

Mitgliederpublikation „Der Zürcher Hauseigentümer“

Ausgabe Juni 2013

Gute oder schlechte Zeiten auf dem Immobilienmarkt?

Kaum ein Tag, an dem nicht in den Medien über die «kritische» Situation am Immobilienmarkt gejammert und vor dem Platzen einer Immobilienblase gewarnt wird. Man braucht nicht Ökonom zu sein, um zu sehen, dass das niedrige Niveau der Hypothekarzinsen gepaart mit der grossen Nachfrage zu steigenden Immobilienpreisen führen muss. Und man müsste blind für die jüngere Geschichte sein, um zu bestreiten, dass auch Immobilienpreise nicht in den Himmel wachsen und die Gefahr von Preiskorrekturen besteht. Dass Immobilien gelegentlich überzahlt werden, ist allerdings keine neue Erscheinung. Fehlinvestitionen gab es immer schon – auch in «normalen» Zeiten – und werden sich auch nie ganz vermeiden lassen. Letztlich bedeutet das nämlich, dass der Markt spielt und Fantasiepreise sich nicht halten können. Zu einem Problem für die Allgemeinheit wird es erst, wenn Fehlinvestitionen überhand nehmen. Insofern ist es richtig, dass die Banken bei der Hypothekengewährung strengere Massstäbe anlegen und die Risiken nicht durch lasche Kreditvergabe erhöhen.

Dennoch scheint mir, jammern wir wieder einmal auf sehr hohem Niveau. Einstweilen spricht nichts dafür, dass die Zinsen so bald massiv ansteigen werden. Die Kapitalzinsen dürften noch auf Jahre hinaus auf ausgesprochen tiefem Niveau dahindümpeln. Und bei der Nachfrage spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Es wäre schon sehr eigenartig, wenn sich alle gleichzeitig so ändern würden, dass die Nachfrage gewissermassen implodiert und Wohnungen plötzlich massenweise leer bleiben würden. Insbesondere dürfte der stetig wachsende Wohnflächenbedarf einen Nachfragerückgang infolge einer allfällig schwindenden Zuwanderung spürbar dämpfen.

Wir haben uns seit Jahrzehnten darum bemüht, dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz steigt. Alle Fördermassnahmen, soweit es solche überhaupt gab, blieben jedoch weitgehend wirkungslos. Nun scheint es der Markt zu richten. Sollen wir uns darüber beklagen, dass Wohneigentum gegenüber der Miete an Attraktivität zugelegt hat? Dass die Wohneigentumsquote von gut 30 Prozent gegen 50 Prozent anwächst, bedeutet doch, dass die Verantwortung für die Bereitstellung von Wohnraum auf mehr Schultern verteilt wird. Auch wer eine aktive Wohnpolitik, wie sie in der Stadt Zürich seit Jahrzehnten praktiziert wird, unterstützt, sollte sich darüber freuen, dass ein grösserer Teil der Bevölkerung selber am Immobilienmarkt teilnimmt und nicht auf Unterstützung durch die öffentliche Hand angewiesen ist.

Albert Leiser
Direktor Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich