

Das Umfeld verlangt immer noch nach Sicherheit

Die Preise für Wohneigentum steigen auch in diesem Jahr weiter, aber nicht mehr so markant. Die Risiken einer Preiskorrektur sind überschaubar. Das Eigenheim bleibt eine solide Anlagealternative. | INTERVIEW FRANZISKA BARTEL

Das vergangene Jahr hat uns neue Rekorde bei den Wohneigentumspreisen beschert. Setzt sich dieser Trend fort?

Markus Wechsler: Ich gehe davon aus, dass wir auch im Jahr 2022 einen gewissen Preisanstieg beim Wohneigentum feststellen werden. Dies hat mit einer konstant hohen Nettozuwanderung und der analog hohen Nachfrage sowie den nach wie vor tiefen Zinsen zu tun. Obschon vor allem die langfristigen Zinsen in den vergangenen Wochen etwas angestiegen sind, ist das Niveau immer noch sehr attraktiv. Die Preisentwicklungen werden geografisch sicherlich sehr unterschiedlich ausfallen. Weiterhin deutlich an Wert zulegen dürften Wohnbauten in und um die wirtschaftlichen Ballungszentren und in deren Seegemeinden, da dort das Angebot begrenzt, die Nachfrage aufgrund der Standortqualität aber sehr hoch ist. Wohneigentum dürfte in der Schweiz nach wie vor begehrt bleiben.

Welche Faktoren werden in der nächsten Zeit für die Preisdynamik verantwortlich sein?

COVID-19 dürfte unseren Wunsch nach Sicherheit im eigenen Heim nachhaltig geprägt haben. Das Virus scheint aktuell zwar nicht mehr so bedrohlich, dafür sehen wir uns mit anderen, politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten konfrontiert. Da man für sein Ersparnis aktuell keine Zinsen erhält und Wertschriftenanlagen ein grosses

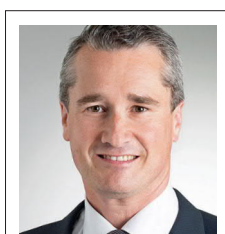
Schwankungsrisiko aufweisen, stellen Investitionen in ein Eigenheim für viele Schweizerinnen und Schweizer eine attraktive und vor allem «sichere» Anlagealternative dar. Natürlich ist auch die Entwicklung an den Zinsmärkten ein entscheidender Faktor für die Entwicklung der Immobilienpreise.

Mit welcher Zinsentwicklung ist zu rechnen?

Wir gehen davon aus, dass die SNB 2022 noch keine Zinserhöhungsschritte unternehmen wird. Die kurzfristigen Zinsen werden fürs Erste also unverändert bleiben. Im langfristigen Bereich haben wir bereits in den vergangenen Wochen einen Anstieg erlebt, der gewisse Erhöhungserwartungen des Marktes widerspiegelt. Dieser Trend könnte sich in diesem Jahr noch etwas fortsetzen. Entscheidend wird sicherlich auch sein, wie sich die Inflation in der Schweiz, der EU und den USA entwickelt.

Die Mehrheit der Bevölkerung kann Wohneigentum mit eigenen Mitteln kaum mehr finanzieren. Was sind die grössten Hürden?

Bei der Finanzierung eines Eigenheims sind zwei Faktoren ausschlaggebend. Zum einen müssen eigene Mittel von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises aufgebracht werden. Eine grosse Hürde stellen heute die oftmals sehr hohen Transaktionspreise dar. Diese Preise, die teilweise durch Bieterverfahren in die Höhe getrieben werden, können durch die Bank nicht immer abgebildet werden. Dies bedeutet, dass Kaufinteressenten zusätzliches Eigenkapital benötigen, weil die Bank bei ihrer Kalkulation einen tieferen Belehnungswert für das Objekt zugrunde legt. Kann das nötige Eigenkapital aufgebracht werden, muss aber auch die Tragbarkeit gegeben sein. Diese berechnet die Bank auf Basis eines langfristigen Zinssatzes, der zwischen 4,5 bis 5 Prozent vom Hypothekarbetrag liegt. Zusammen mit den nötigen Amortisationen und einem kalkulatorisch berechneten Unterhaltsbeitrag von 1 Prozent des Liegenschaftswerts dürfen die gesamten errechneten Kosten nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Haushaltseinkommens betragen. ►



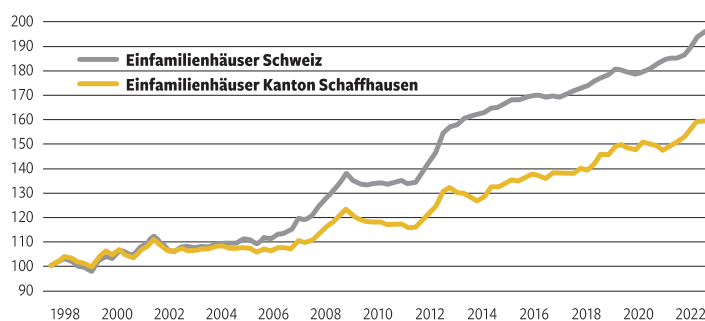
MARKUS WECHSLER

ist stellvertretender Leiter Immobilien-Investoren der Schaffhauser Kantonalbank.

Der Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank informiert zweimal jährlich über die Preisentwicklung von Wohneigentum im Kanton. Quelle: shkb.ch/eigenheim-index

Preisentwicklung Wohneigentum

in der Schweiz und im Kanton Schaffhausen seit 1998



kommens ausmachen. Bei einem Objekt mit einem Kaufpreis von einer Million Franken und einer maximalen Hypothek von 800 000 Franken müsste also rein rechnerisch ein Haushaltseinkommen von rund 165 000 Franken zur Verfügung stehen.

Welche Möglichkeiten der Finanzierung bleiben?

Für viele ist der Kauf einer Immobilie heute nur möglich, wenn bei vermögenden Eltern oder Verwandten ein Erbvorbezug oder eine Schenkung erfolgen kann.

Wie schätzen Sie angesichts der hohen Preise die Risiken am Immobilienmarkt ein?

Durch die in den letzten Jahren stark angestiegenen Immobilienpreise dürfte sich die Wahrscheinlichkeit einer Preiskorrektur erhöht haben. Wir müssen hier aber klar zwischen den geografischen Lagen und den jeweiligen Objektarten unterscheiden – also, ob es sich um eine Wohn- Gewerbe oder Industrieliegenschaft handelt. Durch die anhaltende Tiefzinsphase in den letzten Jahren ist in der Schweiz ein klarer Anlagenotstand entstanden. Er hat dazu geführt, dass Immobilieninvestitionen für Institutionelle, aber auch private Anleger interessant wurden. Dies hat natürlich zu den Preissteigerungen beigetragen – besonders ausgeprägt war dies in den grossen Ballungszentren um Zürich, Zug, Luzern und der Genferseeregion der Fall. Auch hier dürften die Zinsen darüber entscheiden, wann und wie deutlich sich eine mögliche Preiskorrektur einstellt.

Besteht die Gefahr, dass ein starker Anstieg der Zinsen einen Absturz der Immobilienpreise nach sich zieht?

Ein Zinsanstieg wird sicherlich einen Einfluss auf die Preise haben. Dass dies einen «Absturz» nach sich zieht, ist unwahrscheinlich. Ich gehe eher davon aus, dass sich die Preise auf einem leicht tieferen Niveau einpendeln werden. Dies auch, da sich viele Eigenheimbesitzer und Eigenheimbesitzerinnen bereits längerfristig mit Festhypotheken abgesichert haben. Sie müssen sich nicht unmittelbar mit einer «teureren» Verlängerung auseinandersetzen oder gleich verkaufen. Darüber hinaus wird, wie bereits erwähnt, die Zuwanderung nicht von heute auf morgen abnehmen.

Mit der hohen Wertsteigerung locken hohe Verkaufserlöse. Wann macht ein Verkauf Sinn?

Wenn ich mich in meinem Eigenheim wohlfühle und die Lebensumstände sich nicht geändert haben, dann würde ich mein Eigenheim nicht verkaufen. Warum auch? Ebenso bin ich der Mei-

nung, dass man auch ein gut unterhaltenes und zu vernünftigen Mietpreisen vermietetes Renditeobjekt nicht verkaufen sollte. Eine Investition in eine Immobilie sollte ebenso wie eine Investition in Wertschriften immer langfristig betrachtet werden. Sich aufgrund eines etwas euphorischen Immobilienmarktes oder seiner Angst vor rückläufigen Preisen zu einem Verkauf hinreissen lassen, ist sicher keine gute Idee.

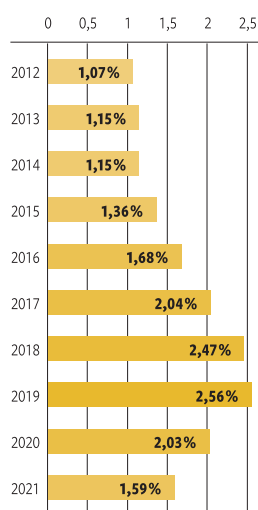
Wechseln wir zum Mietwohnungsmarkt: Wie steht es um die Entwicklung bei den Wohnungsleerständen im Kanton Schaffhausen?

Die Leerwohnungsziffer hat im Kanton Schaffhausen seit 2019 kontinuierlich abgenommen. Dies ist erfreulich und der attraktiven Standortqualität zuzuschreiben. Generell lässt sich sagen, dass die zahlreichen Neubauprojekte, die vor allem in Neuhausen am Rheinfluss und in Schaffhausen entstanden sind oder noch gebaut werden, mit den Altbauten konkurrenzieren. Vor allem bei schlecht sanierten Mehrfamilienhäusern an mittleren bis schlechten Lagen dürften die Leerstände zunehmen. Professionelle und starke Immobilieninvestoren dürften bei Zweitvermietungen die Mieten senken, wenn der Markt dies verlangt, was wiederum den Druck auf ältere Mehrfamilienhäuser verstärken dürfte.

Bleiben Immobilieninvestitionen weiterhin attraktiv?

Dies hängt in erster Linie vom Preis ab, den ich für eine Immobilie bezahle. Wir sehen heute vor allem im Bereich von Renditeobjekten jeden Tag neue Rekordpreise. Mit Blick auf die aktuell vorherrschenden Negativzinsen wollen viele Investoren ihre Cashreserven investieren, um nicht mit Negativzinsen von minus 0,75 Prozent konfrontiert zu werden. Deshalb werden heute an zentralen Lagen bereits für durchschnittliche Objekte Bruttorenditen von 2 bis 2,5 Prozent in Kauf genommen. Wenn die Ära der Negativzinsen vorbei sein sollte, dürfte sich dies aber wieder ändern, da eine solch tiefe Rendite nachhaltig nur schwer rentabel sein kann. Im Speziellen, wenn auch die Mietzinsen bereits am oberen Ende liegen und weitere Erhöhungen künftig kaum ausgeschöpft werden können, ohne entsprechende Sanierung. Alternativ müsste ein erhebliches Potenzial bei einem möglichen Neubau bestehen. Da bei einer Investition in eine Immobilie sehr viele Faktoren zu berücksichtigen sind (Mietzinspotenzial, Um- und Ausbaumöglichkeiten, Mikrolagenentwicklung etc.), kann diese Frage sowohl mit ja oder nein beantwortet werden. ■

Leerwohnungsziffer im Kanton Schaffhausen seit 2012



Quelle: Statista 2022