

Der Markt spielt doch



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Da es derzeit kaum möglich ist, ausserhalb des Immobiliensektors Geld so anzulegen, dass es einen nennenswerten Ertrag abwirft, kann man von einem eigentlichen Run auf Liegenschaften sprechen. Mit entsprechenden Folgen für die Preise. Immer wieder wird daher vom Risiko einer Immobilienblase gewarnt und die Banken haben auf Druck der Nationalbank die Richtlinien für die Hypothekenvergabe verschärft.

Nun zeigt sich aber, dass der Markt selbst unter solch schwierigen Verhältnissen regulierend wirkt. Hatten Preise und Mieten bei Büro- und Verkaufsflächen schon vor geraumer Zeit den Zenit überschritten, scheint das nun auch bei den Wohnflächen der Fall zu sein. Jedenfalls wurde an den NZZ Real Estate Days, wie den Medien zu entnehmen war, vor Fehlinvestitionen gewarnt. Auch auf dem Immobilienmarkt wachsen die Bäume also nicht in den Himmel. Übrigens wies ich schon vor einem Jahr an dieser Stelle auf den zunehmenden Leerwohnungsbestand und die rückläufigen Immobilienpreise hin. Ganz überraschend ist die Lage also nicht. Es ist auch nicht das erste Mal, dass der Aufwärtstrend bei den Immobilienpreisen zum Erliegen kommt. Im Unterschied zu 1992 ist heute aber nicht von Schock, sondern von «schleichender Abkühlung» die Rede.

Interessant ist, dass die Investoren ihre Hoffnung auf Verdichtung in den urbanen Zentren setzen. Schade nur, dass gerade die Stadt Zürich, die Investitionen in Wohnliegenschaften besonders nötig hätte, von Verdichtung nicht viel hält. Vielleicht fallen die Worte von Bundesrätin Doris Leuthard für einmal auf fruchtbaren Boden, die ihrerseits für Verdichtung plädierte und in diesem Zusammenhang die Zürcher BZO als ein «nicht unbedingt sehr liberales Produkt» bezeichnete.

Jede Medaille hat zwei Seiten: Für Investoren sind sinkende Preise unerfreulich. Für alle, die sich ein eigenes Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, stellen sie dagegen eine neue Hoffnung dar. Erst recht, wenn eine Lockerung der Tragbarkeitsregeln bei der Kreditvergabe Tatsache werden sollte. Einige Banken suchen bereits nach flexibleren Lösungen. Ich finde, das wäre die richtige Reaktion im aktuellen Marktumfeld.

Albert Leiser