

IMMOBILIEN

«Es wird klarer, dass die Zweitwohnungsinitiative ihren Zweck verfehlt»

Immobilien-Experte Andreas Loepfe beleuchtet den Boom bei den Ferienwohnungen und erklärt, warum kaufen nicht unbedingt besser als mieten ist.

Von Marc Bürgi

Immer mehr Menschen können sich ein Eigenheim nicht mehr leisten – entsteht hier ein gesellschaftliches Problem?

Nur ein politisch herbeigeredetes Scheinproblem. Den Mietern wird mit verkürzten Rechnungen weisgemacht, dass sie die Geprellten sind.

Unter Einbezug der entgangenen Kapitalerträge des Eigenkapitals ist der Kauf einer Wohnung tendenziell teurer als Miete. Wohneigentümer sind in der Tat glücklicher als Mieter. Der Grund dafür ist, dass Wohneigentümer im Durchschnitt reicher und älter sind als Mieter. Im Übrigen sind Länder mit einer hohen Mieterquote auch makroökonomisch resilienter.

«Unter Einbezug der entgangenen Kapitalerträge des Eigenkapitals ist der Kauf einer Wohnung tendenziell teurer als Miete.»



Immobilien-Ökonom Andreas Loepfe ist CEO der Zürcher Immobiliengesellschaft Imrein und Business Developer am [Center for Urban & Real Estate Management](#) der Universität Zürich (Curem).

Quelle: ZVG

Droht der Markt in Schieflage zu geraten, wenn die Zinsen zu rasch steigen?

Ein starker Zinsanstieg ist im aktuellen Umfeld nur als Folge einer stark anziehenden Inflation plausibel. Teuerung ist für Versicherungen und die Pensionskassen sehr willkommen, da diese ihren Versicherten keinen Inflationsschutz schulden.

Die «Entschuldung» zulasten der Versicherten führt aber zu einer Erodierung der Kaufkraft der Renten. Die Versicherten werden deshalb alles unternehmen, um den Anteil von Sachwerten in ihren privaten Anlagen zu erhöhen. Sprich, private Immobilieneigentümer werden wieder an Bedeutung gewinnen.

Wird in der Schweiz genügend und in richtiger Weise verdichtet?

Die Wohnkosten der Schweizerinnen und Schweizer sind im internationalen Vergleich erfreulich tief. Die formale Raumplanung ist dabei gegenüber anderen raumrelevanten Bereichen wie Verkehr-, Regional- und Wohnungspolitik und der direkten Demokratie von untergeordneter Bedeutung.

Stimmbürger an zentralen, gefragten Orten mit niederer Dichte tendieren dazu, ihre Privilegien zu sichern: Not in my backyard!

Mit anderen Worten: Oft ist es wegen des politischen Widerstands schwierig, an zentralen Orten zu bauen. Investoren weichen deshalb auf weniger begehrte Wohnlagen aus. Immerhin führt auch die Bauproduktion am falschen Ort zu einer preislichen Entlastung des Gesamtmarktes.

«Immerhin führt auch die Bauproduktion am falschen Ort zu einer preislichen Entlastung des Gesamtmarktes.»

Wie stark verändert die Popularität von Homeoffice den Immobilienmarkt – ändert sich die Art, wie wir wohnen und arbeiten?

Ja, das ist allerdings nichts Neues. Die Nutzung unserer gebauten Umwelt unterliegt einem steten, von aussen häufig wenig sichtbaren Wandel. Über die Jahrzehnte werden Büros, Fabriken oder Kaufhäuser zu Wohnungen und Wohnungen wieder in Büros umgewandelt.

Im 9-Quadratmeter-Kinderzimmer unserer Grosseltern lebten üblicherweise mehrere Kinder; heute ist das eine Ankleide oder eben ein Arbeitsplatz. «Arbeit» wird räumlich wieder stärker dem «Leben» (Wohnen) zugeordnet; und vielleicht auch umgekehrt.

«Die wiederentdeckte Freude an den Hochhäusern wird oft mit Verweis auf die Notwendigkeit einer ‹Innenverdichtung› begründet. Das ist Unsinn.»

Wie erklären Sie sich den Boom bei Ferienimmobilien – werden die Preise von Zweitwohnungen weiterhin so stark steigen?

Ja, jedenfalls stärker als in der jüngeren Vergangenheit. Einem politisch limitierten Angebot steht eine steigende Nachfrage gegenüber.

Es wird immer klarer, dass die Zweitwohnungsinitiative ihren Zweck verfehlt: Anstatt einer Angebotsausdehnung von Zweitwohnungen werden nun Erstwohnungen für Einheimische an der Peripherie der Dörfer gebaut, die ihre altrechtlichen Erstwohnungen als Zweitwohnungen teuer verkaufen. Gut gemeint ist eben nicht immer gut.

Städte wie Zürich fördern den Bau von Hochhäusern – halten Sie das für sinnvoll?

Die wiederentdeckte Freude an den Hochhäusern wird oft mit Verweis auf die Notwendigkeit einer ‹Innenverdichtung› begründet. Das ist Unsinn; zumindest im Fall von Zürich. Das Baugesetz des Kantons Zürich schreibt vor, dass die Ausnützung von Hochhäusern nicht grösser sein darf als bei einer gewöhnlichen Überbauung.

Die Richtlinie für Hochhausprojekte der Stadt Zürich doppelt nach: «Der Anreiz, heute ein Hochhaus zu bauen, liegt bei der Zeichensetzung und nicht bei der zusätzlichen Ausnützung.» Leider haben die auf minimale Oberflächen getrimmten ‹zeitgemässen› Zürcher Hochhaus-Klötze nichts mehr zu tun mit der Eleganz eines Empire State Building oder eines Messeturms Frankfurt. Lassen wir das also besser bleiben.

Andreas Loepfe beantwortete die Fragen schriftlich.