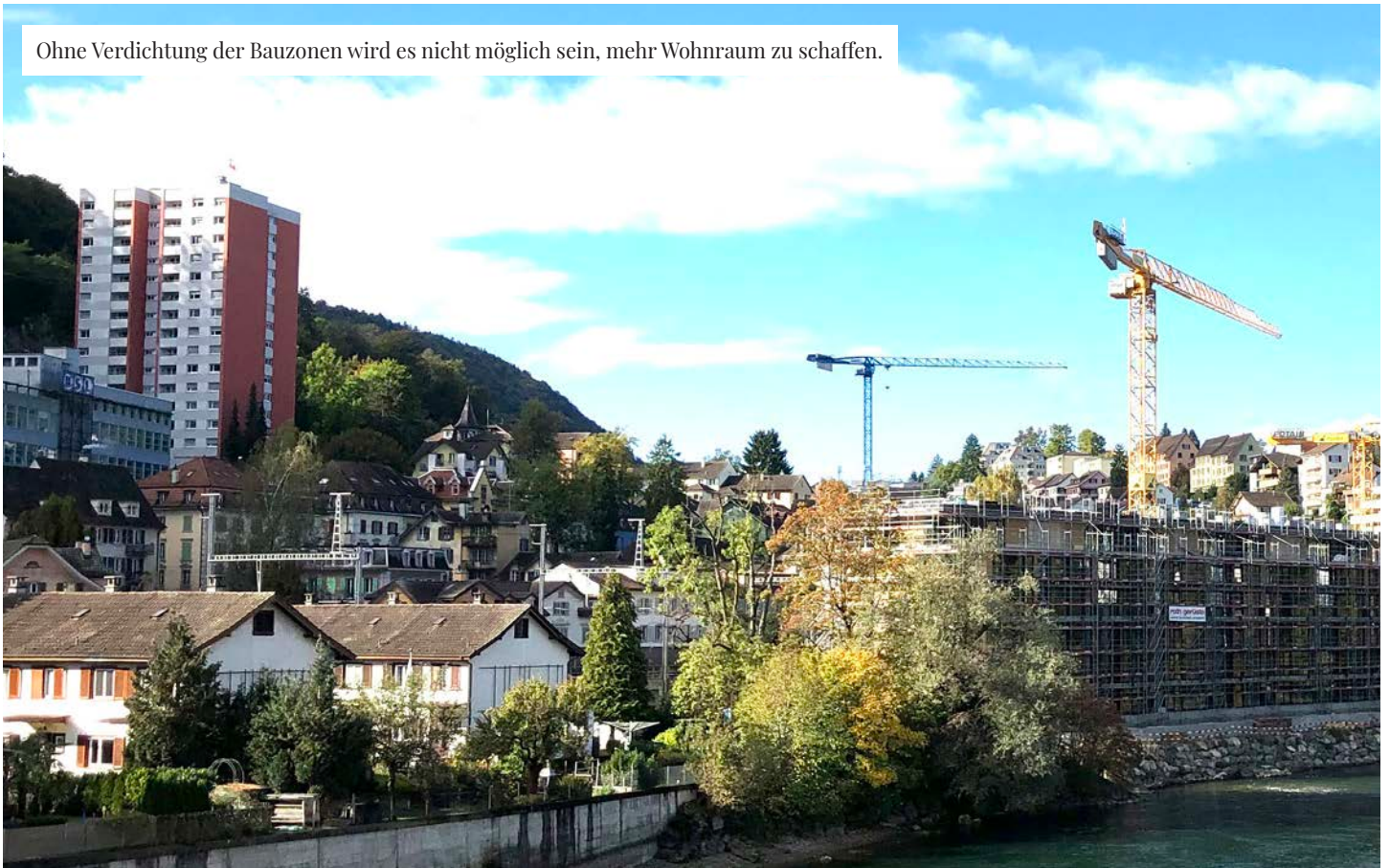
Ohne neue Wohnungen wird sich die Lage nicht entspannen. Worin sähen Sie die effizienteste Methode, um den Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen?

Obschon es niemand hören möchte: Wir müssen in bevölkerungsreichen Kantonen mehr Bauzonen schaffen. Weiter müsste man aufhören, in Kantonen mit wenig Bevölkerungswachstum, wie zum Beispiel Glarus, Graubünden, Thurgau, Wallis, Auszonungen vorzunehmen. Aktuell ist es unglaublich: Kantone welche wachsen, können nicht einzonen, wie zum Beispiel der Kanton Zürich infolge fehlender Bestimmungen der Gemeinden über Mehrwertabgaben, und in peripheren Kantonen wird das Bauland durch den Staat rar gemacht. Die Zweitwohnungsinitiative hat gezeigt, was staatliche Verknappung des Angebots für enorme Auswirkungen auf die Preise hat.

Durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes ist bei Wohnliegenschaften mit Mietzinssteigerungen von 4 bis 8 Prozent zu rechnen. Wird das die gestiegenen Finanzierungskosten kompensieren können?

Bis vor wenigen Jahren haben 90 Prozent der Kunden ihre Hypotheken fest auf 10–25 Jahre abgeschlossen. Daher sind viele Eigentümer in einer komfortablen Lage. Für Neubesitzer von Renditeliegenschaften sind die Finanzierungskosten jedoch stark gestiegen.

Ohne Verdichtung der Bauzonen wird es nicht möglich sein, mehr Wohnraum zu schaffen.



Im Moment sind sehr viele Projekte blockiert oder sistiert. Die Betrachtung der dringendsten Probleme könnte sich dabei etwas verschieben. Rücken jetzt die Nachhaltigkeitsaspekte in den Hintergrund?

Wir stellen fest, dass viele institutionelle Kunden Nachhaltigkeit bei Neu- und Umbauten zuoberst auf ihre Agenda gesetzt haben. Weiter werden auch im öffentlichen Sektor viele Projekte nur unter Nachhaltigkeitsaspekten gebaut. Wir können nicht bestätigen, dass diese (negative) Entwicklung eingesetzt hat oder droht. Die Bewertungen von Renditeliegenschaften und Portfolios sinken auf breiter Front, die Diskontierungssätze werden nach oben angepasst und die Finanzierungskosten steigen.

Wird es für private Immobilienbesitzer 2024 eng?

Die Bewertungen von Portfolios sind erstaunlicherweise noch nicht auf breiter Front gesunken. Die Bewerter argumentieren, dass die Portfolios teilweise langfristig mit günstigen Konditionen finanziert sind und man so rasch die Kapitalisierungssätze aufgrund Zinsentwicklungen anpassen könne. Wir gehen davon aus, dass die Bewertungen aufgrund des Nachfragerückgangs nach Renditeliegenschaften, der möglichen attraktiven Alternativen im festverzinslichen Umfeld und gestiegenen Finanzierungskosten zurück gehen werden. Wer einen zu hohen Leverage hat, könnte von der Bank gedrängt werden, mehr Eigenkapital einzuschiessen.

Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Die erwähnte Übernachfrage und das reduzierte Angebot heizen die Mietpreise an. Die erhöhten Finanzierungskosten (Erhöhung des Referenzzinssatzes) wirken nun wie ein Katalysator, was zu einer unschönen Entwicklung auf dem Mietmarkt führt. Dieser Effekt unterstützt nun den Eigenheimmarkt, welcher für einige Mieter eine Alternative darstellt – obschon auch dieser Markt höhere Kosten hat.

Interview: Remi Buchschacher