

Editorial

Trendwende im Immobilienmarkt?

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt bis anhin wenig Spuren hinterlassen. Die Wohnungsnachfrage blieb vor allem dank der Einwanderung robust. Mit jährlich über 40 000 Einheiten ist die Produktion neuer Wohnungen auf hohem Niveau. Viele Wohngebäude werden erneuert; und aus den meisten Regionen meldet die Bauwirtschaft noch volle Auftragsbücher. Allerdings zeichnet sich am Horizont eine Trendwende ab. Das Bevölkerungswachstum ist rückläufig. Und bei anhaltend hoher Produktion werden sich auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise ergeben. Diese sind in den letzten fünf Jahren vor allem im Wohneigentumsbereich in den Agglomerationen markant angestiegen.

Die tiefen Hypothekarzinssätze haben einen eigentlichen «Eigentumsboom» ausgelöst. Aus Sicht der Eigentumsförderung mag dies erfreulich sein. Wie die Ausweitung des Hypothekarvolumens jedoch zeigt, ist in diesem Marktsegment die Gefahr einer Immobilienblase nicht mehr ganz von der Hand zu weisen. Es ist deshalb zu hoffen, dass die Banken wieder stärker an den bewährten Regeln der Kreditvergabe festhalten. Auf regionalen Mietwohnungsmärkten macht sich die Knappheit bemerkbar. Die Mietzinsbelastung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte hat zugenommen. Wo auch Angehörige des Mittelstandes Mühe bekunden, eine bezahlbare Wohnung zu finden, ist die Wohnungsfrage wieder Thema der Kommunalpolitik geworden.

Die Wohnungspolitik des Bundes orientiert sich nicht an den Bau- und Marktzyklen. Sie ist langfristig angelegt und verfolgt neben der Eigentumsförderung drei Hauptziele: Erstens müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür sorgen, dass ausreichend Investitionen getätigt werden und dafür an den richtigen Orten Bauland bzw. Potenzial für die innere Verdichtung verfügbar ist. Neben dem Mietrecht – gegenwärtig in parlamentarischer Behandlung – ist hier vor allem die Raumplanung angesprochen. Zweitens braucht es vorab in den Agglomerationen einen Grundstock langfristig preisgünstiger Wohnungen, die der Wohnraumversorgung von wirtschaftlich schwächeren Haushalten dienen und dämpfend auf das generelle Mietzinsniveau wirken. Dafür leisten die Finanzierungshilfen für den gemeinnützigen Wohnungsbau einen wertvollen Beitrag. Und drittens stellt die Erneuerung des Gebäudebestandes und dessen Anpassung an veränderte Bedürfnisse und ökologische Erfordernisse eine Herausforderung dar. Mit dem jüngst lancierten «Gebäudeprogramm» wurde mit Blick auf energetische Erneuerungen ein wichtiger Schritt getan.



Ernst Häuri

Direktor a.i., Bundesamt für Wohnswesen BWO, Grenchen