

Medien-Information

Dierikon/Luzern, Februar 2015

Aktuelle Sicht auf den Immobilienmarkt mit Stefan Fahrländer

Stefan Fahrländer gründete im Januar 2006 Fahrländer Partner Raumentwicklung, eine quantitativ orientierte Beratungsfirma für Raum- und Immobilienfragen. Daneben doziert er an verschiedenen Fachhochschulen im Bereich Immobilienentwicklung und Bewertung. Für RE/MAX hat er Stellung zu aktuellen Themen rund um den Immobilienmarkt genommen.

Aufhebung des Mindestkurses

Der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, den Mindestkurs aufzuheben, hat zwei wesentliche Effekte auf den Immobilienmarkt. Zum einen sind dies Auswirkungen auf die Zinserwartung und zum anderen auf die Konjunktur. Für Wohneigentümer ist die Auswirkung zinsseitig eher positiv zu werten, d.h. die Zinsen dürften vorläufig tief bleiben. Dies jedenfalls, so lange der Schweizer Franken so stark ist und die Zinsen im Euroraum tief bleiben. Für Wohneigentümer und solche, die es noch werden wollen, ist das eine gute Nachricht. Wie sich der Entscheid konjunkturell auswirkt, ist schwer zu beurteilen. Was wir gegenwärtig sehen, ist ein Überschiessen. Sämtliche Eckwerte müssen sich neu „einpendeln“ und es ist noch nicht absehbar, wo das sein wird. Gegenwärtig werden allerdings, beispielsweise von der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich, die Wachstumsaussichten der Schweizer Volkswirtschaft sehr stark nach unten korrigiert. So wird für 2015 mit einer Rezession gerechnet, was die Zinsen ebenfalls tief hält, aber gleichzeitig dazu führen dürfte, dass die Arbeitslosigkeit steigt und die Zusatznachfrage nach Wohnungen zurückgeht. Der bundesrätliche Entscheid, Kurzarbeit für wechselkursbedingte Probleme zuzulassen, zeigt, dass sich die Schweiz gegenwärtig im „Krisenmodus“ befindet. Ob sich die Lage in den kommenden Monaten verbessert oder verschärft, hängt primär von den Entwicklungen im Ausland, insbesondere der EU, ab. Prognosen sind wieder einmal besonders schwierig. Falls sich die Prognosen aber bewahrheiten, könnten die Wohneigentumspreise aufgrund der grossen Neuproduktion bei rückläufiger Nachfrage sinken.

RE/MAX Switzerland T +41 (0)41 429 81 81
GFJJ-Franchising AG F +41 (0)41 429 81 80
Pilatusstrasse 2 remax.ch
CH-6036 Dierikon

Regulatorische Massnahmen

Die Regulierungen (z.B. antizyklischer Kapitalpuffer) und Selbstregulierungen der Hypothekengeber haben bereits einiges bewirkt und haben die Immobilienpreise unter Druck gesetzt. Falls weitere nachfragedämpfende Massnahmen beschlossen würden, könnte dies einen allfälligen Preisrückgang verstärken. Fahrländer Partner AG geht davon aus, dass vorläufig abgewartet wird, wie sich die Rahmenbedingungen entwickeln, bevor Massnahmen verschärft würden. Aufgrund der starken Erhitzung der Märkte ist für den Moment auch nicht von einer Lockerung der Regulierung bzw. Selbstregulierung auszugehen. Das könnte sich aber ändern, sollte die Schweiz effektiv in eine Rezession rutschen. Aktivitäten im Bereich Raumplanung wie restriktivere Einzonungen sowie mögliche Aufzonungen an gewissen Lagen könnten die Preise eher treiben.

Rolle der Bank

Es gibt Fälle, bei denen die Banken deutlich tiefere Bewertungen haben, als das Marktergebnis vertraglich festhält. Es ist dann absurd, wenn die Bank – bzw. oftmals deren Modellprovider – den Markt macht. Viele Banken reagieren dann aber so, dass sie einfach mehr Eigenkapital einfordern und so trotzdem die Finanzierung ermöglichen können. Die Banken haben aber natürlich alle Interesse daran, eine möglichst realistische Einschätzung des Marktwerts zu haben, da sie sonst die Finanzierung nicht machen können. Da haben einige Banken noch grössere „Hausaufgaben“ vor sich, andere Banken sind bereits sehr gut aufgestellt.

Kauf von Immobilien

Typischerweise kaufen Leute Wohneigentum nicht zu spekulativen Zwecken, sondern um ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Wer heute kleine Kinder hat, braucht heute ein Heim, wo diese aufwachsen können. Wer heute aus seinem Einfamilienhaus auszieht, braucht heute eine attraktive Ersatzwohnung. Insofern „lohnt“ es sich immer, eine Immobilie zu kaufen.



RE/MAX
Immobilien

Medien-Kontakt:

Jonas Käppeli, Leiter Marketing & Events RE/MAX Switzerland

Telefon 041 429 81 81

jonas.kaeppli@remax.ch

Quelle:

Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG

RE/MAX ist der weltweit führende Immobilienvermittler und seit 1999 in der Schweiz vertreten. RE/MAX ist mit über 100 Büros und mehr als 360 Maklerinnen und Maklern die Nummer 1 in der Schweiz und bietet mit rund 3'800 Objekten das grösste Angebot. Die Franchisenehmer sind in allen Sprachregionen der Schweiz flächendeckend positioniert. Die RE/MAX Idee – lokal verankerte und kundennahe Maklerinnen und Makler vermitteln Immobilien vernetzt und mit hoher Dienstleistungsqualität – führte zu einem enormen Bekanntheitsgrad der Marke und zu starkem Wachstum. RE/MAX wurde 1973 in Denver, Colorado/USA, gegründet und ist heute in mehr als 95 Ländern aktiv. Rund 100'000 Immobilienmakler und über 6'500 Büros sind Teil dieser einzigartigen Erfolgsstory.