

# Immobilienblase – oder nicht?

Anlässlich der Erfa-Tagung der Schätzungsexpertenkammer, Region Zürich/Zentral-schweiz/Tessin, von Ende April beschäftigten sich die Bewertungsexperten mit dem allseits diskutierten Thema einer möglichen Immobilienblase.

STEFAN WEGELIN\*

**WARNUNG DER UBS.** Anlässlich der letzten Erfa-Tagung vom 25. April 2012 beschäftigten sich die Bewertungsexperten mit dem allseits diskutierten Thema einer möglichen Immobilienblase. Die durch ein SEK-Mitglied eingereichte Frage lautete ganz einfach: «Haben wir nun eine Blase oder nicht?»

«Immobilienblasenindex erreicht Risikoschwelle» - so titelt die «NZZ Online» am 3. Mai 2012, mit Verweis auf den UBS Immobilien Bubble Index. Dieser besagt, dass die Schweiz kurz davor steht, in die Risikozone zu geraten. Die treibenden Faktoren seien die weiter gestiegenen Eigenheimpreise, die weiter wachsende Hypothekarverschuldung und die anhaltende Flucht in Immobilien als Kapitalanlage.

**ZEICHEN EINER ÜBERHITZUNG.** Auch die anwesenden Experten sind der Meinung, dass es Blasenanzeichen gäbe. Die Situation mit derjenigen Ende der 1980er-Jahre zu vergleichen, wäre allerdings fehl am Platz. Anders als in der damaligen Situation seien die Eigenheime heute durch die Banken seriös bis vorsichtig belehnt. Im Weiteren sind die meisten Hypotheken heute auf Grund der attraktiven Konditionen langfristig verhandelt worden, was ei-

ne mögliche Blase weiter abfedern dürfte. Das Kernproblem ist das extrem günstige Geld, was sich auf die Immobilien auswirkt. Lange Zeit waren Eigenheime keine sinnvolle Kapitalanlage. Heute bieten sie sich infolge fehlender Alternativen auf dem Anlegermarkt und auf Grund der historisch tiefen Zinsen durchaus als Kapitalanlagen an. Zahlreiche Eigentumswohnungen sind heute nicht mehr selbstbewohnt, sondern werden vermietet. Wen wundert es? Bieten die Banken doch beispielsweise 15-jährige Hypotheken zu 2,2% an.

**WANN KOMMT DIE WENDE?** Welches sind denn die treibenden Kräfte, die für eine Überhitzung sorgen? Die anwesenden Bewerter sind der Meinung, dass die Fundamentaldaten zwar solide sind, die Bevölkerungsentwicklung jedoch stark von der Zuwanderung abhängig ist, die wiederum davon abhängt, wie attraktiv sich der Schweizer Arbeitsmarkt entwickelt. Verliert der Arbeitsmarkt an Dynamik, ist auch mit einer Verlangsamung der Zuwanderung zu rechnen, was die Nachfrage (am Wohnmarkt, aber auch in anderen Immobilienmärkten) ausbremsen würde. Gekoppelt mit einem möglichen Anstieg der Zinsen dürften auch die Preise sinken, was wiederum eine Auswirkung auf die Nachfrage, aber auch auf

das Angebot haben dürfte. Die anwesenden Experten meinen, dass jeder Zyklus ein Ende hat und daher auch der aktuelle Immobilienboom nicht ewig anhalten kann. Die Frage ist einfach, wann die Wende eintritt und was dann genau passieren wird.

Es ist damit zu rechnen, dass diejenigen, die langfristige Hypotheken zu hervorragenden Konditionen verhandeln konnten, in den nächsten Jahren eine allfällige Blase (zumindest im Wohnmarkt) abfedern werden. Problematisch dürfte es allerdings nach Ablauf der Hypotheken werden. Insbesondere bei denjenigen, welche die tiefen Zinsen dazu nutzen, ihren Lebensstandard aufzubessern, anstatt Rückstellungen zu bilden. Die einhellige Meinung der Erfa-Gruppe ist, dass der Grossteil der Eigenheimbesitzer das dank tiefen Hypothekarzinsen frei werdende Geld eben nicht zur Seite legt, sondern ausgibt, was dann in 10 bis 15 Jahren durchaus zu Problemen führen könnte.



\*STEPHAN WEGELIN  
Mitglied SEK / SVIT und Erfa-Organisator

Nächster Erfahrungsaustausch: 31. Oktober 2012, 9.15 Uhr, im «Au Premier», Zürich HB.

ANZEIGE



## Zum Wohl.

Endlich wieder Wasser, das Freude macht. Wir sanieren Frisch- und Abwasserleitungen perfekt – nach bewährten Methoden und mit viel Erfahrung.



**knecht**  
ROHRSANIERUNGEN AG

Suhrerstrasse 24, 5036 Oberentfelden  
Telefon 062 865 66 77  
www.knecht-rohrsanierung.ch

**NEU:**  
Wir entschlacken ihre Bodenheizung:  
Die Heizleistung steigt und der Energieverbrauch sinkt. Unschlagbar effizient!

Wir sind dabei: Bauen & Modernisieren.  
Zürich, 30. August bis 2. September