

Donato Scognamiglio: «Ich gehe davon aus, dass die Welt digitaler wird. Büroflächen werden weniger nachgefragt.»



«Corona ist Gift für den Schweizer Immobilienmarkt»

Immobilienexperte Donato Scognamiglio sieht den grössten Einfluss der Krise bei den Gewerbe- und Büroflächen. Bis zu 20 Prozent der Geschäftskunden dürften ihre Mieten nicht bezahlen können, sagt er. Er rechnet mit Preiskorrekturen. *Nicole Tesar*

Herr Scognamiglio, als Geschäftsführer einer der grössten Immobilienbewertungsfirmen der Schweiz sind Sie für 100 Mitarbeiter verantwortlich. Mussten Sie Kurzarbeit beantragen?

Einige Arbeiten waren für uns mit dem Lockdown tatsächlich nicht mehr möglich. Sowohl Käufer als auch Verkäufer von Liegenschaften sagten Besichtigungen aus Angst vor einer Covid-19-Ansteckung ab. Die Begehungen kann man über Videotelefonie nicht gleich gut durchführen. Da wir aber andere Arbeiten vorziehen konnten, kamen wir bisher ohne Kurzarbeit aus.

Was bedeutet die Corona-Krise für den Schweizer Immobilienmarkt?

Corona ist Gift für den Schweizer Immobilienmarkt. Dies insbesondere wegen der damit verbundenen Unsicherheit. Bisher galt unsere grösste Sorge der Zinsentwicklung. Mietzinsausfälle in dieser Grössenordnung hatten wir bei den Bewertungsvorhersagen von Liegenschaften nicht auf dem Radar.

Wo wird es zu Mietzinsausfällen kommen?

Den grössten Einfluss der Krise sehen wir bei Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen. Das sind rund 20 Prozent der gesamten Immobilienfläche. Wir schätzen, dass rund 20 Prozent der Geschäftskunden vorübergehend die Mieten nicht mehr bezahlen können. Wir gehen davon aus, dass daher die Preise bei den Geschäftsflächen sinken werden. Bei den Mietwohnungen rechnen wir kaum mit Mietzinsausfällen.

Weshalb nicht?

Das Wohnen macht 20 Prozent des Haushaltsbudgets aus. Wenn es den Leuten jetzt schlechter

geht, weil jeder Dritte Kurzarbeit hat und entsprechend nur noch 80 Prozent des Lohnes bekommt, sparen die Menschen bei Luxusgütern oder den Ferien. Natürlich gibt es auch Härtefälle.

Stichwort Homeoffice: Wird die Nachfrage nach Büroflächen sinken, weil sich gezeigt hat, dass Homeoffice funktioniert?

Ja, absolut. Wir hatten jetzt den Live-Test. Ich gehe davon aus, dass die Welt digitaler wird. Büroflächen werden weniger nachgefragt. Auch wir suchten in Zürich einen neuen Standort für unser Unternehmen. Durch Corona überdenken wir nun den Flächenbedarf. Denn jeder Mitarbeiter kann zukünftig problemlos einen Tag pro Woche im Homeoffice arbeiten. Das bedeutet einen geringeren Bedarf an Bürofläche. Aber das ist nur die eine Seite, gleichzeitig könnte es auch Gegentrends geben. Noch ist unklar, ob es in Zukunft Vorschriften geben wird, die besagen, dass man bei der Arbeit mehr Abstand halten muss.

Rund 60 Prozent der Bevölkerung in der Schweiz leben in einer Mietwohnung. Welchen Einfluss hat die Krise auf die Mieten?

Da gibt es durch Corona kurzfristig kaum Auswirkungen auf die Mietzinse. Denn wohnen

Donato Scognamiglio

Der 50-jährige Donato Scognamiglio ist Geschäftsführer und Partner der Immobilienberatungsfirma IAZI in Zürich. Das Unternehmen beschäftigt hundert Mitarbeitende in Zürich, Lausanne und Asien. Er ist zudem vom Bundesrat gewählter Vertreter im Verwaltungsrat der Pfandbriefbank Schweizerischer Hypothekarinstitute. Scognamiglio unterrichtet unter anderem an der Universität Bern zum Thema Real Estate. An dieser Universität schloss er sein Betriebs- und Volkswirtschaftsstudium ab. Er lebt mit seiner Familie im Kanton Zürich.

muss man immer. Wohnen bleibt ein Grundbedürfnis – mit oder ohne Corona. Mieten gehört also zur Grundversorgung. Die Prioritätenordnung sieht so aus: Zuerst mieten Sie, dann kaufen Sie ein Haus, dann kaufen Sie eine Ferienwohnung, und dann kaufen Sie ein Schloss.

Die Mieter-Lobby klagt ständig über steigende Mieten. Ist dies berechtigt?

Wir haben über 600 000 Mietverträge, die wir regelmässig auswerten. Bei 90 Prozent der Mieter, die seit mindestens einem Jahr in der Wohnung leben, steigt die Miete nicht. Die Mieten steigen nach Sanierungen und nach Wohnungswechseln, aber aktuell nicht bei bestehenden Mietverhältnissen.

Die Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen stagnieren also?

Ja, diese Mieten stagnieren oder sinken sogar leicht. Sie fallen aber nicht so stark wie der Referenzzinssatz. Nur ein Drittel der Mieter fordert eine Mietzinsreduktion, wenn der Referenzzinssatz fällt.

Weshalb sind es nicht mehr?

Wenn sie seit 20 Jahren in der gleichen Wohnung sind und nie Mietzins erhöhungen hatten, dann wollen Sie es sich mit dem Vermieter nicht verscherzen. Viele wägen ab und lassen es dann lieber bleiben. Denn die Angebotsmieten – das heisst die Miete für eine sanierte, aber ansonsten gleichwertige Wohnung auf dem Markt – sind zum Beispiel für eine 4,5-Zimmer-Wohnung an begehrten Lagen oft 30 bis 50

Prozent höher. Da bleibt man lieber still in der eigenen Wohnung. Wenn man mal in der Wohnung ist, gilt zudem das Mietrecht: Die Vermieter dürfen die Miete nur erhöhen, wenn Kostensteigerungen vorliegen oder aufgrund einer Sanierung. Gemäss Befragungen sind über 80 Prozent der Mieter mit ihrer Mietsituation zufrieden. Pech hat, wer dauernd die Wohnung wechselt; insbesondere wenn er im Zürcher Trendquartier Seefeld wohnt. Dann muss er sich nämlich immer am aktuellsten, teuersten Preis orientieren.

«Wohnen bleibt ein Grundbedürfnis – mit oder ohne Corona»

Gibt es das Phänomen der sogenannten Stadtflucht?

Wenn man das längerfristig anschaut, so sind das Wellenbewegungen. Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Die Stadt Zürich hat vor sechs Jahren die 400 000er-Grenze bei den Einwohnern überschritten. Der 400 000. Einwohner hat von der Stadtpräsidentin sogar ein Geschenk erhalten. Allerdings: Wenn Sie sich die Bevölkerungsentwicklung von Zürich anschauen, hatte die Stadt bereits in den Siebzigerjahren schon einmal 400 000 Einwohner. Dann sind die Leute wieder vermehrt aufs Land gezogen, und jetzt zieht es sie wieder in die Städte. Das sind Wellenbewegungen, und es könnte sein, dass es durch Corona wieder eine Bewegung in Richtung Land gibt.

40 Prozent der Wohnbevölkerung besitzen Wohneigentum. Was passiert jetzt in der Krise mit diesen Liegenschaftswerten?

Auch beim Wohneigentum kommt es hoffentlich kurzfristig zu keinen wesentlichen Preiskorrekturen, auch wenn aktuell vielleicht leicht weniger nachgefragt wird. Denn der Kauf einer Liegenschaft ist der grösste Investitionsentscheid von Privaten. Und einen solchen fällt man nicht in der Krise.

Warum kommt es dann nicht zu sinkenden Preisen?

Weil gleichzeitig auch die Eigenheimbesitzer verunsichert sind. Das heisst, es gibt auch weniger Angebote auf den Immobilien-Plattformen. Das stützt wiederum die Preise. Somit dürften die Preise stagnieren oder zumindest nicht mehr im gleichen Ausmass steigen wie in den letzten Jahren.

Wie stark sind denn die Preise von Wohnimmobilien in den letzten 20 Jahren in der Schweiz gestiegen?

Wir haben praktisch eine Verdoppelung der Werte erlebt. Von 1990 bis 1998 hatten wir die Immobilienkrise in der Schweiz. Seit 1998 geht es nur nach oben. Seither sind gemäss unserem Index die Preise von Einfamilienhäusern um 84 Prozent gestiegen, bei den Eigentumswohnungen waren es sogar 93 Prozent. Investoren erzielten rund 8 Prozent Rendite mit

Mehrfamilienhäusern pro Jahr. Wohnimmobilien waren also sehr attraktiv in dieser Zeit.

Da ist die Frage nach der Immobilienblase nicht abwegig...

Wir gehen davon aus, dass wir eine gewisse Gefahr einer Immobilienblase bei Renditeobjekten haben. Die tiefen Zinsen sind neben den wachsenden Einkommen, der guten Konjunktur vor der Corona-Krise, der hohen Zuwanderung und dem begrenzten Boden einer der Gründe für die steigenden Preise. Die «Gratisgeld-Politik» der Nationalbank hat zu massiven Fehlallokationen im Immobilienbereich geführt. Die Nationalbank hat damit der Exportbranche geholfen, aber auch das Schuldenmachen extrem attraktiv gemacht. Jeder, der Schulden gemacht hat, hat in den letzten zwanzig Jahren seinen Liegenschaftswert fast verdoppelt, aber die Schulden sind geblieben. Das Gratisgeld hat zu einer massiven Verschuldung der Privatpersonen geführt: Auf knapp neun Millionen Bürger kommt ein Hypothekenvolumen von 1000 Milliarden Franken. Somit sind wir die am meisten verschuldeten Bürger der Welt.

Kreditnehmer werden bei der Vergabe von Hypotheken auf Herz und Nieren geprüft. Dabei rechnen die Institute mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4 bis 5 Prozent. Dadurch sollte es doch eigentlich wenige zusätzliche Hypotheken geben. Kann es sein, dass die Banken viele Ausnahmen machen?

Nein, die Tragbarkeits- und Eigenmittelregeln werden auch in schwierigen Zeiten mehrheitlich eingehalten, wobei natürlich auf jeden Einzelfall eingegangen wird. Wenn man als Bank zu viele Ausnahmen von den eigenen Regeln macht, dann muss man entweder die Politik ändern oder sich auf Nachfrage der Finanzmarktaufsicht erklären. Aufgrund der sich anbahnenden Rezession rechnen wir aber damit, dass in der zweiten Jahreshälfte das Hypothekarwachstum bei den Banken wesentlich tiefer ausfallen wird. Mit einer Lockerung der Hypothekarvergabe rechne ich nicht.

Die Löhne sind in den letzten Jahren nicht annähernd im gleichen Ausmass gestiegen wie die Immobilienpreise. Ist der Zug für

Mieterhaushalte abgefahren, die in ein Eigenheim investieren möchten?

Mit Corona kommt dieser Zug wieder etwas näher. Was ich sagen will: Die Schweiz hat 60 Prozent Mieter. Für 90 Prozent dieser 60 Prozent gibt es die Option Eigenheim nicht wirklich, weil die Eigenmittel und das Einkommen nicht reichen, um die stolzen Preise zu bezahlen. Wenn die Preise durch Corona mittelfristig entgegen meiner Erwartung doch sinken würden, könnte der Eigenheimkauf für einige dieser Mieter wieder möglich werden. Aber: Die Schweiz ist ein Land von Mietern, und sie wird es wohl auch nach Corona bleiben. Wenn man lediglich die Kosten für die Zinsen und Amortisationen der Hypothek anschaut, dann ist Kaufen im Moment billiger als Mieten. Aber nur für die, die sich das leisten können und die strengen Tragbarkeitsregeln erfüllen.

«Die Schweiz ist ein Land von Mietern, und sie wird es bleiben»

Könnten Sie das veranschaulichen?

Wenn Sie eine Eigentumswohnung für eine Million Franken kaufen wollen, dann brauchen sie 20 Prozent Eigenmittel, also 200 000 Franken. Die Hypothek von 800 000 Franken, 80 Prozent des Liegenschaftswerts, kostet sie aktuell mit einem Zins von 1 Prozent 8000 Franken pro Jahr. Zusätzlich müssen sie in den ersten 15 Jahren die Schuld um 150 000 Franken auf 650 000 Franken abzahlen. Das heisst, in den ersten 15 Jahren fallen nochmals 10 000 Franken pro Jahr an. Diese insgesamt 18 000 Franken könnten sich viele Schweizer Haushalte problemlos leisten, selbst wenn man noch etwas für den Unterhalt der Liegenschaft einrechnen müsste. Die Bank rechnet aber anders und ist bei der Vergabe vorsichtiger. Um die Hypothek zu erhalten, rechnet sie laut den Tragbarkeitsregeln oft mit 5 Prozent kalkulatorischem Zins plus 1 Prozent Amortisation. Das macht insgesamt 6 Prozent von 800 000, also 48 000 Franken. Da die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Einkommens überschreiten dürfen, muss ein potenzieller Eigenheimbesitzer in diesem Rechenbeispiel gemäss den Bankregeln also mindestens 144 000 Franken pro Jahr verdienen. Wenn man nur die laufenden Zinskosten

anschaut, ist Kaufen also attraktiver als Mieten. Aber wie gesagt: nur für die, die die strengen Vorgaben der Banken erfüllen können.

Statistisch gesehen brechen alle 20 Jahre die Preise von Schweizer Immobilien um 40 Prozent ein. Das müsste jetzt der Fall sein...

Wir rechnen eigentlich schon länger mit einer Korrektur. Das heisst aber nicht, dass es 40 Prozent sein werden und dass alle Segmente betroffen sind. Wenn das BIP in der Schweiz tatsächlich so stark zurückgeht, wie die Seco-Prognosen dies voraussagen, werden wir bei kommerziellen Liegenschaften eine Preiskorrektur erleben. Die Eigenheimpreise dürften – abgesehen vom Luxussegment – weniger stark ins Rutschen kommen. Sinken die Immobilienpreise aber auf breiter Front, besteht das Risiko, dass bei neu verschuldeten Privathaushalten die Hypothekarschuld mehr als 80 Prozent des Werts der Liegenschaft ausmacht. Hier besteht die Gefahr, dass Besitzer zusätzlich Schulden amortisieren müssen. Dann käme es zu Zwangsamortisationen, und das dürften die meisten dieser Haushalte nicht stemmen können. Der Schweizer Eigenheimmarkt ist too big to fail.

Weshalb ist der Eigenheimmarkt too big to fail?

Die Haushalte der Schweiz haben in ganz Europa die höchsten Vermögen, aber auch die höchsten Schulden. Die Hypothekarschulden

betragen wie gesagt rund 1000 Milliarden Franken, das heisst fast das Anderthalbfache des BIP. Um die Risiken im Hypothekarmarkt zu senken, hat die Finma daher bereits 2012 erfolgreich strengere Anforderungen bei den Hypothekarfinanzierungen von Eigenheimen genehmigt. Ein Crash des Schweizer Eigenheimmarkts hätte nämlich gravierende Auswirkungen.

«Der Schweizer Eigenheimmarkt ist too big to fail»

Was wären die Folgen?

Es käme zu Zwangsversteigerungen von Liegenschaften, woran bekanntlich keiner ein Interesse hat, da der Hausbesitzer in der Regel seine Eigenmittel verliert und die Bank plötzlich Eigentümerin von Liegenschaften wird. In der Praxis wird es aber meiner Meinung nach nicht dazu kommen. Die Zinsen sind tief, und die Nachfrage nach liquiden Immobilien wird auch nach Corona gross bleiben, sodass es nicht zu sinkenden Immobilienpreisen kommen wird. Die tiefen Zinsen sind auch ein Garant dafür, dass Hypothekarschuldner mit tieferen Einkommen ihre Hypotheken tragen können und es nicht zu einer vorzeitigen Neubewertung der Liegenschaft kommen muss.

Interview: Nicole Tesar, Chefredaktorin