

Change.ch, 25.09.2008

## **Schweizer Immobilienmarkt: «Ausgezeichnete Perspektiven»**



**Urs Ledermann** ist seit über 30 Jahren im Immobilien-Investment tätig. Die 1983 gegründete LEDERMANN AG Beteiligungen und Immobilien betreibt Research und Analysen im Immobilienmarkt sowie die Planung und Realisierung von Immobilienprojekten. Das Unternehmen hat sich durch Um- und Neubauten einen Namen geschaffen und hält ein eigenes Portfolio von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern im Raum Zürich.

**Wir sprachen mit dem erfolgreichen Immobilien-Unternehmer über die aktuelle Finanzkrise und den Schweizer Immobilienmarkt.**  
**change.ch**

**Wie stark ist der Schweizer Immobilienmarkt von der internationalen Subprime-Finanzkrise betroffen?**

### **Urs Ledermann**

Der Schweizer Immobilienmarkt ist nur wenig von der internationalen Subprime-Finanzkrise betroffen. Dies hat in erster Linie damit zu tun, dass die Banken in den vergangenen 15 Jahren seit der letzten Krise ein sehr gutes Kreditrisikomanagement betrieben haben. Die Preisentwicklung auf dem Schweizer Markt ist mit Ländern, die von der internationalen Subprime-Finanzkrise betroffen sind, nicht vergleichbar. Im Gegenteil: Der Schweizer Immobilienmarkt weist einen «Sicheren-Hafen-Effekt» auf, er generiert ein sicheres Einkommen und stellt eine empfehlenswerte Anlage dar.

**Derzeit sind weniger als ein Prozent aller Wohnungen in der Schweiz unbesetzt. Besonders schwierig ist es auch in Zürich, eine neue Wohnung zu finden. Welches sind die Gründe, welches mögliche Abhilfen?**

Der Hauptgrund dafür ist die Mieterschutzidee: Seit Jahren ist es Mietern möglich, relativ problemlos ihren Mietvertrag zu kündigen, wenn sie dem Vermieter eine Auswahl an Nachmietern präsentieren können. Dadurch kommen immer mehr Wohnungen gar nicht mehr auf den Markt, wenn sie frei werden, sondern werden unter der Hand weitervermietet. Der Markt ist völlig intransparent geworden, die Leerstandsquoten sind komplett verfälscht. Um diesem Phänomen Abhilfe zu schaffen, müsste man so viel Markt wie möglich zulassen. Jede Einschränkung ist eine zu viel.

**In den letzten Jahren gab es immer mehr ausländische Käufer von Schweizer Immobilien. Ein Trend, der sich fortsetzt?**

Ich hoffe sehr, dass sich dieser Trend fortsetzen wird. Die ausländischen Käufer, die in die Schweiz kommen, sind hochqualifiziert und leisten einen unglaublichen Beitrag zu unserem Wohlstand in der Schweiz. Solange unsere Nachbarländer alles dafür tun, ihre besten Leute zu vertreiben, wird sich an diesem Trend auf jeden Fall nichts ändern.

**Wie schätzen Sie allgemein die weitere Entwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt ein?**

Neben einer adäquaten Finanzierung ist es bei Immobilien vor allem wichtig, dass die Objekte selbst von hoher Qualität sind und sich an guten Lagen befinden. Grossräume wie Bern, Genf, Luzern, Zug oder Zürich verfügen dabei in der Schweiz über ausgezeichnete Perspektiven. Von grosser Bedeutung sind auch die so genannten weichen Faktoren wie etwa der Wohlfühlfaktor. Keine Anlageform bietet so viel täglichen Nutzen und so viel Freude wie eine Immobilie.

**Was denken Sie über die laufende und kommende Hypothekarzins-Entwicklung?**

Bei der Hypothekarzins-Entwicklung wird es keine Bewegung geben, sie wird flach bleiben. Ich bin sogar der Meinung, dass es eine Tendenz zur Reduktion geben könnte.

**Wir leben in einer veränderungsreichen Zeit. Womit bringen Sie den Begriff «Change» in Verbindung?**

Zuerst einmal – aufgrund der Aktualität – mit Barack Obama. Er hat sich das Motto «Change» auf die Fahnen geschrieben und versucht, etwas zu bewegen. Veränderungen sind in unserer Zeit äusserst wichtig. In der Schweiz haben wir das Glück, auf einer soliden Basis zu stehen. Ein solches stabiles Fundament, gepaart mit regelmässigen, punktuellen «Changes» sind der richtige Weg. Im Immobilienbereich besteht die grosse Herausforderung darin, stets mit der Zeit zu gehen und zum Beispiel technische Entwicklungen mit einfließen zu lassen – etwa wenn es darum geht, Abhängigkeiten zu reduzieren, wie im Energiebereich.

**Schliesslich unsere «Change»-Frage: Wenn Sie alle Macht der Welt hätten, welchen «Change» würden Sie realisieren?**

Mir wäre es ein grosses Anliegen, allen Menschen ein Höchstmass an Zufriedenheit zu schenken.

**Herr Ledermann, wir bedanken uns für das Interview und wünschen Ihnen weiterhin viel Erfolg.**

Interview: Benjamin Manz, September 2008