



Grenchner Wohntage 2014

Vortrag Prof. Donato Scognamiglio Leiter Real Estate Finance der Universität Bern
CEO des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens IAZI AG

Schweizer Immobilienmarkt unter Druck – Wohin geht die Reise?

Professor Dr. Donato Scognamiglio referiert über grundlegende Aspekte der Wohnimmobilienmärkte und zeigt die potentiellen Auswirkungen der zahlreichen Markteingriffe auf.

Die Wohnimmobilienmärkte der Schweiz werden zunehmend reguliert, und das wirkt sich nicht nur auf den Bau und den Handel von Wohnraum aus, sondern auch auf dessen Besitz. Der eine Strauss von Markteingriffen ist finanzpolitisch motiviert. Das Ziel ist klar umrissen. Die getroffenen und im Nachhinein noch verschärften Massnahmen sollen die während gut zweieinhalb Jahren erhitzten Märkte mit hohen Preissteigerungen abkühlen und damit die mancherorts wahrgenommene Blase vor dem Platzen bewahren. Notwendig dürften die Eingriffe vor allem deshalb geworden sein, weil sich die Nationalbank im Zuge der Eurokrise gezwungen sah, zum Schutz der exportierenden Branchen und des Tourismus einen Mindestwechsellkurs festzusetzen. Um diesen Schritt nicht selbst zu torpedieren, werden die Zinsen seither auf rekordtiefem Niveau gehalten. Wohnraum, und hier vor allem Wohneigentum, war plötzlich nicht nur stark gefragt, sondern auch leicht finanzierbar geworden.

Schwieriger einzuordnen sind politisch-gesellschaftlich motivierte Eingriffe. Deren Auswirkungen könnten aber weit gravierendere Folgen auf die Wohnimmobilienmärkte haben, als Preisdämpfungsmassnahmen. So wurden beispielweise die Zweitwohnungs- und die Masseneinwanderungsinitiative vom Volk angenommen, ohne dass man sich mit deren potentiellen Kollateralschäden eingehender auseinandergesetzt hätte. Obschon man deren Konsequenzen hinsichtlich der Wohnmärkte auch jetzt noch kaum kennt, stehen bereits weitere Massnahmen auf der politischen Agenda – so beispielweise die Ecopop-Initiative, welche die Zuwanderung praktisch zum Versiegen bringen würde, und das Verbot von Vorbezügen aus der Pensionskasse zur Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums.