



Jahresbeginn 2021 geprägt von der Gesundheitskrise

Die Folgen der Pandemie sind uns allen hinlänglich bekannt, sie haben sich auch auf dem Immobilienmarkt bemerkbar gemacht. Hier soll in erster Linie auf die positiven wirtschaftlichen und markttechnischen Auswirkungen eingegangen werden, etwa die Nachfrage nach Immobilien, die nicht nur aufrechtgeblieben, sondern auch sehr stark ausgefallen ist, sowie die Tendenz der Wohneigentümer, nach flächenmässig immer grösseren Objekten zu suchen.

ERSTWOHNUNGEN

Die Nachfrage wird weiterhin stark bleiben.

Aufgrund des Bedürfnisses nach Schutz und Sicherheit in den eigenen vier Wänden, das durch COVID-19 geweckt bzw. verstärkt wurde (immerhin musste die Bevölkerung lange Zeit halb abgeschirmt zu Hause bleiben), haben viele Menschen neues Wohneigentum erworben. Dieser Trend setzt sich auch 2021 fort und könnte weiter anhalten.

Viele sind der Ansicht, dass sich unser gewohnter Lebensstil inzwischen radikal verändert hat, weshalb der Wohnraum immer mehr auf Lebensqualität und Komfort ausgerichtet wird. Häuser mit privaten Aussenbereichen (wie etwa Gärten), wo man dem Alltag entfliehen und im Grünen entspannen kann, sowie Wohneigentum, das durch mehr Platz und mehr Grundfläche mehr Lebensqualität bietet, sind gefragt.

Viele Mieter nutzen die zweifellos günstigen Konditionen für Hypothekarkredite aus und entschliessen sich zum grossen Schritt, nämlich zur Investition im Immobilienbereich durch Erwerb eines Wohnobjekts.

Auch die Sanierungen und Renovierungen bestehender Immobilien haben keine Unterbrechung erfahren, was die Nachfrage nach Finanzierungen für diese Vorhaben ständig aufrechterhalten hat.

Folglich wird die Nachfrage nach Immobilien (ausschliesslich oder fast ausschliesslich mit Wohnnutzung) im ganzen Land weiterhin sehr gross sein.

Hypothekenrechner

Da Hypotheken unter Privatpersonen immer gefragter werden, ist eine genaue Prüfung der finanziellen Situation der Kunden vorzunehmen. Um die Machbarkeit bzw. Tragbarkeit zu ermitteln und ein (unverbindliches) Richtangebot als Orientierung zu erhalten, stellt BPS (SUISSE) auf der Website einen Hypothekenrechner zur Verfügung. In wenigen einfachen Schritten bekommt man einen Überblick über seine persönliche Situation und erfährt, ob die für den Erwerb einer Erstwohnung notwendigen Bonitätsvoraussetzungen gegeben sind.

[Zum Hypothekenrechner von BPS \(SUISSE\) >>](#)

ZWEITWOHNUNGEN

Wohnraum in Berg- und Hügelzonen wird immer gefragter.

Der Zweitwohnungsmarkt hat sich sehr gut gehalten und sich in den besonders touristischen Regionen der Schweiz sogar stark weiterentwickelt.

Wohnobjekte in abgelegeneren Gegenden wie Hügel- oder Bergland, geeignet als Ferienwohnungen bzw. -häuser, sind immer gefragter.

GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN

Marktlage kritisch, solange die Pandemie-situation anhält.

Angesichts der aktuell eingeschränkten Bewegungsfreiheit und des erwarteten Paradigmenwechsels in der Freizeit- und Reisegestaltung finden die Menschen wieder Gefallen am Leben in der Schweiz und schätzen deren Schönheit und landschaftliche Vielfalt.

Völlig anders verhält es sich auf dem Geschäftsliegenschaften-Markt, wo bei den Büros nunmehr seit einigen Jahren ein stetiger Nachfragerückgang zu verzeichnen ist. Mit dafür verantwortlich sind vor allem die vielen Neubauten, die in jüngerer Vergangenheit errichtet wurden, was wahrscheinlich falschen strategischen Bewertungen geschuldet ist – allesamt Faktoren, die im Verhältnis zur Nachfrage eindeutig zu einem Überangebot geführt haben.

Diesem Bereich hat die Pandemie, ganz offensichtlich im Gegensatz zum Wohnungsmarkt, einen entscheidenden, wenn nicht gar tödlichen Schlag versetzt, musste (und muss) doch die Belegung der Büros zugunsten der Arbeit im Homeoffice reduziert oder überhaupt aufgegeben werden. Homeoffice wurde in zahlreichen Mittel- und Grossunternehmen notgedrungen fast flächendeckend eingeführt. Nun gilt es herauszufinden, ob diese eingeschränkte Mobilität im Beruf bleiben wird, auch wenn COVID-19 einmal Geschichte ist.

Verkaufsflächen im Einzelhandel spielen nur mehr für bedeutende als Grossverteiler fungierende Unternehmen wie etwa Supermärkte eine wichtige Rolle.

Der wirtschaftlich wie konjunkturell am meisten in Mitleidenschaft gezogene Sektor ist, auch im Immobilienbereich, derjenige der Gastronomie und Hotellerie. Mit Ausnahme einiger weniger besonders – oder sogar ausschliesslich – touristischer Regionen hatte dieser Bereich allerdings schon zuvor schwer zu kämpfen gehabt. Die Pandemie war sicherlich mit ein Grund für die rasante Talfahrt, die dieser Wirtschaftszweig erleben musste.

Eine Besserung wird sehnlichst erwartet, doch solange die Verbreitung des Coronavirus nicht eingedämmt oder noch besser völlig gestoppt werden kann, bleibt die Situation auf dem Geschäftsliegenschaften-Markt sicherlich weiterhin kritisch.

BONITÄT

Finanzkraft durch die zahlreichen Beschränkungen geschwächt.

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass die Folgen der Pandemie in der Schweiz auf jeden Fall beträchtlich sind, haben sie sich doch – wenn auch auf unterschiedliche Weise – sowohl auf den Immobilienmarkt (in den verschiedenen Regionen je nach Zweckbestimmung der Liegenschaften) als auch auf sämtliche beteiligten Akteure ausgewirkt.

Die Pandemie hat sicherlich – ebenfalls auf teilweise völlig unterschiedliche Weise – auch zahlreiche andere Bereiche und Branchen markant beeinflusst, doch die Folgen des Coronavirus für die Schweizer Immobilienbranche waren besonders schwerwiegend.

Unter den negativen Folgen müssen die vielen vollständigen oder teilweisen Schliessungen von Betrieben genannt werden, die von den Behörden zur Begrenzung der durch die Pandemie verursachten Schäden angeordnet wurden. Das Jahr 2020 war deutlich von diesen Massnahmen geprägt, und eine Lösung ist definitiv noch nicht in Sicht. All das bedeutet eindeutig, so die nunmehrige Annahme, dass auch das Jahr 2021 nicht ohne diese Folgen und auch nicht ohne deutliche Einschränkungen, die einige Geschäftsbereiche weiterhin belasten werden, verlaufen wird.

Die Betriebsschliessungen haben diesen Sektoren diverse Probleme wirtschaftlicher Natur bereitet und Finanzkraft wie Bonität zahlreicher Akteure geschwächt. In diesem Zusammenhang hatten Kunden mit laufender Finanzierung (auch mit Hypotheken) einige Schwierigkeiten, ihre Zahlungen zu begleichen, sodass sie bei ihrer Bank um Amortisationserlass oder -sistierung (Stundung) oder auch eine Neuorganisation beziehungsweise Umstrukturierung der Hypothekarschuld ersuchen mussten. Im schlimmsten Fall konnten einige von ihnen ihre Schulden nicht mehr begleichen und mussten Konkurs anmelden.

Abgesehen von einigen besonderen Situationen, die sich auch in der Schweiz durch die pandemiebedingte Krise ergeben haben, scheinen also bei der Entwicklung der Hypothekarfinanzierungen weiterhin die Vorteile gegenüber den Nachteilen zu überwiegen.

ZINSSÄTZE UND PROGNOSEN

Die Zinsentwicklung wird den Immobilienmarkt beeinflussen.

Bei den Hypothekarfinanzierungen ist das Niveau der Zinssätze sicherlich ein entscheidender Faktor für ihre Entwicklung.

Diese Zinssätze haben in den letzten zwei Jahren ein sehr niedriges Niveau erreicht, eingeläutet wurde der Trend allerdings 2015, und zwar mit der Einführung von Negativzinsen (zulasten der Banken) durch die Schweizerische Nationalbank.

Daher sind die Bedingungen für eine Hypothekarfinanzierung für Privatpersonen derzeit sehr günstig, was auch durch dieses Szenario bedingt ist.

Trotz der aktuellen Bemühungen der Aufsichts- und Regulierungsbehörden, die Kreditvergabe der Banken durch Einführung strengerer Bestimmungen für den Finanzierungszugang sowie durch Verschärfung der geltenden Regeln zu reduzieren (siehe Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen, erlassen durch die Schweizerische Bankiervereinigung, letzte gültige Version vom Januar 2020), ist bei der Gewährung von Krediten und Hypotheken nach wie vor eine ausgeprägte und deutliche Dynamik zu erkennen, die zudem kontinuierlich weitergeht, obschon sie in den letzten Jahren auch einige alternierende Phasen erlebt hat.

Obwohl die Auswirkungen der Pandemie dem Immobiliengeschäft in der Schweiz voraussichtlich weiterhin positive Impulse geben werden, könnte dieses durch die Hypothekarzinsentwicklung noch deutlicher beeinflusst werden.

Die niedrigen Zinsen, die 2020 ihren Tiefststand erreicht haben, dürften das Geschäft mit den Hypothekarkrediten auch im Falle eines erneuten leichten Anstiegs weiterhin über äusserst dynamische, zahlen- wie volumenmässig nach wie vor bedeutende Immobilienkäufe und -verkäufe begünstigen.

Eine klare Trendwende beim Leitzins für den Schweizer Franken, umgesetzt durch eine deutliche Anhebung ebendieses Zinses, wäre dagegen ein bedrohliches Signal, das die künftige Dynamik der Kreditvergabe im Immobilienbereich auch hemmen könnte.

Die Ursachen für eine schrittweise oder sogar plötzliche Erhöhung der Zinsen könnten – sofern es nicht, ausgelöst von diversen Playern, die grosse Geldvolumen bewegen können, zu weder vorhersehbaren noch wünschenswerten spekulativen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten kommt – im Zusammenhang mit positiven Konjunkturbewegungen oder zumindest möglichen Prognosen einer globalen Konjunkturerhöhung stehen, die sicherlich positiv gesehen würde und Inflationsschübe bei den wichtigsten internationalen Währungen auslösen könnte.

Der Schweizer Franken könnte in solchen Fällen wie bereits in der Vergangenheit von diesen rein monetären Flüssen beeinflusst werden und daher eine etwaige reale Erholung der Inflation vorwegnehmen, auch wenn in der Schweiz noch nicht klar sein sollte, in welche Richtung die wirtschaftliche Entwicklung gehen wird.

Andererseits steht fest, dass angesichts der jüngsten Prognosen renommierter Konjunktur- und Branchenanalysten eine deutliche wirtschaftliche Erholung – auch bedingt durch die bereits mehrmals erwähnte Pandemiesituation – in weiterer Ferne liegt, insbesondere im europäischen Umfeld, mit dem die Schweiz an diversen Fronten verbunden ist und von dem sie somit auch beeinflusst wird.

Die Zinsen auf unsere Landeswährung sollten also (wie übrigens auch jene der bedeutendsten internationalen Währungen, allen voran des Euro) auf das Ausleihungsgeschäft angewandt wahrscheinlich auf niedrigem Niveau bleiben, und zwar für einen noch recht langen Zeitraum – wobei es zu relativ gesehen auch nennenswerten Erhöhungen kommen könnte, die absolut betrachtet allerdings dennoch bescheiden ausfallen dürften.

Ein konkretes Beispiel zur Untermauerung dieser Prognosen stellt die aktuelle Politik der Zentralbanken der westlichen (kapitalistischen) Welt dar, die mit einer auf die Wiederankurbelung der Wirtschaft ausgerichteten Strategie weitermachen, im Rahmen derer den Kapitalmärkten enorme Geldmengen zugeführt und die jeweiligen Zinssätze künstlich extrem niedrig gehalten werden.

4

**Mauro Pedrazzetti**

Vizepräsident der Generaldirektion
Leiter Departement Kredite und Finanzen

Herausgeber**Banca Popolare di Sondrio (SUISSE) SA**

Generaldirektion
Via G. Luvi 2a
CH-6900 Lugano
Tel. +4158 855 30 00
Fax +4158 855 30 15

Call Center 00800 800 767 76

contact@bps-suisse.ch
www.bps-suisse.ch/de

Veröffentlicht: 11.05.2021