

Von wegen Immobilien sind sicher

Liegenschaften werden als risikofreie Werte gepriesen. Doch dabei gehen die Folgen der letzten Zinswende vergessen.

Niklaus Vontobel

BERN. In den 1980er-Jahren boomten Immobilien. Doch dann schossen die Zinsen hoch. Was danach in den 1990er-Jahren geschah, zeigt: Immobilien können sehr riskant sein. Eine Recherche im Schweizer Medienarchiv fördert Geschichten zutage über einbrechende Preise, Banken-Exzesse, einen Streit um die Hypothekenzinsen, Zwangsversteigerungen und einen Betriebsbeamten mit Nerven aus Stahl.

1991 sind die Preise schon deutlich heruntergekommen. Gemäss Schätzungen von Experten beträgt der Rückgang um die 20 Prozent, wie die Wirtschaftszeitung «Cash» berichtet. Dass die Preise sinken, zeigt sich auch an Zwangsversteigerungen, die sich nun häufen.

Zuerst Zuversicht ausstrahlen

Es erscheinen Berichte über Exzesse. Die Banken seien allzu flink unterwegs gewesen. Wenn zum Beispiel eine Kundin ein Haus mit einem Wert von 1 Million Franken kaufen will, vergeben die forschenden Banken gleich eine Hypothek von 1,1 Millionen Franken. Die Logik dabei: In zwei Jahren werde die besagte Immobilie ohnehin einen Preis von 1,5 Millionen haben. Die Kunden machen es oft ebenso. Gewerbler nehmen eine Hypothek mehr auf ihre Fabrik oder ihre Büros, die Zinsen sind ja so tief – damit kaufen sie Maschinen oder gleich flotte Sportautos.

Die Medien fragen nach: Müssen die Banken in ihren Büchern nun die Werte von Immobilien berichtigen? Wie hoch sind diese Verluste? Doch vorerst geben viele Exponenten des Finanzsektors noch Entwarnung. «Ich kann nach wie vor gut schlafen», sagt der Direktor der Bankenkommission, Vorgänger der heutigen Finanzaufsicht Finma. Der Direktor der Zürcher Kantonalbank spricht von «Einzelfällen». Die Chancen stünden gut, dass sich der Markt in den nächsten zwei, drei Jahren erholen werde.

Es wird zwangsversteigert

1994 finden sich in Zeitungsinseraten immer mehr Hinweise auf Zwangsversteigerungen. Kann kein vernünftiger Preis erzielt werden, werden die Banken selber zu Eigentümern – in der Hoffnung, später mehr Geld zu bekommen. So kommt es, dass allein die damaligen Grossbanken gegen 1200 Immobilien halten, die sie «liebend gerne verkaufen würden», wie «Cash» berichtet.

Innen gehören Hotels, Gewerbebauten, Bürohäuser, sogar Parkplätze und natürlich Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Zum Beispiel muss die Vorgängerin der Credit Suisse, die Kreditanstalt, das noble «Palace Hotel» in Lugano vorübergehend zu 54 Millionen in die Bücher nehmen. Der Eigentümer

hat seine Schulden nicht bedienen können.

1995 lässt eine Wende zum Besseren weiterhin auf sich warten. In der «NZZ» wird die damalige Lage zusammengefasst von einem Direktor der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Die Preise hätten sich «deutlich zurückgebildet». Es sei zu Pleiten von Immobilienfirmen gekommen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen habe zugenommen; die Banken hätten «zahlreiche Liegenschaften» übernehmen müssen. In ihren Büchern ist der Wert solcher Immobilien um fast 250 Prozent gestiegen.

Im Kanton Genf zum Beispiel meldet das Konkursamt eine rekordhohe Zahl von Zwangsversteigerungen, berichtet der «Tages-Anzeiger». Bei den Banken würden einige nun radikal vorgehen, andere sanft. Die Schweizerische Bankgesellschaft, die Vorgängerin der UBS, macht die «faulen» Immobilien, die sie unfreiwillig besitzt, möglichst rasch zu Geld. Gerüchte gehen um, sie nehme dafür Schleuderpreise in Kauf. Von der Genfer Kantonalbank wird erzählt, sie habe lieber einen schlechten Schuldner als gar keinen und akzeptiere dafür tiefere Zinszahlungen.

Hauseigentümerverband warnt

1992 berichtet die NZZ über einen dramatischen Appell des Hauseigentümerverbands. Dieser ruft die Banken und die SNB dazu auf, «eine weitere Erhöhung des Hypothekenzinssatzes mit allen Mitteln zu verhindern». Der damalige Verbandsdirektor meint, bereits das momentane Zinsniveau sei auf die Länge nicht zu verkraften. Es habe bereits einen starken Anstieg von Zwangsversteigerung gegeben, so der Verbandschef.

Sollten die Banken nun den Hypothekenzins auf breiter Front ein fünftes Mal erhöhen, wäre «ein Desaster zu befürchten». Dies könne den Immobilienmarkt ein weiteres Mal einbrechen lassen, was nicht im Interesse der Banken sein könne. Denn sie wären gezwungen, noch mehr Immobilien auf die Bücher zu nehmen, und wären «mit einem nochmals markant höheren Wertberichtigungsbedarf konfrontiert».

1995 geht der Streit weiter. «Mieter und Hauseigentümer fordern eine Senkung der Hypothekenzinssätze; die Banken wehren sich dagegen», wird die Debatte vom erwähnten SNB-Direktor kommentiert. Die Banken würden behaupten, die Risiken seien gestiegen. Darum müssten sie höhere Zinsen verlangen. Der SNB-Direktor bezieht Stellung: «Das Argument erweist sich in dieser pauschalen Form als nicht stichhaltig.»

Viel mehr Zahlungsbefehle – und es wird schlimmer 1996 hat die Armut zugenommen. Der «Tages-Anzeiger» veröffentlicht eine «Reportage von der Betriebsfront» und begleitet dafür Reto Signorelli bei der Arbeit. Er ist Zustell-

Im Jahr 1999 hatte die Schweiz ein verlorenes Jahrzehnt hinter sich. Die Wirtschaft hatte sechs Jahre lang stagniert und eine Bankenkrise erlitten.

und Vollzugsbeamter bei der Stadt Zürich. «Wir haben viel mehr Zahlungsbefehle und Wohnungsräumungen», sagt Signorelli. «Und es wird immer schlimmer – wegen der wirtschaftlichen Situation.»

Die hohen Zinsen hatten Konjunktur und den Immobilienmarkt einbrechen lassen. Banken haben hohe Wertberichtigungen, viele Hypothekarschuldner zahlen nicht mehr. So geraten die Banken in Schieflage und halten sich bei der Kreditvergabe zurück. Die Investitionen gehen zurück, mehr Betriebe haben Schwierigkeiten, die Arbeitslosigkeit steigt, die Banken werden noch vorsichtiger. Die Krise wird so tiefer und länger. Es ist das typische Bild, wie es sich weltweit zeigt, wenn am Immobilienmarkt auf den Boom ein Crash folgt.

Signorelli beweist stahlharte Nerven, selbst in dramatischen Situationen. Eine Frau schlitz ihre beiden Hunde mit dem Messer auf, und als er zur Zwangsräu-

mung erscheint, sitzt sie damit mitten in der Wohnung – «in jeder Hand ein blutendes Hundeherz». Weshalb jemand in eine solche Situation gerate, interessiere ihn nicht, sagt Signorelli dem «Tages-Anzeiger» und fügt an: «Ich habe vom Chef, vom Gericht, den Auftrag, jemanden «usezpediere».

Das verlorene Jahrzehnt endet

Im Jahr 1999 hatte die Schweiz ein verlorenes Jahrzehnt hinter sich. Die Wirtschaft hatte sechs Jahre lang stagniert und eine Bankenkrise erlitten. Von 180 Regionalbanken verschwanden über die Hälfte. 1999 zeigten die Statistiken jedoch wieder einen Anstieg der Immobilienpreise an. Die Zeitung «Cash» titelte erleichtert: «In der Schweiz wird wieder auf festen Boden gebaut.» Danach sollte ein neuer Boom am Immobilienmarkt beginnen – der nun womöglich wiederum durch eine Zinswende beendet wird.

Welt der Wirtschaft

Beweis einer Versöhnung von Ökonomie und Ökologie

Das Faktum: In der aktuellen Nachhaltigkeitsdebatte nimmt die Idee des «Schaffhauser Hauses» und die damit verbundene ganzheitliche Form einer regional verankerten Baukultur eine wichtige Rolle ein.

«Nachhaltigkeit» ist zum Unwort einer sich rasant verändernden Gesellschaft und ihrer Werteempfindungen mutiert, mithin man auf den ersten Blick geneigt sein könnte, das «Schaffhauser Haus» diesem inflationär verwendeten «Qualitätsversprechen» zuzuordnen und zur Tagesordnung überzugehen. Doch dieses ambitionierte Pilotprojekt soll gewollt provokativ die vielfältigsten Themen unserer sich aktuell lokal etablierenden Baukultur aufbrechen und beabsichtigt zukünftigen Bauherrschaften Alternativen anzubieten, um sich von einer uniform wirkenden und zuweilen zwanghaft renditeoptimierten Architektur abzuheben. Die somit möglich werdende, spannende Auseinandersetzung mit lokalen Rohstoffen und das damit einhergehende Zusammenspiel von Innovationsbereitschaft und Experimentierfreudigkeit fördert ein ungeahntes Potenzial von ökologisch und ökonomisch innovativen Lösungen zutage.

Ein vorgelagertes planerisches Basiselement einer erfolgreichen Umsetzung bilden die Architekturwettbewerbe, welche in einer frühen Phase den Grundstein des «Schaffhauser Hauses» legen und sich an neun vordefinierten Leitsätzen orientieren. Ich wage zu behaupten, wonach sich ein wesentlicher Punkt in der «Nachhaltigkeitsfrage» lokaler Baukultur gerade auch in der Architektur wunderschön ablesen, ja bespielen lässt. Was spricht denn dagegen, dass wir unseren nachfolgenden Generationen über den aktuellen Liegenschafts-Mainstream hinaus wieder eine bedeutsame und in die Zukunft hineinwirkende Architektur hinterlassen möchten, so wie es uns unsere Vorfahren vor langer Zeit überliefert haben? Dieser angestrebten Herausforderung soll es gelingen mögen, unter Einbezug regionaler Rohstoffe und Ressourcen, durch die Verlängerung der Wertschöpfung und der konsequenten Reduktionsbereitschaft grauer Energie ein Gebäude zu errichten, welches den Grundsätzen einer Kreislaufwirtschaft gerecht zu werden vermag. Das Projekt



Beat Häberli
Präsident Werkraumkommission «Schaffhauser Haus» Liegen-schaftsgutachter

«Wir müssen uns wieder von einer uniform wirkenden und zuweilen zwanghaft rendite-optimierten Architektur abheben.»

«Schaffhauser Haus» verfolgt diese Rahmenbedingungen seit ihrer Entstehung, und man darf mit Fug und Recht erfreut feststellen, dass sich diese Idee endlich etabliert. Etwas beschämt sollten wir uns dabei jedoch eingestehen, dass viele dieser bejubelten «Nachhaltigkeitserkenntnisse» durch unsere Vorfahren schon damals und ihrer Not folgend, gelebt werden mussten.

Mit der Realisierung und der Übergabe erster Projekte darf der «Werkraum Schaffhausen» als federführende Trägerschaft wertvolle Erfahrungen resümieren. Als besonders erfreulich kann hervorgehoben werden, wonach es gelungen ist, die Wertschöpfungskette sowohl im Perimeter des Naturparks, als auch in der Region Schaffhausen zu etablieren und damit ein erklärtes Ziel zur Stärkung des lokalen Gewerbes zu erfüllen. Dabei konnte das handwerkliche Know-how vieler lokaler Gewerbebetriebe abgerufen, bewahrt und gestärkt werden, was sich nachweislich an der Qualität der Bauwerke ablesen und messen lässt. Der Schlüssel hierzu bildet die motivierende Identifikation aller Beteiligten, denn die gemeinsam definierte Zielsetzung, Aussergewöhnliches zu schaffen, verbindet Bauherrschaft, Planer und Handwerker in gleichem Masse, wodurch sich innovative Lösungen umsetzen liessen. Die Abkehr von stereotypen Bauabläufen vermag jedoch insbesondere unsere nachkommende und aufstrebende Handwerker-generation zu begeistern, sind sie es doch, welche den «goldenen Boden» des Handwerks mit Freude weitertragen sollen; das «Schaffhauser Haus» ist das ideale Turngerät hierfür.

Was mit einem Masterstudiengang Architektur der ZHAW im Jahre 2015 seinen Anfang nahm, darf heute nach einer Phase des Aufbaus in die Realität umgesetzt werden, schliesst Lücken regionaler wie lokaler Wertschöpfungsprozesse und vermag den Beweis zu erbringen, dass baukulturelle «Nachhaltigkeit» sichtbar werden darf.

Mein Fazit: Das «Schaffhauser Haus» vermag Ökonomie und Ökologie, die Verarbeitung regionaler Materialien, aber auch das Bewusstsein und Streben nach architektonischer Identität vereinen und ermöglichen.

Anzeige

Von April bis September

Sunday Breakfast

Erlebnis- und genussreiche Sonntags-Kombi:
Schiffahrt zum Mittelfelsen und
frühstücken à discretion.

CHF 48.-

Buchung & Infos:
Tel. 052 672 18 21,
per QR-Code oder
rheinfalld-gastronomie.ch/events

Schlössli Wörth
FINE DINING

A1542592