

# Kleinere Brötchen backen

«Hohe Eigenheimpreise, restriktive Hypothekarvergaben: Ist der Traum vom Eigenheim für die Mittelschicht ausgeträumt?» Diese Frage diskutierten am 11. Februar 2016 Experten aus der Banken- und Immobilienbranche im **Swiss Real Estate Institute**.



Das Podium von links nach rechts: Andreas Wende, Albert Leiser, Reto Lipp, Patrik Gisel, Claudio Saputelli und Peter Ilg.

**PETER ILG\*** ●.....

**EIGENHEIMPREISE BLEIBEN VORERST KONSTANT.** Verschiedene neue regulatorische Anforderungen für Banken haben zu einer restriktiveren Praxis bei der Hypothekarvergabe geführt. So hat die Bankiersvereinigung Mitte 2014 eine Verschärfung der Mindestanforderungen zur Hypothekarfinanzierung eingeführt. Gleichzeitig sind die Immobilienpreise für Eigenheime kontinuierlich gestiegen. Zudem zeigen die Daten des Swiss Real Estate Datenpools, dass die Zahl der Eigenheimtransaktionen in jüngster Zeit in den liquidesten Regionen der Schweiz wieder zugenommen hat. Dies deutet darauf hin, dass die Eigenheimpreise auch in naher Zukunft kaum sinken werden. Es stellt sich somit die Frage, ob der Traum vom Eigenheim für die Mittelschicht bald ausgeträumt ist.

**NACHFRAGE VERSCHIEBT SICH IN AGGLOMERATION.** Claudio Saputelli, Chief Investment

Officer Global Real Estate bei der UBS, wies in seinem Einstiegsreferat darauf hin, dass die Nutzungskosten für Wohneigentum aufgrund des tiefen Zinsniveaus stark rückläufig sind und Wohneigentum derzeit sogar günstiger ist als das Wohnen zur Miete. Aufgrund deutlich gesteigener Eigenheimpreise und härterer regulatorischer Anforderungen an die Tragbarkeit und das notwendige Eigenkapital erhalten aber trotzdem immer weniger mittelständische Haushalte eine ausreichend hohe Hypothekarfinanzierung, um sich Wohneigentum leisten zu können.

„Für die Mittelschicht ist der Traum vom grösseren Eigenheim nicht ausgeträumt, aber für viele muss der Traum in die Agglomeration ver-

## **schohen werden.»**

Der Medianlohn reicht nur noch für den Kauf von kleineren Familienwohnungen in Zentren. Obwohl eine Verdichtung städtebaulich wünschenswert ist, stellt sie für den Betroffenen oft keine ideale Lösung dar. Dies führt zu einem Ausweichen der Nachfrage auf günstigere, äussere Agglomerationsgemeinden. Für die Mittelschicht ist damit der Traum vom angemessen grossen Eigenheim nicht ausgeträumt, aber der Traum muss in die äussere Agglomeration ausgelagert werden. Saputelli erklärt sich so auch den überdurchschnittlichen Preisanstieg in diesen Regionen.

**EINSPARPOTENZIALE GESUCHT.** Stefan-Martin Dambacher, Mobimo Management AG, betrachtete in seinem Referat die Erstellungskosten von Eigenheimen und suchte Einsparungsmöglichkeiten, die Wohneigentum für den Mittelstand wieder erschwinglich machen könnten. Eine höhere Ausnützung führe zu höheren Grundstückspreisen. Dies bringe dem Verkäufer des Landes und dem Staat über die Grundstückgewinnsteuer mehr Einnahmen, aber die darauf gebauten Wohnungen werden aufgrund der höheren Kosten für den Landkauf nicht günstiger. Kleine Einsparungen können durch Rationalisierungen von Bauprozessen erreicht werden, indem zum Beispiel Baubewilligungen schneller erteilt werden. Etwas höhere Einsparungen sind durch einen einfacheren Ausbaustandard möglich. Das weit grösste Einsparpotenzial liegt aber in einer Reduktion der Wohnfläche. Der Traum ist also nicht zwingend ausgeträumt, aber die Träume müssen kleiner geträumt werden. Saputelli bestätigt dies; der Trend zu kleinen Wohnungen sei nicht nur auf die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen zu mehr Ein- und Zweipersonen-Haushalten zurückzuführen, sondern zu einem grossen Teil auf die zunehmenden finanziellen Restriktionen.

**SICHTWEISEN DER DISKUSSIONSTEILNEHMER.** Die Angemessenheit der neuen regulatorischen Anforderungen wird von den Podiumsteilnehmern unterschiedlich beurteilt.

Für Saputelli haben sie zwar substantiell zur Beruhigung der Immobilienmärkte beigetragen. Doch darin steckt die Gefahr für grössere Verwerfungen an den Immobilienmärkten, falls sich andere Faktoren, wie ein Rückgang der Wirtschaftsleistung und damit auch der Zuwanderung, weiter akzentuieren oder wenn eine Zinswende eintreten sollte. Für Patrik Gisel, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Raiffeisen Schweiz, zeichnete sich die Abkühlung auch ohne die scharfen regulatorischen Massnahmen bereits länger ab. Er weist darauf hin, dass die Selbstregulation eine sinnvolle Antwort der Banken auf die Befürchtungen der FINMA und SNB war, damit der Hypothekarmarkt nicht ungesund anwächst. Für Albert Leiser, Direktor Hauseigentümerverband Stadt und Kanton Zürich, führen die Regulationen dazu, dass junge Personen und Familien länger Sparen müssen, um sich ein Eigenheim leisten zu können. Oder aber warten müssen, bis sie durch Erbschaft zu einer Immobilie kommen. Für ihn ist der Traum vom Eigenheim somit nicht ausgeträumt, er muss einfach länger geträumt werden, ehe er realisiert werden kann.

Leiser fordert von den Banken Kulanz für Grenzfinanzierer. Dies sind Personen, die durch die neuen Regulatorien keine Hypotheken mehr erhalten würden, aber bereits eine hypothekarfinanzierte Immobilie besitzen, die sie aufgrund langfristiger tiefer Festhypotheken auch problemlos finanzieren können. Typischerweise sind dies Personen, die nur noch wenige Jahre erwerbstätig oder bereits pensioniert sind. Für Gisel gehört es zum Kerngeschäft einer guten Bank, diese Kunden zielführend zu beraten und gemeinsam mit ihnen tragfähige Lösungen wie angepasste Amortisationspläne zu erarbeiten.

**KEINE ÜBERPRODUKTION ZU ERWARTEN.** Weiter wurde der Einfluss der Zuwanderung auf die Immobilienpreise diskutiert. Für Reto Lipp, Moderator und Redaktor beim Schweizer Fernsehen und Leiter des Podiums, ist die Zuwanderung die beste Absicherung der Immobilienindustrie gegen

fallende Preise, aber auch ein Treiber für die hohen Immobilienpreise. Saputelli sieht die Gefahr eines Preiseinbruchs vor allem durch die Kombination von zwei Faktoren: Der Überproduktion von Wohnfläche und einer deutlichen Abnahme der Zuwanderung, beispielsweise aufgrund einer Rezession in der Schweiz. Andreas Hämmerli, Mitglied der Geschäftsleitung Mobimo Management AG und Leiter Entwicklung, wendet ein, dass aus seiner Sicht aktuell keine Überproduktion betrieben wurde, dass aber durch ein Rückgang der Zuwanderung die Chance bestehe, in drei bis vier Jahren gesunde Leerstandsquoten von 2% zu erreichen. Dies würde entspannend auf die Preise wirken und könnte Wohneigentum wieder für eine breitere Schicht erschwinglich machen.

**STADTVERDICHTUNG VORANTREIBEN.** Beim Thema Verdichtung waren sich die Podiumsteilnehmer einig: Sie muss politisch ermöglicht und vorangetrieben werden, denn sie kann dabei helfen, das Wohnangebot in den Zentren auszubauen und durch diese Angebotsausweitung günstigeren Wohnraum zu schaffen. Leiser forderte eine Liberalisierung der Bauzonenordnung, wies aber auf die langsamen politischen Prozesse und das nach wie vor ungelöste Problem der Mehrwertabschöpfung hin. Auch für Hämmerli geht der politische Prozess betreffend Verdichtung zu langsam. Der Nachfragedruck in den Zentren müsse «in die Höhe abgelassen werden können», wolle man hier durch Angebotsausweitung bezahlbaren Wohnraum schaffen. Nur ein beschränktes Potenzial sah Hämmerli bei Kosteneinsparungen auf der Produktionsseite. Der kleine Schweizer Markt mit seinen hohen Qualitätsansprüchen lasse nur wenig Spielraum für Rationalisierungen zu. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Traum vom Eigenheim für die Mittelschicht weiterhin realisierbar ist. Der Traum muss aber gegenüber früher länger geträumt werden, zudem muss er für Zentrumslagen kleiner werden. Soll er gleich gross bleiben, müssen längere Pendlerwege in Kauf genommen werden. ●

#### NÄCHSTER TERMIN

Der nächste Podiums Anlass des Swiss Real Estate Institutes findet wieder an der **HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich** statt. Reservieren Sie sich schon heute den Donnerstagabend, 8. September 2016. Detailliertere Informationen zur Veranstaltung finden Interessierte ab August unter: [www.swissrei.ch](http://www.swissrei.ch)

#### \*PROF. DR. PETER ILG

Der Autor ist Professor an der **HWZ Hochschule für Wirtschaft in Zürich** und Leiter des Swiss Real Estate Institutes, einer Stiftung der **HWZ** und des SVIT.

