

Nidwalden bleibt als Wohnort begehrt

Angebot und Nachfrage werden in Nidwalden weiterhin die Preise für Wohneigentum bestimmen. Eine Entschärfung der angespannten Situation ist für Immobilienentwickler Bruno Duss nicht in Sicht.

Rekordtiefe Hypothekarzinsen führen weiterhin dazu, dass viele den Traum vom Eigenheim immer noch leben. Auf der anderen Seite sind die Preise für Wohneigentum in die Höhe geschellt. Ist diese Entwicklung nicht ein Widerspruch?

Die Nachfrage nach Immobilien ist heute deshalb so hoch, weil sie eine werterhaltende Investition darstellen und nicht so grossen Schwankungen ausgesetzt sind wie zum Beispiel ein Geschäft an der Börse. Der Besitzer einer Immobilie hat einen realen Gegenwert für sein Geld. Ich bin überzeugt, dass die Hypothekarzinsen auch in absehbarer Zeit nicht nach oben gehen, auch

wenn die Schweizer Nationalbank dies nicht gerne sieht. Und da die Nachfrage nach einem Eigenheim nach wie vor gross ist und die Landreserven auch nicht grösser werden, wird es kaum zu einer Senkung der Preise für Wohneigentum kommen. Angebot und Nachfrage bestimmen hier ganz eindeutig den Preis.

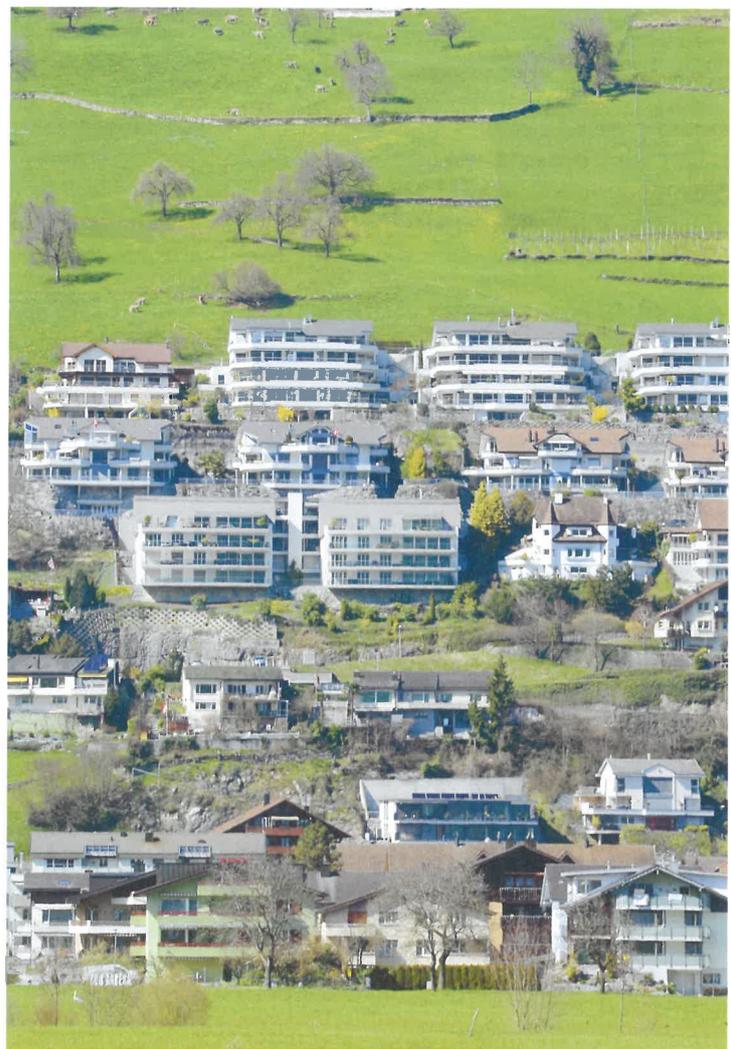
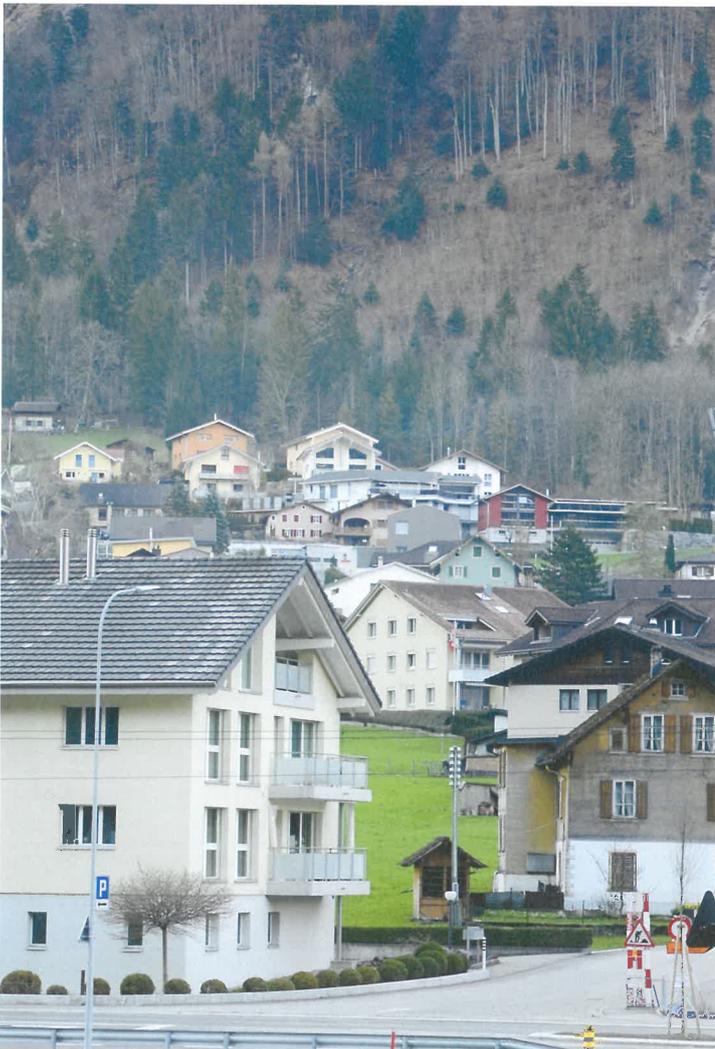
Die Wirtschaft beginnt zu kränkeln und fast täglich wird uns eingeredet, dass der Immobilienmarkt kollabieren wird. Gibt es die viel zitierte Immobilienblase überhaupt, und wenn ja, wann platzt diese?

Ich sehe es eher so, dass die Immobilienblase durch die Schweizer Nationalbank hoch

stilisiert wurde. Die Banken selber sprechen eher von einer angespannten Situation. Natürlich gibt es in der Schweiz – etwa in Zürich oder am Genfersee – Hotspots, wo die Situation weit angespannter ist als zum Beispiel in der Zentralschweiz.

Wie beurteilen Sie die Auswirkungen der Auflösung der Euro-Franken-Anbindung auf die Immobilien in der Schweiz?

Dies ist eine sehr schwierige Frage und hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: einerseits davon, wie sich die Wirtschaft in der Schweiz und damit die Beschäftigung und die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen entwickelt; ande-



Wohnraum in Wolfenschiessen (links) ist günstiger als jener zum Beispiel in Ennetbürgen.



Bruno Duss: «Aufgrund der Nachfrage werden sich die Preise für Immobilien kaum nach unten bewegen.»

rerseits geben die sehr tiefen Zinsen Anreize für den Kauf von Anlageobjekten und Wohneigentum.

Wie beurteilen Sie die Immobiliensituation im Kanton Nidwalden?

Vor dem Hintergrund, dass Nidwalden eine sehr attraktive Region und zentral gelegen ist, wird unser Kanton auch in Zukunft als Wohnort begehrt bleiben. Angesichts der Tatsache, dass in Nidwalden die Landressourcen bereits heute knapp sind und die Nachfrage intakt ist, werden sich die Preise für Immobilien kaum nach unten bewegen.

Bestehen innerhalb der Gemeinden bezüglich der Immobilienpreise grosse Unterschiede?

Diese Unterschiede gibt es. Hergiswil, Stansstad, Stans und Ennetbürgen spielen punkto Land- und Immobilienpreise in einer anderen Liga als zum Beispiel Emmetten oder Wolfenschiessen. Als gemeinsamer Nenner haben alle Gemeinden die Steuerattraktivität, mit der unser Kanton als Ganzes punktet.

Welchen Einfluss hat die Zweitwohnungsinitiative auf den Immobilienmarkt im Kanton Nidwalden?

Wenn, dann sind einzig Emmetten und Dallenwil von der Zweitwohnungsproble-

matik betroffen. Aber ganz allgemein kann man feststellen, dass die Zweitwohnungsinitiative bis jetzt keinen Einfluss auf den Immobilienmarkt in Nidwalden hatte.

Welchen Einfluss hat der Beschluss der Schweizer Bankiervereinigung auf die Immobilienbranche, die Amortisationsfrist bei Neuhypotheken auf zwei Drittel des Belehnungswerts beziehungsweise von 20 auf neu 15 Jahre herabzusetzen und den Vorbezug der Pensionskassengelder zu reduzieren?

Die Auswirkungen dieses Beschlusses sind bereits heute spürbar und die Branche wird sie noch mehr zu spüren bekommen. Neben den Eigenmitteln spielt hier auch die Tragbarkeit, sprich ein genügend hohes Einkommen, eine immer wesentlichere Rolle. Der Kauf einer Immobilie wird für immer mehr Leute ein Traum bleiben. Dieser Beschluss der Bankiervereinigung wird öfter auch als «sanfte Landung der Immobilienblase» bezeichnet. Deshalb bin ich der Meinung, dass es die viel zitierte Immobilienblase gar nicht gibt.

Viele Immobilien konnten in den letzten Jahren nur dank Vorbezug von Pensionskassengeldern erworben werden. Für wie gefährlich halten Sie diese Tendenz?

Grundsätzlich ist es richtig, die Pensionskassengelder nicht zu stark in Anspruch zu nehmen. Auf der anderen Seite ist eine Immobilie ein werterhaltendes Objekt. Weit schlimmer erachte ich es, wenn die Pensionskassengelder für andere Zwecke wie zum Beispiel zum Auswandern in ein anderes Land gebraucht werden. Oft ist das Geld schnell weg und dann kommen sie zurück und leben von der Sozialhilfe. Beim Vorbezug für den Kauf von Wohneigentum besteht ein werthaltiger Sachwert und es gibt kaum Beispiele, die zu Problemen führen.

www.duss-baumanagement.ch

Zur Person

Bruno Duss aus Buochs ist diplomierter Baumeister und Immobilienentwickler mit eidgenössischem Fachausweis. Die Duss Baumanagement AG versteht sich als Baupartner für private, öffentliche und institutionelle Bauherren und Investoren. Als unabhängiger Partner entwickelt und begleitet das Unternehmen in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die Bauprojekte von der Vision bis zur Schlüsselübergabe.