

Die nächste Beilage
RegionalWirtschaft
erscheint am 8. September 2023

«Die Mieten werden bis zu 15 Prozent steigen»

Region Donato Scognamiglio ist einer der renommiertesten Immobilienexperten des Landes. Für die Mieter in der Schweiz und auch in der Region hat er wenig gute Nachrichten.

Sandro Compagno

Herr Scognamiglio, die Schweizerische Nationalbank hat die Zinsen im Juni um 0,25 Prozent auf 1,75 Prozent erhöht. Der nächste Zinsentscheid steht im September an. Womit rechnen Sie?

Donato Scognamiglio: Wir erwarten, dass die SNB den Leitzins Saron nochmals um 0,25 Prozent erhöht. SNB-Direktor Thomas Jordan hat ein Ziel, und das ist die Preisstabilität. Dafür wurde er angestellt. Im Juni betrug die Inflation im Vergleich zum Vorjahresmonat 1,7 Prozent. Zwar liegt sie damit im angestrebten Zielband von 0 bis 2 Prozent. Die Wahrscheinlichkeit ist aber gross, dass sie bis Ende Jahr aufgrund von Rückkopplungseffekten wieder über 2 Prozent steigt.

Was meinen Sie mit Rückkopplungseffekten?

In diesem Jahr ist der Referenzzinssatz für Mieten erstmals gestiegen. Das gibt den Vermietern die Möglichkeit, die Mieten landesweit zu erhöhen. Mieten machen etwa ein Sechstel des Landesindex der Konsumentenpreise aus. Solange also die Inflationsrate nicht stabil bei 2 Prozent oder darunter bleibt, besteht die Möglichkeit, dass die SNB den Leitzins weiter erhöht.

Mit anderen Worten: SNB-Direktor Thomas Jordan erhöht die Zinsen, um die Inflation zu bremsen. Gleichzeitig fachen steigende Mieten die Inflation an. Versucht Jordan gerade, einen Grill auszublasen?

Ich würde gerne ein anderes Bild verwenden. Thomas Jordan – beziehungsweise das SNB-Direktorium – verabreicht dem Markt eine Medizin und nimmt offensichtlich gewisse Nebenwirkungen in Kauf. Wenn die SNB inaktiv wäre, würde die Inflation einfach weiter ansteigen, und man müsste die Geldpolitik später noch mehr straffen. Das aber ist immer mit der Gefahr einer Rezession verbunden. Zur Erinnerung: Dieses Jahr hat die Inflation schon einmal die 3-Prozent-Marke durchbrochen.

Was bedeuten die Zinserhöhungen für die Mieterinnen und Mieter?

Nichts Gutes. Wir gehen davon aus, dass die Mieten bis Ende



Für Donato Scognamiglio ist die Zeit des billigen Gelds vorbei. Foto: Günter Bolzern

«Privates Wohneigentum weist immer noch ein solides Preiswachstum auf.»

2024 um bis zu 15 Prozent steigen.

Das ist heftig. Wie kommen Sie auf diese Zahl?

Das hängt mit dem Referenzzinssatz zusammen: Der Referenzzinssatz ist der Durchschnitt aller Hypothekarzinsen von inländischen Schuldner und wird vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelt. Am 1. Juni ist er erstmals seit seiner Einführung von 1,25 Prozent auf 1,50 Prozent gestiegen. Aktuell erhalten Sie aber bei keiner Bank eine Hypothek unter 2 Prozent. Das heisst, dass dieser Durchschnitt steigt – und damit der Referenzzinssatz.

Wie kommen Sie auf 10 bis 15 Prozent Mieterhöhung?

Steigt der Referenzzinssatz um 0,25 Prozent, darf der Vermieter die Mieten um 3 Prozent erhöhen. Dazu kann er 40 Prozent der aufgelaufenen Inflation einrechnen – das sind geschätzt 2 bis

4 Prozentpunkte. Und er darf eine Kostenpauschale von jeweils 0,5 Prozent pro Jahr aufschlagen. Wir gehen davon aus, dass der Referenzzinssatz von aktuell 1,50 Prozent noch zweimal um 0,25 Prozentpunkte erhöht wird – mit den errechneten Folgen. Allerdings muss man auch betonen: Die Hauseigentümer werden nicht einfach 15 Prozent mehr verdienen. Sie sind auch mit einer Verdreifachung ihrer Hypothekarkosten konfrontiert.

Kommen wir weg von den Mietern zu den Haus- oder Wohnungsbesitzern. Was raten Sie Leuten, die jetzt eine Hypothek erneuern müssen?

Wer Stabilität bevorzugt, der wählt die klassische Fixhypothek. Dies, obwohl die Saron-Hypothek momentan noch etwas günstiger ist. Wer genügend Liquidität hat, um etwaige Zinsschwankungen auszuhalten, der sollte sich mit einer Saron-Hypothek näher auseinandersetzen.

Bislang zeigt sich der Immobilienmarkt sehr robust. Wann platzt die Blase?

Im Schweizer Durchschnitt sehen wir immer noch ein kleines Wachstum. Allerdings erleben wir in bestimmten Regionen bereits Preisrückgänge. Es kommt zudem auf den Liegenschaftstyp an: Bei Wohnrenditeliegenschaften hat der Markt bereits korrigiert. Hier wurden in den letzten Jahren teilweise absurde Preise bezahlt. Das ist jetzt nicht mehr der Fall. Privates Wohneigentum hingegen weist immer noch ein solides Preiswachstum auf.

Wie erklärt sich das angesichts der steigenden Zinsen?

Der Grund liegt auf der Hand: Der Markt hat sich stark auf den Bau von Mehrfamilienhäusern konzentriert, da man damit hohe Renditen erzielen konnte. Wenn auf einer Parzelle ein Einfamilienhaus abgebrochen wurde, entstand dort meistens ein Mehrfamilienhaus. Das hat auch dazu geführt, dass das Angebot an Einfamilienhäusern weit kleiner ist als die Nachfrage. Und das führt noch immer zu steigenden Preisen. Fragt man die Bewohner der Schweiz nach ihrem Eigentumswunsch, dann steht das Häuschen im Grünen immer noch ganz zuoberst auf der Liste. Und dazu kommen Zuwanderung, begrenztes Bauland, Einsparungen, Vorbehalte gegen Verdichtung – ja, aber bitte nicht vor meiner Nase! – und eine immer noch gut laufende Konjunktur. Das alles stützt den Markt.

Wie ist die Entwicklung bei uns im Zürcher Oberland?

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist gerade in den Zentren nach wie vor hoch. Und das Oberland profitiert von der Stadtnähe und der hervorragenden Erschliessung.

Fachreferat und Diskussion in der Region

Prof. Dr. Donato Scognamiglio ist Unternehmer, Zürcher Kantonsrat und einer der namhaftesten Experten in der Schweiz für Wohnungsfragen. Unter anderem ist er Verwaltungsratspräsident der von ihm mit aufgebauten Firma IAZI (Immobilienberatung und -bewertung) sowie der Bank Avera. An den kommenden eidgenössischen

Wahlen kandidiert er für die EVP für einen Sitz im Nationalrat. Im Herbst referiert und diskutiert Donato Scognamiglio an verschiedenen Standorten im Zürcher Oberland zum Thema Immobilien.
■ Donnerstag, 24. August: Wetzikon, Alte Turnhalle, 18 Uhr.
■ Donnerstag, 7. September: Uster, Zeughausareal, 18 Uhr.

■ Mittwoch, 27. September: Turbenthal, Schützenstube ASV, 19.30 Uhr.

■ Donnerstag, 12. Oktober: Dübendorf, Saal Obere Mühle, 18 Uhr.

■ Dienstag, 17. Oktober: Hinwil, KGH Felsenhof, 18 Uhr.

■ Mittwoch, 18. Oktober: Effretikon, reformierte Kirche, 18 Uhr. (zo)

Bank Avera freut sich über Gewinnsprung

Wetzikon Die Bank Avera blickt auf ein erfreuliches erstes Halbjahr zurück. Erfreulich auch für die 180 Mitarbeitenden.

Die grösste Regionalbank des Kantons Zürich kratzt an der 5-Milliarden-Marke. Die Bilanzsumme der Bank Avera stieg im ersten Halbjahr 2023 um 5,2 Prozent auf 4,925 Milliarden Franken.

Die Genossenschaftsbank mit Hauptsitz in Wetzikon meldet in allen Geschäftsbereichen positive Zahlen: mehr Kundengelder (+5,5 Prozent), mehr Kundenausleihungen (+2,5 Prozent), ein besseres Zinsgeschäft (+22,5 Prozent) und einen verbesserten Geschäftserfolg (+12,7 Prozent). Unter dem Strich machte die

Bank Avera von Januar bis Juni einen Gewinn von 11,68 Millionen Franken – eine Steigerung von 52,8 Prozent im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2022.

Dass der Reingewinn derart stark anstieg, hatte auch mit Sondereffekten zu tun: So konnte die Bank beim Verkauf des alten Hauptsitzes beim Wetziker Bahnhof stille Reserven auflösen und einen ausserordentlichen Gewinn einstreichen.

Zustrom von Kundengeldern

André Wegmann, seit April dieses Jahres Vorsitzender der Ge-

«Im Hypothekengeschäft erwarten wir weiteres Wachstum.»

André Wegmann
Vorsitzender der Geschäftsleitung

schaftsleitung, rechnet auch für das zweite Halbjahr mit einer positiven Entwicklung: «Im Hypothekengeschäft erwarten wir weiteres Wachstum, sind wir doch in diesem Bereich sehr gut aufgestellt und kennen die Situation im Zürcher Oberland ausgezeichnet.» Mehr als 80 Prozent der Kundenausleihungen entfallen auf das Hypothekengeschäft.

Auffällig ist auch der Zustrom von Kundengeldern von 5,5 Prozent. Diesem Zustrom steht bei den Ausleihungen ein Plus von 2,4 Prozent gegenüber. Schwimmt die Bank Avera im

Geld? André Wegmann: «Die Bank verfügt über eine Reihe von Instrumenten, um ihre Liquidität zu steuern: So können wir beispielsweise weniger Pfandbriefdarlehen aufnehmen, in zusätzliche Finanzanlagen investieren oder die Überschussliquidität bei der SNB anlegen.»

Mitarbeitende profitieren

Angestiegen ist neben den Erträgen auch der Geschäftsaufwand – um 5,9 Prozent auf 21,3 Millionen Franken. Hauptgrund war die Steigerung des Personalaufwands. «Einerseits beschäftigen

wir mehr Mitarbeitende», erklärt André Wegmann. «Andererseits haben wir die Löhne in einem alljährlichen Prozess geprüft und Anpassungen vorgenommen.»

Man wende dabei nicht das «Giesskannenprinzip» an, sondern passe die Löhne individuell an. «Aber wir haben in diesem Jahr zusätzlich einen generellen Ausgleich vorgenommen, um die Folgen der Teuerung auszugleichen. Davon hat der überwiegende Teil der Mitarbeitenden profitieren können.»

Sandro Compagno