

Überhitzte Immobilienpreise

Aus Sicht der Statistik muss ungefähr alle zwanzig Jahre mit einem Immobiliencrash gerechnet werden. Den letzten Crash erlebten wir in den 90er Jahren. Damals fielen die Preise durchschnittlich um vierzig Prozent. Die Warnungen vor dem nächsten Crash häufen sich.

Viel zu hohe Preise:

Nicht nur in den grossen Ballungszentren der Schweiz sind die Preise für Immobilien stark gestiegen. Auch im Berner Oberland sind in den letzten Jahren die Preise in die Höhe geschneilt. Nicht nur für Neubauten, sondern auch bei älteren Liegenschaften. Die tiefen Zinsen verleiten viele Leute zum Kauf einer Wohnung oder einer Liegenschaft. Wenn Sie zum Beispiel eine Wohnung kaufen für Fr. 800'000 und dafür eine Hypothek aufnehmen von Fr. 600'000, betragen heute die monatlichen Wohnkosten ungefähr Fr. 900 je nach Höhe des Hypothekarzinses und der Nebenkosten. Gegenüber der Miete ist dies viel günstiger. Von diesem Gesichtspunkt aus ist es verständlich, dass viele Leute ein Eigenheim erwerben möchten.

Gefahrenherde:

Die viel zu hohe weltweite Verschuldung wird zu höheren Zinsen führen müssen. Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 ist die Verschuldung um weitere sechzig Prozent gestiegen. Dies ist ein schlechtes Zeichen. Sollten die Zinsen stark steigen, was nicht auszuschliessen ist, wird die Immobilienblase platzen. Die Frage ist nur, wann dies geschehen wird. Die Warnsignale sind in letzter Zeit vermehrt zu hören.

Werden die Preise um vierzig Prozent sinken, müsste der Hausbesitzer mit einer Hypothek von Fr. 600'000 zusätzliche Fr. 220'000 auftreiben und der Bank abliefern, damit er genügend Eigenkapital bei der Bank hinterlegt hat. Das Eigenkapital von Fr. 200'000, welches in unserem Beispiel beim Kauf der Wohnung eingeschossen wurde, würde sich in Luft auflösen. Zusätzlich käme die viel höhere Zinsbelastung dazu.

Wie können Sie sich verhalten?

Wer heute eine Immobilie besitzt, mit einer hohen Verschuldung, ist gut beraten, die Hypothek relativ rasch abzubauen. Ich gehe davon aus, dass sich das gegenwärtige hohe Preisniveau nicht mehr lange halten kann. Wer seine Immobilie verkaufen will, sollte nicht mehr allzu lange warten.

Möchten Sie eine Immobilie erwerben, sie benötigen jedoch eine Hypothek von 60 bis 80 Prozent des Kaufpreises, empfehle ich Ihnen, mit dem Kauf zuzuwarten, bis sich die Immobilienpreise auf einem vernünftigen Niveau eingependelt haben.

Neutrale Beratung

Haben Sie Fragen rund um Immobilien, Steuer-, Anlage- und Vorsorgethemen sowie rund um Ihre Pensionierung? Ihnen ist eine unabhängige Beratung garantiert, weil ich weder für eine Bank noch eine Versicherung arbeite. Nicht der Verkauf von Bank- und Versicherungsprodukten steht im Vordergrund (Provisionen), sondern Sie mit Ihren Bedürfnissen und Wünschen. Gerne erwarte ich Ihren Anruf oder Ihre E-Mail

© Daniel Rolli, Mai 2019