Veröffentlicht auf Presseportal Schweiz - Presse und Medienmitteilungen (https://www.presseportal-schweiz.ch)

13.11. 2019

12. Schweizer Finanz- und Immobilien-Kongress

Von PPS

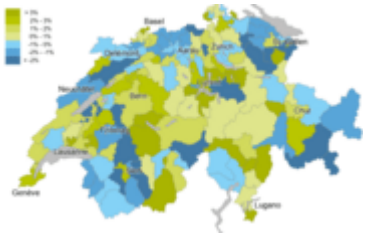


Bild Rechte
IAZI AG - CIFI SA

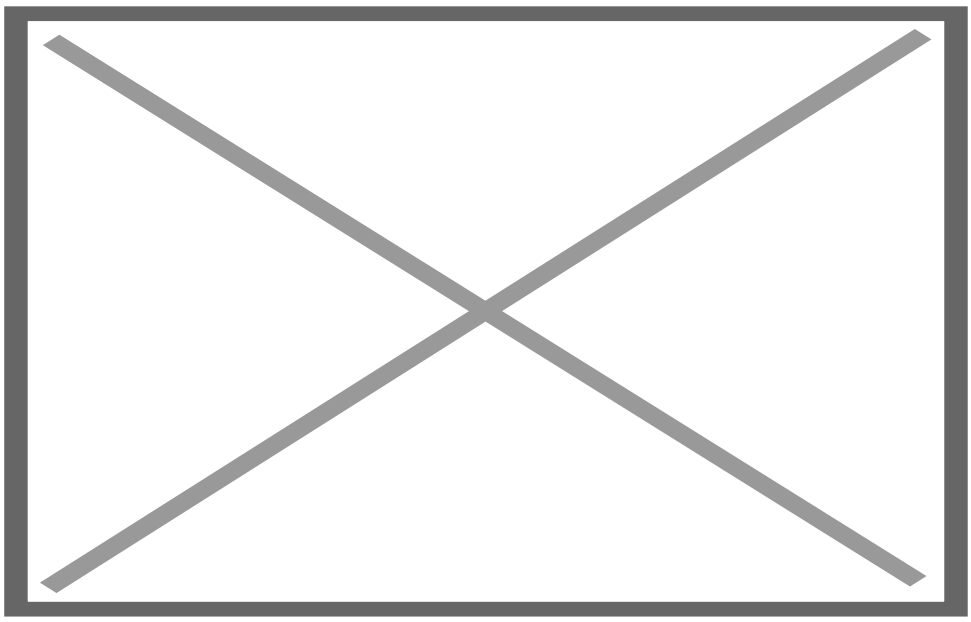
1.4 Milliarden Mehrkosten für Gebäudepark durch Erhöhung der CO2-Abgabe

(Bern)(PPS) **Die jüngsten Preisentwicklungen im privaten Wohneigentum deuten darauf hin, dass sich die Entscheidungsträger und Akteure in der hiesigen Immobilienwelt auf einen ausgeprägten Mietermarkt einstellen müssen. IAZI rechnet mit einer weiteren Senkung des Referenzzinssatzes im 2. Quartal 2020. Hier ergibt sich ein Mietsenkungspotential. Hingegen werden Mieten teurer werden, falls die höheren CO2-Abgaben aus dem zu beratenden revidierten CO2-Gesetz auf die Mieter überwälzt werden.**

Basierend auf der Analyse des Preiswachstums von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern geht IAZI für 2019 bei diesen Liegenschaften von einem geringen Wachstum aus. In der letzten 5-Jahres-Periode wurden für diese Kategorie beinahe in der gesamten Schweiz Wachstumsraten von 2.5% bis über 12.5% erzielt. Anders sieht das Bild im Vergleich zum Vorjahr aus. Hier erreichen nur einzelne Bezirke von Basel, Bern, Zürich, Tessin und der Romandie Wachstumsraten von 2% bis über 3%,

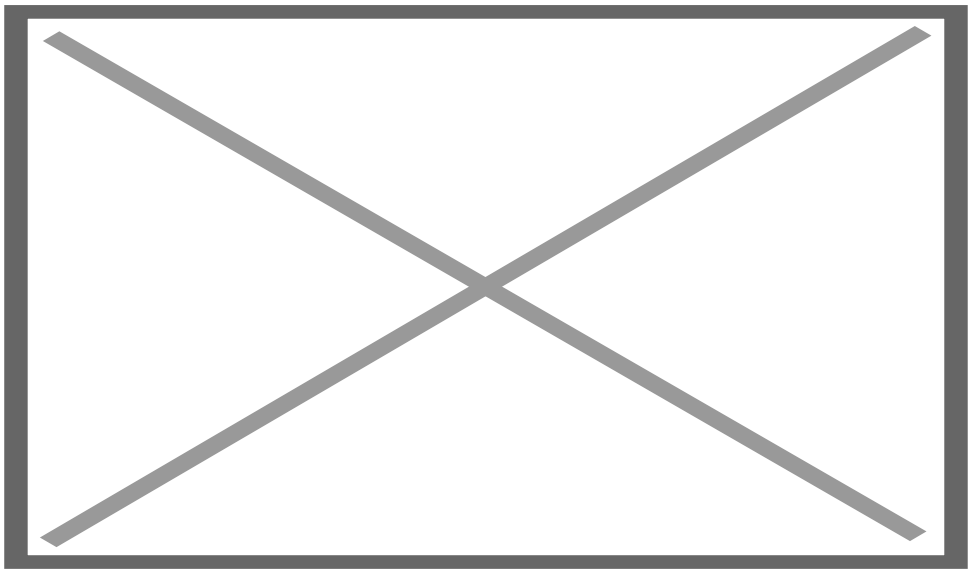
während über die ganze Schweiz verteilt einzelne Bezirke negative Wachstumsraten von -1% bis unter -2% aufweisen (siehe Grafik 1).

Grafik 2: Preisentwicklung Wohneigentum Bezirke 2018 – 2019



Bei der Betrachtung des Preisniveaus der Einfamilienhäuser des 3. Quartals 2019 ist feststellbar, dass nur noch in einzelnen Kantonen wie Basel, Genf, Waadt, Zürich und Graubünden Preise von CHF 1.2 Millionen bis über CHF 1.5 Millionen vorherrschen, während es nun über die ganze Schweiz verteilt Preisniveaus von unter CHF 600‘000 bis zu knapp 1 Million Schweizer Franken gibt. Ähnlich, wenn auch etwas drastischer, präsentiert sich das Bild für Eigentumswohnungen. Im 3. Quartal 2019 gibt es Preise von CHF 1 Million bis über 1.2 Millionen gerade nur noch im Raum Zürich, im Genfersee-Becken, Basel und Graubünden (siehe Grafiken 2 und 3).

Grafik 3: Preisniveaus Eigentumswohnungen 2019 Q3



Mehrkosten für alle Hauseigentümer und Mieter von etwa CHF 1.4 Milliarden pro Jahr

Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist im internationalen Vergleich relativ gering: Nur knapp 40 Prozent aller dauernd bewohnten Wohnungen werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Das ist der geringste Anteil unter allen europäischen Ländern. «Die jüngsten Preisentwicklungen im Wohneigentum deuten darauf hin, dass wir im nächsten Jahr einen ausgeprägten Mietermarkt erleben werden», sagt Donato Scognamiglio, CEO von IAZI. Dabei sei es allerdings entscheidend, vor allem bei den politischen Initiativen auch die Interessen der Vermieter zu berücksichtigen. Denn Letztere müssten weiterhin mit sinkenden Mieten rechnen.

IAZI rechnet mit einer nächsten Senkung des Referenzzinssatzes im 2. Quartal 2020. Was die Vermietung von Wohnungen ebenso anspruchsvoll macht, ist die Entwicklung der Leerstände. Die Bautätigkeit der letzten 5 Jahre hat durchschnittlich 60‘000 Wohneinheiten pro Jahr auf den Markt gebracht. Zählt man dazu die rund 75‘000 leer stehenden Wohnungen und vergleicht die Gesamtzahl mit dem durchschnittlichen Bevölkerungszuwachs von 80‘000 Personen pro Jahr, so ergibt sich daraus weiterhin ein Szenario von wachsenden Leerständen, die einen Druck auf die Mieten ausüben werden. Besonders hohe Leerstände (3% bis über 3.5%) verzeichnen im Jahr 2019 Bezirke in der Ostschweiz und der Nordwestschweiz.

Nach den jüngsten Wahlsiegen von grünen Parteien im National- und Ständerat ist damit zu rechnen, dass die bevorstehende Revision des CO2-Gesetzes nun zügiger

beraten wird. Das revidierte CO2-Gesetz ist Teil der Anstrengungen der Schweiz, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 um 50 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Erstmals hat IAZI in einer Studie die Auswirkungen auf den Schweizer Gebäudepark untersucht. Effektiv stehen Gebäude an zweiter Stelle der wichtigsten Treibhausgasemittenten – d.h. nach dem Verkehr und vor der Industrie. Ab 2006 haben sich beim Bau von Mehrfamilienhäusern die umweltfreundlicheren Lösungen für die Beheizung wie Wärmepumpen, Holz oder Fernwärme klar durchgesetzt gegenüber der klassischen Ölheizung oder Beheizung durch Gas. Dennoch würden bei einer Erhöhung der CO2-Abgabe von CHF 96. — auf CHF 210. — je Tonne CO2 für alle Hauseigentümer und Mieter in der Schweiz Mehrkosten von etwa CHF 1.4 Milliarden pro Jahr entstehen. Eigenheimbesitzer müssten in diesem Szenario mit einem Wertverlust zwischen 0.6% (Kanton Genf) und 3% (Kanton Jura) rechnen. Bei der Überwälzung der Kosten auf Mieter hingegen würden sich dadurch Mieterhöhungen zwischen 4.4% (Kanton Tessin) und 1.3% (Kantone Genf und Basel) ergeben.

Pressekontakt:

IAZI AG - CIFI SA
Tramstrasse 10
CH-8050 Zürich

Kategorie
Handel & Finanzen & Wirtschaft

Source URL: *https://www.presseportal-schweiz.ch/pressemeldungen/12-schweizer-finanz-und-immobilien-kongress*