

«Stockwerkeigentum ist ein Erfolgsmodell»

Die günstigen Rahmenbedingungen für Stockwerkeigentum bleiben uns auch für 2015 erhalten. Immobilienexperte Fredy Hasenmaile äussert sich zu den Zinsen und zur Zukunft des Stockwerkeigentums.

Interview: Jürg Zulliger



Bild: PD

Fredy Hasenmaile

ist Leiter Research Immobilien bei der Credit Suisse. Er ist Referent und Podiumsteilnehmer am Jubiläumskongress zum Stockwerkeigentum am 7. Mai in Zürich.

Jürg Zulliger: Herr Hasenmaile, wir haben in der Schweiz derzeit auf breiter Front negative Zinsen. Setzt sich diese Tendenz dieses Jahr weiter fort?

Fredy Hasenmaile: Viele Kommentatoren gehen davon aus, dass sich an der Grosswetterlage nicht viel ändern wird. Das spricht dafür, dass die Zinsen in der Schweiz weiter tief bleiben. Ursache dieses Phänomens ist die Verschuldungsproblematik in vielen Ländern, und die tiefen Zinsen müssen wir als Symptom dafür sehen.

Kann man heute auch dermassen günstig Geld aufnehmen, um eine Eigentumswohnung zu finanzieren?

Den Banken ist es kaum möglich, negative Zinsen an ihre Kreditnehmer weiterzugeben. Im Kreditgeschäft muss die Bank verschiedene Kosten einrechnen, etwa für Risikokapital, Abwick-

lung und Verwaltung oder das individuelle Risiko des Kreditnehmers. Seit der Aufhebung der Euro-Untergrenze sind diese Risiken für Kredite eher gestiegen. Hypothekarkredite können also kaum noch günstiger werden.

Darf man erwarten, dass auch längerfristige Festhypotheken mit Laufzeiten von zum Beispiel zwei bis zehn Jahren bis auf Weiteres in einer Bandbreite von 1 bis 2 Prozent liegen?

Ja, es sieht so aus. Jüngst sanken sogar lange Festhypotheken in den sehr günstigen Bereich von unter 1,4 oder 1,5 Prozent. So stieg das Interesse an langfristigen Festhypotheken. Für die Banken ist es aber alles andere als interessant und mit Risiken verbunden, sehr lange Hypotheken zu gewähren.

Gross ist die Unsicherheit, was die Immobilienpreise betrifft. Bleiben sie dieses Jahr einigermassen stabil?

Nach unserer Einschätzung haben wir in der Schweiz keine Preisblase. Was wir derzeit beobachten, ist ein Abflachen der Preisdynamik. Im Jahr 2014 sind Eigenheime in der Schweiz immer noch rund 2,5 Prozent teurer geworden. An «Hotspots» wie am Genfersee sind die Preise bereits rückläufig, während wir an peripheren Standorten noch einen Nachholbedarf und eine unveränderte Preisdynamik feststellen. Die Nachfrage wird von den teureren Städten in günstigere Regionen gedrückt, etwa ins Mittelland, in die Region Fribourg oder in die Ostschweiz.

Wie meinen Sie das?

In Zürich kostet heute eine durchschnittliche Eigentumswohnung rund 1,4 Millionen Franken. Aufgrund der verschärften Bestimmungen muss man für einen solchen Kauf mindestens 140.000 Franken echte Eigenmittel einbringen können. Für viele Haushalte ist eine Schmerzgrenze erreicht, und sie suchen sich an günstigeren Lagen eine Alternative. Insgesamt sind wir für den Immobilienmarkt aber nicht so pessimistisch wie andere Institute. Denn der Wunsch nach Wohneigentum ist weiter intakt, und die sehr attraktiven Refinanzierungsmöglichkeiten stützen diese Nachfrage.

Sehr viele Leute überlegen sich, ob eine Stockwerkeinheit eine sichere Geldanlage oder eine gute Altersvorsorge darstellt. Wie würden Sie als Experte antworten?

Es ist gut möglich, dass diese Rechnung vorerst aufgeht. Nehmen wir ein Beispiel: Zur Finanzierung der erwähnten Durchschnittswohnung in Zürich müsste ich heute pro Jahr nur rund 14.000 Franken an Hypothekarzinsen zahlen (Annahme: zehnjährige Festhypothek zu 1,4% Zins). Sehr wahrscheinlich könnte ich die Wohnung problemlos für 2500 Franken Monatsmiete vermieten. Das sieht sehr attraktiv aus. Ich würde aber sehr empfehlen, den Gewinn als Reserve zu sparen.

Weshalb?

In zehn Jahren, wenn sich die Zinsen normalisieren sollten, würden die Zinskosten auf vielleicht 40.000 Franken klettern. Die Zahl potenzieller Interessenten wird viel tiefer liegen als heute. Die Kalkulation sähe in einem normalen Zinsumfeld sehr viel ungünstiger aus.

Wie sehen Sie die Zukunft des Stockwerkeigentums?

Schon allein aufgrund der Zahlen und Zuwachsraten gilt Stockwerkeigen-

tum als Erfolgsmodell. Zwar würden viele Leute auch gerne ein Einfamilienhaus kaufen, doch aus Gründen der höheren Kosten, aus Gründen der Boden- und Energieeffizienz sowie wegen demografischer Aspekte kommen Einfamilienhäuser unter Druck. Der

zu bezeichnen. Diese Wohnform ist offensichtlich beliebt. Es zeichnet sich aber auch das eine oder andere Problem ab, das noch nicht sauber gelöst ist. Dazu zähle ich eine gewisse Eigentumsillusion. Viele Leute denken, sie hätten quasi ein Einfamilienhaus

«Die Nachfrage wird von den teureren Städten in günstigere Regionen gedrückt.»

Fredy Hasenmaile, CS

Anteil der älteren Menschen steigt, und ab 50 geht der Wunsch nach einem Einfamilienhaus deutlich zurück. Eigentumswohnungen, vor allem solche, die aufgrund von Lage, Ausstattung und Kontaktmöglichkeiten fürs Alter geeignet sind, werden in Zukunft sehr gefragt sein.

2015 feiert das Stockwerkeigentum das 50-jährige Bestehen. Für Sie ein Grund zum Feiern?

Schon allein aufgrund der Zahlen ist Stockwerkeigentum als Erfolgsmodell

auf einem Stock. De facto ist es aber geteiltes Eigentum. Man ist Miteigentümer und Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Über die Zeit ändern sich die Voraussetzungen und Bedürfnisse der einzelnen Stockwerkeigentümer. Wenn später grössere Erneuerungen anstehen, ist es nicht ganz einfach, all dies unter einen Hut zu bringen.

Weitere Informationen über den Verband und unsere Anlässe: www.stockwerk.ch

Haben Sie Fragen zu Stockwerkeigentum?

Gratis Rechtsberatung

Der Schweizer Stockwerkeigentümergebieterverband setzt sich für die Interessen von Stockwerkeigentümern ein. Für einen Mitgliederbeitrag von nur 75 Franken bieten wir Ihnen zum Beispiel eine kostenlose Rechtsberatung (telefonisch oder persönlich in einer Anwaltskanzlei in Zürich). Auch Verwaltungen und Bewirtschaftungsfirmen sind als Mitglieder willkommen – auch sie profitieren von unserem spezialisierten Know-how in Sachen Stockwerkeigentum.

www.stockwerk.ch

Schweizer Stockwerkeigentümergebieterverband

8606 Greifensee

Tel. 043 244 56 40, Fax 043 244 56 41, info@stockwerk.ch



Foto: © Bärli Stehli

Jubiläumskongress: Die Schweiz feiert 50 Jahre Stockwerkeigentum

Kongress im Hotel Hyatt in Zürich

Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband hat entscheidenden Anteil daran, dass 1965 das Stockwerkeigentum eingeführt wurde. Am 7. Mai führt der Verband einen grossen Jubiläumskongress im Park Hotel Hyatt in Zürich durch.

Der Verband und die geladenen Referenten stellen sich aktuellen Fragen: Wie kann der Interessenausgleich unter den Eigentümern gewährleistet werden? Wie bewähren sich die gesetzlichen Regelungen zum Stockwerkeigentum? Was bedeutet der demografische Wandel für das Stockwerkeigentum? Was, wenn irgendwann schwierige Entscheide über Sanierung, Umbau oder Abbruch zu fällen sind?

Referenten und Podiumsteilnehmer:

- Dominik Romang, Rechtsanwalt lic. iur., Präsident Schweizer Stockwerkeigentümerverband
- Prof. Dr. iur. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt, Dozent Universität Fribourg und Verfasser des führenden Kommentars zum Stockwerkeigentum
- Fredy Hasenmaile, Head Real Estate & Regional Research bei Credit Suisse
- Feyza Ciritoglu, Leiterin Verkauf, Mobimo AG
- Lorenz Heim, Finanzierungsexperte VZ VermögensZentrum, Leiter des VZ Hypothekenzentrums
- David Strohm, Fachredaktor Immobilien und Wirtschaftsredaktor bei der NZZ am Sonntag

Datum und Uhrzeit

- Donnerstag, 7. Mai 2015, 17:30 bis 20:30 Uhr

Ort

- Hotel Park Hyatt, Zürich

Anmeldung

- Der Besuch des Jubiläumskongresses ist kostenlos. Melden Sie sich jetzt an: www.stockwerk.ch

Co-Partner: