Kein Ende des Schweizer Immobilienbooms in Sicht

Immobilien sind in der Schweiz so gefragt wie nie, Eigentumswohnungen haben sich seit 2000 um gut 50 Prozent verteuert. Die Bauindustrie läuft auf Hochtouren, kann die Nachfrage aber nicht decken.

Ein Ende des Booms scheint nicht in Sicht: "Unseres Erachtens bleiben die Aussichten für den Schweizer Immobiliemarkt vielversprechend", sagte Patrick Hasenböhler, Immobilienspezialist bei der Privatbank Sarasin.

Preiskorrekturen seien nicht zu erwarten, da die Nachfrage intakt bleiben und die tiefen Zinsen den Markt weiterhin beflügeln dürften, stellte die Großbank Credit Suisse in ihrer Studie "Immobilien - Fakten und Trends 2011" fest. Eine fünfjährige Hypothek, die beliebteste Form der Immobilienfinanzierung in der Schweiz, ist momentan für 2,25 Prozent zu haben. "Die Tiefzinsphase macht Wohneigentum mit Abstand zur günstigsten Wohnform", so die Credit Suisse. Ein Eigentümer zahle derzeit etwa einen Drittel weniger an Kreditzinsen im Jahr als jemand, der eine vergleichbare Wohnung mieten würde.

Es sind aber nicht allein die niedrigen Zinsen, die für eine kräftige Immobiliennachfrage sorgen. Die boomende Wirtschaft lockt gut bezahlte Ausländer ins Land, die auch als Käufer auftreten. "In den vergangenen vier Jahren erlebte die Schweiz einen Nettozuzug von 330.000 Personen aus dem Ausland", sagte der Präsident des Hauseigentümer-Verbandes (HEV), Ansgar Gmür. Das allein habe genügt, um die in dieser Zeit gebauten knapp 170.000 Wohneinheiten zu absorbieren.

Zudem profitiert die Schweiz von ihrem Ruf als sicherer Hafen. "Seit dem Ausbruch der griechischen Schuldenkrise und dem Sturzflug des Euro fragen unsere ausländischen Kunden verstärkt nach Immobilien", sagte ein Vermögensverwalter. Immobilien gelten als sicheres Investment und wegen ihrer stabilen Ausschüttung als gute Alternative zu Anleihen, die bei dem tiefen Zinsniveau immer weniger Ertrag abwerfen.

Immobilienaktien haben kaum noch Luft nach oben

Neben der Bauindustrie gehören Immobilienaktien und -fonds zu den Gewinnern des Immobilienbooms. Der Index Schweizer Immobilienwerte hat seit Anfang 2009 seinen Wert fast verdoppelt, während der Schweizer Aktienmarkt nur um rund ein Viertel zulegte. Die größten Schweizer Immobilienwerte Allreal, Swiss Prime Site und Swiss Property bringen es inzwischen auf Marktkapitalisierungen von mehreren Milliarden Franken und in internationalen Branchenindizes enthalten. Damit sind die Immobilienaktien auch für Aktienkäufer aus dem Ausland attraktiv geworden.

Viel Potenzial nach oben haben die Immobilienaktien nun nicht mehr. "Sie bieten kein großes Kurspotenzial mehr, garantieren aber eine attraktive Rendite", sagte Markus Waeber von der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Wer laufenden Ertrag suche, solle in Immobilienwerten investiert bleiben.

Eine nochmalige Abkoppelung der Immobilienwerte vom Aktienmarkt sei nicht mehr zu erwarten, kommentierten die Anlaysten der UBS in ihrer Studie "Schweizer Immobilien". Die günstigen Aussichten der Schweizer Wirtschaft dürften eingepreist sein, so die Credit Suisse.

Anzeichen einer allgemeinen Marktüberhitzung gibt es nach Ansicht von Experten bislang aber nur örtlich - etwa am Genfersee, in Zürich und im Steuerparadies Zug. Dennoch hebt die Schweizerische Nationalbank (SNB) immer wieder mahnend den Zeigefinger. Nicht vergessen ist die Immobilienkrise der frühen 1990er Jahre, von der sich die Schweiz erst nach einem halben Jahrzehnt wieder erholte und die die Banken Abschreibungen und Verluste von rund 45 Milliarden Franken bescherte.

Zinsschock als grösstes Risiko für den Immobilienmarkt

Starke Preissprünge in gewissen Regionen seien durchaus ein Grund zur Beunruhigung, so die SNB. Das Preisniveau lasse aber nach wie vor nicht auf eine allgemeine Überbewertung von Immobilien schließen. Die Preisanstiege seien durch höhere Nachfrage, bessere Löhne und vor allem die starke Zuwanderung zu erklären.

Ein Zinsanstieg stellt für die SNB das größere Risiko dar. Die relativ kurze Laufzeit der Kredite - die meisten Hypotheken müssen nach fünf Jahren refinanziert werden - nährt die Furcht vor einem Zinsschock. Kreditnehmer und auch Banken müssten sich auf höhere Zinsen einstellen und auch dann die Belastungen noch tragen können, mahnt die SNB. Eine Einschätzung, die auch andere Beobachter teilen: "Ein Zinsschock stellt das grösste Risiko für den Immobilienmarkt dar", sagte Sarasin-Analyst Hasenböhler.

Toolbox

Drucken

PDF

Weiterempfehlen

RSS Abonnieren

Veröffentlicht
19:58:58 26.10.2011

avadmin

News

Anhaltendes Wachstum der Bauinvestitionen

Gemäss den provisorischen Resultaten der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 4,5 Prozent auf 57 Milliarden Franken.

Kein Ende des Schweizer Immobilienbooms in Sicht

Immobilien sind in der Schweiz so gefragt wie nie, Eigentumswohnungen haben sich seit 2000 um gut 50

Prozent verteuert. Die Bauindustrie lÃ¤uft auf Hochtouren, kann die Nachfrage aber nicht decken. Weitere Newsmeldungen

INFO@AVENO.CH

Webdesign by