

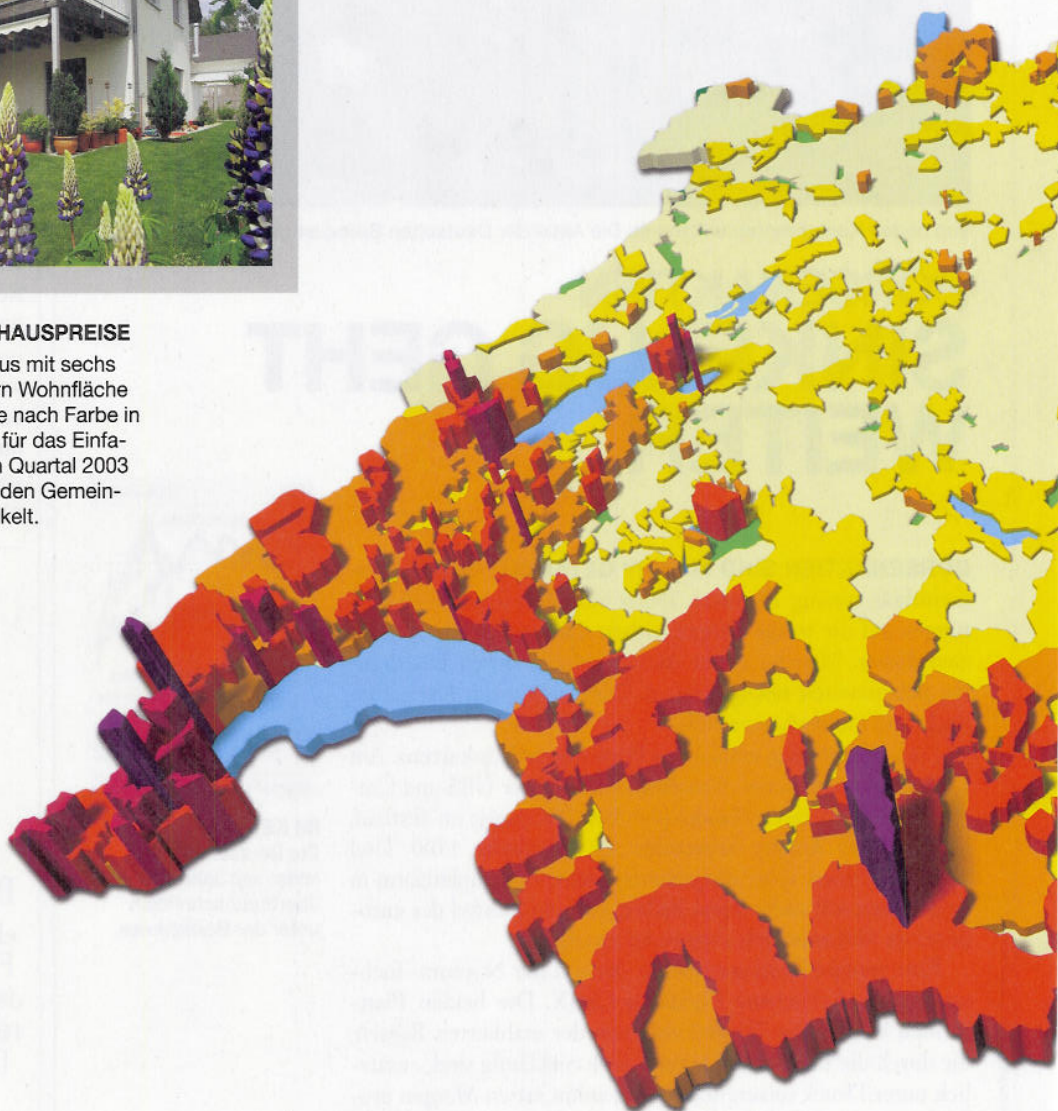
IM WESTEN VIEL NEUES

Trotz schlechten News vom internationalen Immobilienmarkt lassen sich Schweizer nicht vom Bauen abhalten. Am gewinnträchtigsten taten sie dies jüngst in der Region Genf.



SO VERÄNDERTEN SICH DIE HAUSPREISE

Ein durchschnittliches Musterhaus mit sechs Zimmern und 155 Quadratmetern Wohnfläche dient als Vergleich (Bild oben). Je nach Farbe in der Grafik haben sich die Preise für das Einfamilienhaus zwischen dem ersten Quartal 2003 und dem ersten Quartal 2008 in den Gemeinden ganz unterschiedlich entwickelt.



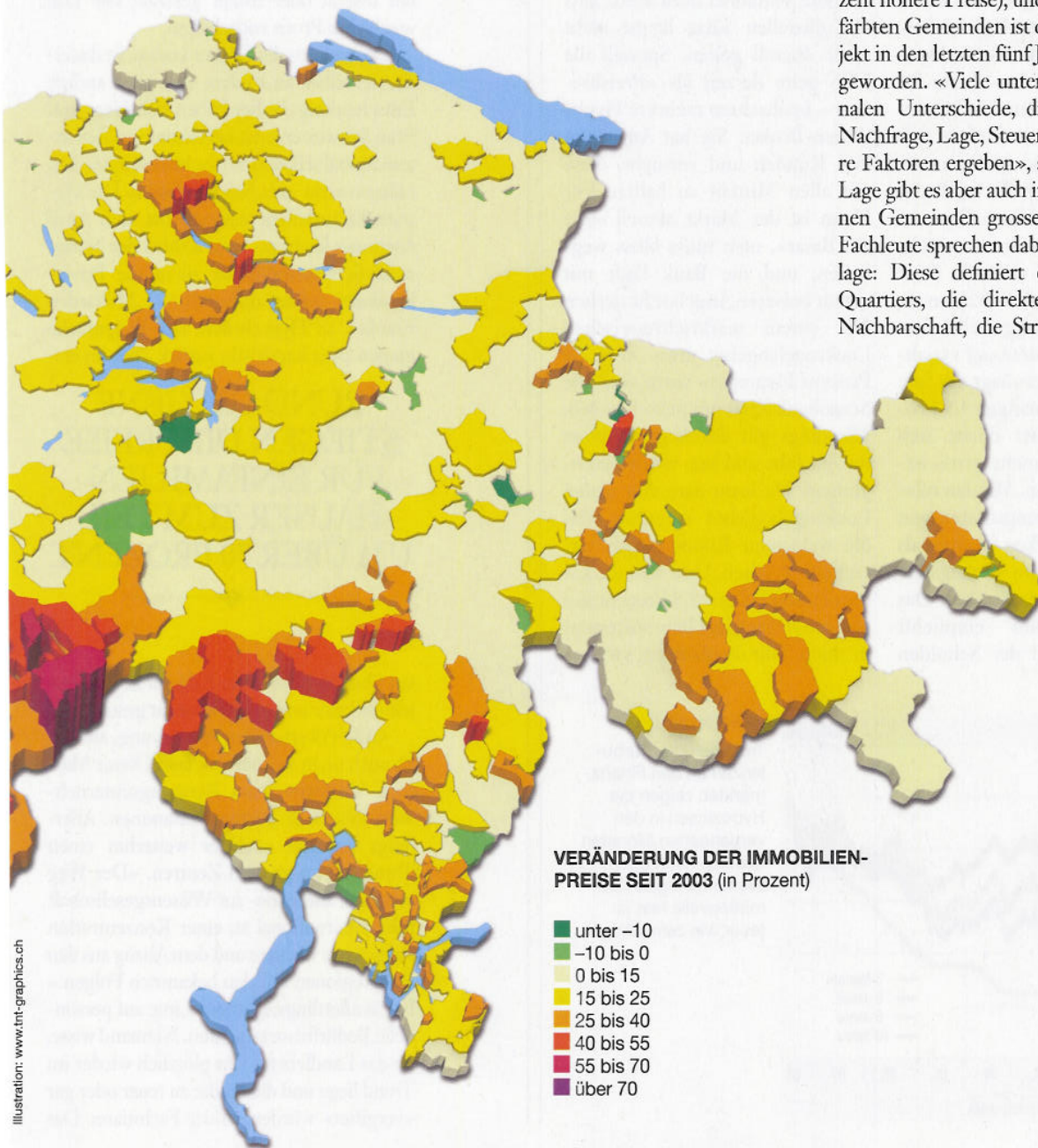
► STEFAN WALDVOGEL TEXT

Aktiencrash und Angst vor einer hartnäckigen Inflation, dazu wiederkehrende Horrormeldungen von internationalen Immobilienmärkten aus den USA, Spanien bis England. Viele Eigenheimbesitzer überlegen sich, was dies für sie selbst bedeuten könnte. Schliesslich ist das eigene Heim für viele das Wertvollste. Anders als bei Aktien weiss man eigentlich nur beim Verkaufen genau, wie viel die eigenen vier Wände aktuell wert sind. «Viele Leute sind sich nicht bewusst, dass die Preise nicht nur nach oben gehen können, und viele denken beim Kaufen eines Objekts auch nicht an eine spätere

Veräusserung», sagt Deborah Huber vom Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (IAZI). In den vergangenen Jahren hat sich eine eigene Immobilie als Anlage für die allermeisten Besitzer gelohnt. Das IAZI analysiert die tatsächlich erfolgten Handänderungen und errechnet daraus Preisentwicklungen für jede Gemeinde der Schweiz. Das so entstandene Relief der Schweizer Immopreise der vergangenen fünf Jahre zeigt ein eindrückliches Bild: Speziell rund um Genf stiegen die Preise für ein durchschnittliches Einfamilienhaus in den vergangenen fünf Jahren teilweise um mehr als 70 Prozent. Spitzenreiter sind die Ge-

meinden direkt am See. Eher ein statistischer Ausreisser ist die kleine Walliser Gemeinde Grimontz, wo die Preise ähnlich nach oben schossen, aber nur wenige Transaktionen stattfanden. Einzelne Prestigeobjekte mit Fantasie- oder Liebhaberpreisen sind in der Übersicht nicht berücksichtigt. Insgesamt zeigt die Schweizer Karte die ungleiche Preisentwicklung.

MIKROLAGE ENTSCHEIDEND. In der Deutschschweiz sind es nur wenige Gemeinden rund um den Zürichsee, die deutlich nach oben schossen. Hier stehen insbesondere Zollikon, Kilchberg und etwas weiter weg Wollerau hervor (siehe Karte). Grosse Flächen sind hellgelb (0 bis 15 Prozent höhere Preise), und in den grün eingefärbten Gemeinden ist das IAZI-Musterobjekt in den letzten fünf Jahren gar günstiger geworden. «Viele unterschätzen die regionalen Unterschiede, die sich etwa durch Nachfrage, Lage, Steuern und diverse andere Faktoren ergeben», sagt Huber. Je nach Lage gibt es aber auch innerhalb der einzelnen Gemeinden grosse Unterschiede. Die Fachleute sprechen dabei von einer Mikrolage: Diese definiert den Charakter des Quartiers, die direkte Umgebung und Nachbarschaft, die Strassen- und Ver- ►



VERÄNDERUNG DER IMMOBILIENPREISE SEIT 2003 (in Prozent)

- unter -10
- -10 bis 0
- 0 bis 15
- 15 bis 25
- 25 bis 40
- 40 bis 55
- 55 bis 70
- über 70

Illustration: www.tnt-graphics.ch

HYPOTHEKEN

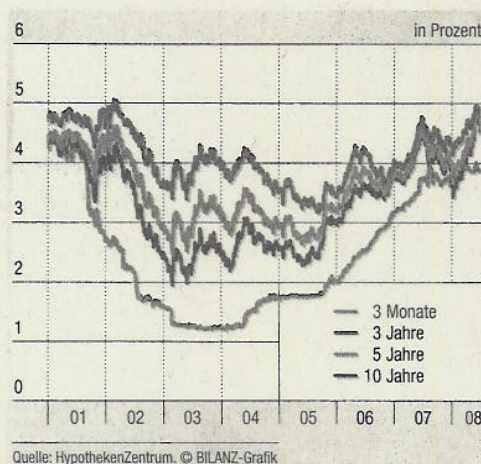
«Basar» an der Zinsfront

Die fünfjährigen Hypotheken sind derzeit deutlich zu teuer. Besser fährt man mit kurzfristigen Angeboten. Dabei gibt es auch klassische Lockvögel.

NUN LEIDEN auch die Hypothekenschuldner unter der Bankenkrise. Vorab die Zinsen für die klassischen fünfjährigen Festhypotheken sind in den vergangenen Monaten stark angestiegen und liegen mittlerweile deutlich über vier Prozent. Lorenz Heim vom HypothekenZentrum spricht von einer «speziellen Situation», bei der die langen und mittleren Laufzeiten praktisch gleich teuer sind (siehe Grafik unten). Aktuell spricht für ihn fast nichts für einen konventionellen Fünfjahresabschluss. Die Sätze dürften sich laut Heim im Herbst wieder etwas nach unten anpassen. Er beobachtet derzeit einen kleinen Run auf die Pensionskassen. Immer mehr Leute verschulden sich bei ihrer PK statt bei der Bank. So zahlen etwa Luzerner Staatsangestellte derzeit lediglich 3 Prozent auf variable Hypotheken, öfters liegt der Satz bei immer noch günstigen 3,5 Prozent. Bis September dürfte sich dieser Zins nicht mehr gross ändern, erwartet Heim. Mit den relativ langen Kündigungsfristen von variablen Hypotheken ist man als Schuldner derzeit am günstigsten, dafür etwas weniger flexibel. Das HypothekenZentrum empfiehlt deshalb, einen Teil der Schulden

mit kurzfristigen Libor-Zinsen abzuschliessen, die vergleichbar günstig wie variable Hypotheken sind. «Mit einer Libor-Hypothek profitiert man aber auch schneller, wenn die Zinsen im Herbst zurückgehen sollten.»

KLAR SEI ABER, dass der Kampf um gute Schuldner dazu führe, dass die offiziellen Sätze längst nicht mehr überall gelten. Speziell die UBS gelte derzeit als «Preisbrecher», beobachten mehrere Hypotheken-Broker. Sie hat Angst um ihre Kunden und versucht, diese mit allen Mitteln zu halten. Für Heim ist der Markt aktuell «wie ein Basar», man muss bloss weglaufen, und die Bank läuft mit einem besseren Angebot hinterher. Mit einem marktschreierischen Lockvogelangebot etwa. «Ab 2,9 Prozent Hypozins» wirbt auch die Staatsbank ZKB um neue Kunden. Allerdings gilt das Angebot bloss für ein Jahr und nur unter Bedingungen. Da kann man von einem Lockvogelangebot sprechen, das die wenigsten Kunden auch tatsächlich erhalten. Und weil die Libor-Zinsen bei gut 2,8 Prozent liegen, muss man laut Heim spätestens in einem Jahr draufzahlen. sw



► kehrsanbindung oder die Immissionen, etwa durch eine stark befahrene Hauptstrasse. Schliesslich ist jede Immobilie ein Unikat und nur indirekt mit anderen zu vergleichen. Immerhin hilft nun ein neues Vergleichsmittel von Comparis dabei, genauer hinzuschauen: Der Internet-Vergleichsdienst macht die Inseratedaten von Immobilien der letzten 48 Monate öffentlich und kostenlos zugänglich. Damit ist erstmals auch für private Immobiliensuchende nicht nur ein aktueller, sondern auch ein historischer Vergleich von Preisen für Miet- und Kaufobjekte in der ganzen Schweiz möglich. So kann man seine eigene oder eine Wunschadresse anklicken und direkt auf der Karte sehen, wie viel eine Wohnung im letzten Inserat oder früher gekostet hat. Das war bisher Profis vorbehalten.

Wissen, was die Häuser kosten, ist das eine, sie selber zu kaufen, eine ganz andere Entscheidung. Bisher haben sich Herr und Frau Schweizer jedenfalls kaum von den international schlechten Nachrichten aus dem Häusermarkt aufschrecken lassen. Die Hypothekendarlehen nahmen bis zum April nochmals leicht zu. Laut Zahlen der Nationalbank beanspruchten allein die Privathaushalte zuletzt mehr als 507 Milliarden Franken an Hypotheken. Die Baugesuche gingen zwar kurzfristig zurück, aber im ers-

RUND UM GENÈVE STIEGEN DIE PREISE FÜR EINFAMILIEN- HÄUSER ZUM TEIL UM ÜBER 70 PROZENT.

ten Quartal 2008 ist die Zahl der neuen Projekte wieder um gut 20 Prozent gestiegen.

«Alle erwarten den Abschwung, aber er ist noch nicht zu spüren», fasst Dieter Marmet, Volkswirt beim Beratungsunternehmen Wüest & Partner, zusammen. Allerdings erwartet auch er weiterhin einen Trend hin zu grossen Zentren. «Der Weg von einer Industrie- zur Wissensgesellschaft führt international zu einer Konzentration auf gewisse Gebiete und dem Abzug aus den Randregionen mit den bekannten Folgen.» Er rät allerdings, in erster Linie auf persönliche Bedürfnisse zu achten. Niemand wisse, ob das Landleben nicht plötzlich wieder im Trend liege und die Städte zu teuer oder gar «vergiftet» würden, so der Fachmann. Das

gelte auch für den Zins: «Vergessen Sie den aktuellen Hypozins, und schauen Sie, ob die Schulden auch im langfristigen Mittel von fünf oder gar sechs Prozent tragbar sind.» Und er fügt an: «Wenn Ihnen ein Objekt persönlich passt, kaufen Sie es, unabhängig von Investitionsüberlegungen.» Schliesslich wird ein Haus auch hierzulande nicht mehr gekauft, um darin das ganze Leben zu verbringen: Bei Einfamilienhäusern sind es im Schnitt 20 Jahre, bei Eigentumswohnungen derzeit 14 Jahre.

ZÜRICH FAVORISIERT. Unabhängig von der Haltefrist sieht Pius Zraggen von OLZ & Partners Immobilien öfters als ein Klumpenrisiko. «Bei vielen sind sie ein sehr grosser, aber auch nicht liquider Teil ihres Gesamtvermögens und dazu noch oft mit viel Fremdkapital finanziert», beobachtet der Finanzspezialist. Dabei sind auch für ihn Immobilien nicht a priori ein sicherer Wert. «Die Immobilienpreise können sich schnell ändern, wie nicht zuletzt die Fluglärmdébatte rund um Kloten zeigte.»

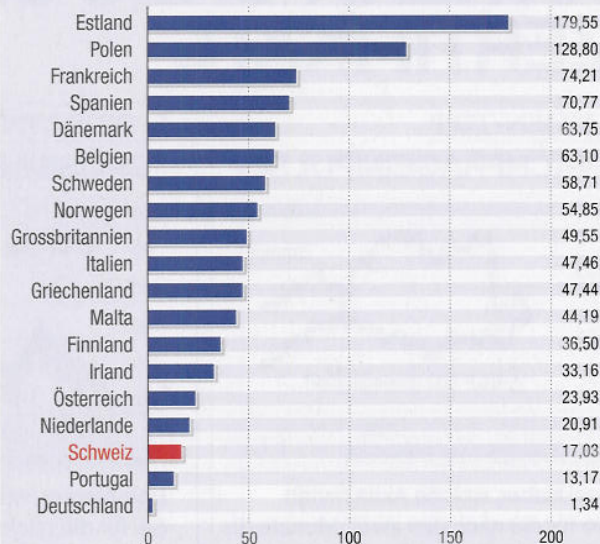
Andererseits dürfte sich an den grossen Trends auch künftig nur wenig ändern: So rät etwa Jan Eckert, Managing Director bei Sal. Oppenheim Real Estate, weiterhin auf die Zentren zu setzen. «Dort, wo sich die wirtschaftlich stärksten Wachstumsparameter zeigen und damit das stärkste Bevölkerungswachstum stattfindet, soll man auch Wohneigentum kaufen. Damit gelten Zürich und Genf mit ihren unmittelbaren Agglomerationen als meine Favoriten.»

Die meisten Ausländer kennen nur Zürich und Genf und ein paar Skiorte, beobachtet auch Robert Ferfecki, der für Henley & Partners sehr reichen Menschen hilft, sich in der Schweiz niederzulassen. Der Sog nach Zürich ist laut Ferfecki «ungebrochen», und schliesslich seien auch die Toplagen «im Vergleich zu London immer noch relativ günstig». Allerdings versucht er immer wieder, seine Kunden von attraktiven Alternativen zu überzeugen: «Von Weesen am Walensee ist man in 35 Minuten am Bellevue, hat immer Sonne und ein eigenes fast subtropisches Mikroklima. Im Angebot steht zurzeit beispielsweise gerade ein 12 000 Quadratmeter grosses Grundstück mit fantastischem See- und Alpenpanorama. «Da hat man wirklich die gewünschte Privacy», sagt Ferfecki. Der Kostenpunkt: bescheidene fünf Millionen Franken. ■

► Hören Sie diesen Text auf www.bilanz.ch/hoerbilanz

IMMOBILIENPREISE WELTWEIT

Preisveränderung in verschiedenen Ländern seit 2003 in Prozent



Quelle: www.globalpropertyguide.com. © BILANZ-Grafik

Preisexzesse im Osten

Im internationalen Vergleich sind die Immobilienpreise in der Schweiz in den vergangenen fünf Jahren nur sehr moderat gestiegen: Im Schnitt waren es insgesamt gut 17 Prozent. Laut einer Übersicht von Global Property Guide schossen die Preise für Häuser und Wohnungen speziell im Osten nach oben: Spitzenreiter ist Estland mit 180 Prozent, vor Polen mit knapp 130 Prozent. Diese Länder sind aber von deutlich tieferen Preisniveaus aus gestartet, und insgesamt sind die Märkte dort viel risikoreicher als jener der Schweiz. Grosse Rückschläge werden vorab dort erwartet, wo die grössten Preisexzesse stattgefunden haben.

ANZEIGE

Mobil, aber mit Köpfchen

Dynamic VONCERT auf den
«Vontobel Smart Mobility TR Index»



VONTOBEL

Private Banking
Investment Banking
Asset Management

Weitere Informationen zu diesem Produkt finden Sie unter www.derinet.ch oder Telefon +41 (0)58 283 78 88

Leistung schafft Vertrauen