

# Sehr hohe Nachfrage

Ein Eigenheim besitzen – der Lebensraum vieler. Doch wie hat sich der Immobilienmarkt entwickelt und wo findet sich überhaupt noch freier Wohnraum? Dominik Weber, Head Direct Real Estate bei der Privatbank Julius Bär gibt Antworten auf die brennendsten Fragen.

Text: Julia Heim

**WOMEN IN BUSINESS: Dominik Weber, das Wohnen hat auch durch die Pandemie einen höheren Stellenwert erhalten. Wie hat sich der Immobilienmarkt in der Schweiz in den vergangenen Jahren dahingehend verändert und wo stehen wir heute?**

**Dominik Weber:** Sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt ist die Nachfrage sehr hoch. In der Schweiz haben wir eine hohe qualifizierte Einwanderung, das lässt unter anderem die Nachfrage steigen. Ausserdem hat das Flächenbedürfnis stark zugenommen. Letzteres ist sicherlich auch eine Folge der Pandemie. Heute brauchen wir mehr Platz – auch, um zu Hause zu arbeiten. Hinzu kommt: Der Zweitwohnsitz respektive das Feriendomizil in den Bergregionen erlebt einen wahren Boom. Die Nachfrage – sowohl für Erst- als auch für Zweitwohneigentum – kann nicht gedeckt werden. Das hat Folgen auf die Preisentwicklung.

**Wie haben sich die Preise entwickelt?**

Durch dieses Ungleichgewicht bei Nachfrage und Angebot sind die Preise für Wohneigentum in der Schweiz in den vergangenen zwölf Monaten um rund zehn Prozent gestiegen und liegen derzeit auf einem sehr hohen Niveau. Zudem haben wir aktuell hierzulande historisch tiefe Leerstände bei Immobilien und sehen hier ebenfalls einen starken Anstieg der Angebotspreise. Der tiefe Leerstand ist sowohl bei Mietobjekten als auch bei Eigentum zu verzeichnen.

**Weshalb ist es nicht möglich, die Nachfrage mit Neubauten zu decken?**

*Wir haben aktuell historisch tiefe Leerstände bei Immobilien.*

Häufig gibt es dafür politische Gründe: Eine Vergrößerung von Bauzonen ist nicht möglich und Bewilligungsverfahren nehmen viel Zeit in Anspruch – das kann bis zu zehn Jahre dauern. Das heisst: Neuer Wohnraum entsteht nur sehr langsam. Und gerade in städtischen Gebieten gibt es kaum mehr Verfügbarkeiten.

**Haben deshalb ländlichere Regionen an Attraktivität zugelegt?**

In den Städten hat es kaum mehr Immobilienangebote, deshalb haben grünere Regionen tatsächlich zugelegt. Und dank Homeoffice muss man nicht mehr jeden Tag ins Büro. Wer nur dreimal pro Woche zur Arbeitsstelle fährt, ist bereit, eine längere Anfahrt auf sich zu nehmen. Dafür gibt es in ländlicheren Regionen meist mehr Platz und eine höhere Wohnqualität.

**Haben sich die Ansprüche von Immobilienkäufern verändert?**

Der wichtigste Aspekt ist hier ganz klar der Zweitwohnsitz. In den Schweizer Bergregionen sind die Preise für Eigentum um bis zu 20 Prozent angestiegen. Die Digitalisierung und die Offenheit der Arbeitgeber gegenüber dem Modell Homeoffice sind die Treiber, denn arbeiten daheim lässt es sich auch im



## Dominik Weber

Dominik Weber arbeitet als Head Direct Real Estate bei der Privatbank Julius Bär. Als Architekt ETH/SIA und Ökonom ist der 55-Jährige ein profunder Experte, wenn es um die Immobilienbranche geht. Den Anfang nahm seine Karriere bei der Sulzer AG in Winterthur. Nach Stationen in der Projektentwicklung bei ABB Immobilien und als CEO der Verit Immobilien AG war Dominik rund zehn Jahre Managing Partner bei Kuoni Müller & Partner. Seit 2021 ist Julius Bär Mehrheitseignerin von Kuoni Müller & Partner.

Bündnerland. Die Lebensmodelle haben sich verändert. Das spürt man auch auf dem Immobilienmarkt.

### *Sind gewisse Regionen oder Gemeinden teurer geworden?*

Das Preiswachstum lässt sich in der gesamten Schweiz beobachten. Aber natürlich legen städtische Grossräume wie Zürich, Genf und Basel mehr zu als das Mittelland. Deutlicher als bei den Regionen ist jedoch die Differenzierung bei der Objektkategorie. Teure Immobilien haben im Preis stärker zugelegt. Das heisst: Gute Lagen haben deutlich mehr Preissteigerung zu verzeichnen als schlechte Lagen.

### *Wird heute häufiger ein bestehendes Objekt gekauft als selbst gebaut?*

Ja, das Bauen auf der grünen Wiese ist ein auslaufendes Modell. Immobilienentwickler sind die Akteure auf dem Markt. Sie kaufen grössere Parzellen und bebauen sie mit Mehrfamilienhäusern und verkaufen die Eigentumswohnungen. Heute ist das Einfamilienhaus der Dinosaurier unter den Liegenschaften. Denn den Platzverbrauch kann man sich kaum mehr leisten.

### *Gilt es beim Werterhalt der Immobilie etwas zu beachten, um sie lukrativ wieder verkaufen zu können?*

Grundsätzlich kannte der Schweizer Immobilienmarkt in den vergangenen Jahrzehnten nur eine Richtung: aufwärts. Boden ist ein knappes Gut und macht mittlerweile einen grossen Teil

des Immobilienwertes aus. Vor rund 30 Jahren sagte man noch, der Landpreis sei etwa 20 Prozent des Immobilienwerts. Heute sind bis zu 50 Prozent nicht unüblich. Für Eigentümer ist eine gewisse Objektstrategie wichtig: Wie möchte ich die Immobilie in den nächsten zehn bis 15 Jahren nutzen? Und welche Investitionen möchte ich tätigen? Das kommt dem Werterhalt zugute.

### *Welche Rolle spielt dabei das Thema Nachhaltigkeit?*

Nachhaltigkeit wird auch bei Immobilien immer mehr zum Standard. Längst ist es nichts mehr Besonderes, sondern etwas, das eine Liegenschaft leisten muss. Mittel- bis langfristig werden Liegenschaften, die nicht nachhaltig sind, einen Preisabschlag verzeichnen oder bei der Bewertung deutliche Nachteile haben.

### *Welchen Tipp geben Sie Kaufwilligen mit auf den Weg?*

Sorgen Sie für eine solide Finanzierung, denn dann können Sie auch ruhig schlafen, wenn es wirtschaftlich gesehen einmal etwas stürmisch wird. Ausserdem sollten Sie darauf achten, bei einer Liegenschaft keinen ungewöhnlichen Massanzug zu kaufen, sondern ein Objekt, dessen Wertigkeit eine gewisse Allgemeingültigkeit aufweist.

### *Und ein Tipp für Eigentümer respektive Verkäufer?*

Verkäufer interessieren vor allem der Verkaufspreis und die steuerlichen Folgen. Über letztere sollte man sich frühzeitig Gedanken machen, damit es keine Überraschungen gibt. Eines ist aber klar: Wenn jemand verkaufen möchte, ist aktuell sicher kein schlechter Zeitpunkt.

### *Im Sommer 2022 hob die Schweizerische Nationalbank den Leitzins um 0,5 Prozent an. Welchen Einfluss hat das auf den Immobilienmarkt?*

Der Immobilienmarkt ist deutlich träger als der Aktienmarkt. Sieht man bei letzterem Entwicklungen nahezu im Sekundentakt, zeigen sich erkennbare Auswirkungen der Zinsentwicklung auf dem Immobilienmarkt erst ein halbes bis ein ganzes Jahr später. Ich rechne nach dieser Zinserhöhung lediglich mit einer Beruhigung des Preisanstiegs. Die Nachfrage wird weiterhin bleiben, denn viele Schweizer Haushalte verfügen über das nötige Kapital.

### *Wie wirken sich die Inflationszahlen auf den Immobilienmarkt aus?*

Eine Immobilie birgt einen gewissen Inflationsschutz in sich. Die Inflation ist der siamesische Zwilling der Zinserhöhung, wobei sie sich weniger stark auf den Markt auswirkt als die Zinsteuern.

### *Wenn Sie in die Zukunft blicken: Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung der Immobilienmarkt hierzulande in den kommenden zehn Jahren verändern?*

Das Wachstum dürfte sich verlangsamen, doch der Markt bleibt sicherlich attraktiv. Es wird weiterhin so sein, dass das Angebot die Nachfrage nicht befriedigen kann. ★