

Interview Beat Matter Fotos zvg

# «Der Preisanstieg ist zu Ende»

Die Schweiz bald Volk der Besitzer? Hände weg von Büroflächen? Dieter Marmet gibt Antwort. Er ist CEO ad interim und Mitglied des Verwaltungsrats von Realmatch360, der Online-Plattform für die Analyse der Immobiliennachfrage.

**«nicht nur beilage.» Die Schweizer gelten als Volk der Mieter. In den letzten 20 Jahren ist die Wohneigentumsquote allerdings von gut 30 Prozent auf rund 40 Prozent angestiegen, die Preis- und Zinsentwicklung der letzten paar Jahre treibt diesen Anstieg zusätzlich an. Wandelt sich die Schweiz zum Land der Eigentümer mit einer Quote von über 50 Prozent?**

Dieter Marmet: Nein, denn in den nächsten 20 Jahren erreichen die Babyboomer und damit die geburtenstärksten Jahrgänge der Schweiz das Rentenalter. Die Rentner gehörten bisher zu einer Altersgruppe, die netto mehr Wohneigentum auf den Markt zurückgab, als sie vom Markt wegkaufte. Ich erwarte deshalb im Gegenteil, dass die Wohneigentumsquote nach einem Peak in den nächsten vielleicht zehn Jahren wieder zu sinken beginnt.

**Es gibt zudem verschiedene Faktoren, die den Eigenheimkauf hemmen: Im Gegensatz zu den Eigenheimpreisen haben die Einkommen in den letzten Jahren kaum zugenommen. Es gelten verschärfte Restriktionen bei Kreditvergaben. Wie wirkt sich diese Situation auf den Immobilienmarkt aus?**

Generell kann man glaube ich sagen, dass der fast ungebremste Anstieg der Eigenheimpreise in den letzten Jahren zu Ende ist. In einzelnen Marktregionen und -segmenten sind bereits leicht rückläufige

Preise zu beobachten. Allerdings ist die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin intakt und auf der Angebotsseite widmet sich die Bauindustrie wieder verstärkt dem Neubau von Mietwohnungen.

**Ebenfalls vor gut einem Jahr hat die SNB Negativzinsen eingeführt. Für Investoren ist die lange eher belächelte Anlageklasse der Immobilien nochmals attraktiver geworden. Braut sich hier Ungutes zusammen?**

Die Einführung von Negativzinsen hat die Immobilien als Anlageklasse noch einmal attraktiver gemacht, was sicher nicht im Sinne der Schweizerischen Nationalbank war. Der eh schon lange andauernde Immobilienzyklus wurde noch einmal verlängert, und mit jedem weiteren Preisanstieg erhöht sich das Korrekturpotenzial.

**Für Investoren gilt 2016: Finger weg von Büroliegenschaften und zugreifen bei Mehrfamilienhäusern. Würden Sie das unterschreiben?**

Ganz bestimmt nicht. Entscheidungen für den Kauf von Renditeliegenschaften sind letztlich immer auch eine Frage des Preises. Wenn die Preise die höheren Risiken reflektieren, bleibt ein Abwägen von Risiko und Rendite. Und die Resultate dieses Abwägens können durchaus für den Erwerb von Büroliegenschaften sprechen.



**Dieter Marmet**

CEO realmatch360.com

**Was bedeutet die gegenwärtige Lage auf dem Immobilienmarkt für die Bauindustrie?**

Auch für die Bauindustrie gilt, dass die Zeiten der übervollen Auftragsbücher der Vergangenheit angehören. Die Vorlaufindikatoren deuten allerdings nicht auf ein abruptes Ende der Baukonjunktur hin, sondern auf ein weiterhin ansehnliches Bauvolumen, um das sich aber nach wie vor (zu) viele Marktteilnehmer balgen.

[www.realmatch360.com](http://www.realmatch360.com)

