

KAUM BEWEGUNG AM MARKT

Wenn die Kosten für Immobilien steigen, sinken dann die Preise? Warum sich die Realität des Markts nicht immer an die Logik der Theorie hält.

TEXT – Ruedi Tanner*



Trotz steigender Lebenshaltungskosten und Hypothekarzinsen: Die Preise für Wohneigentum bewegen sich seitwärts, allenfalls kann eine leichte Abkühlung festgestellt werden. BILD: ZVG

► PROGNOSEN VS. REAL-ENTWICKLUNGEN

Manch selbsternannter Experte reibt sich gerade irritiert die Augen beim Vergleich zwischen seinen vor Wochen abgegebenen apokalyptischen Prognosen und den effektiven, aktuellen Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Die Fakten liegen auf dem Tisch. Die Hypothekarzinsen steigen schrittweise und kontinuierlich, das Ende ist noch nicht abzusehen. Und auch die Nebenkosten steigen. In den letzten Jahren hatten diese Lebenshaltungskosten noch keine wichtige Rolle gespielt. Das ändert sich jetzt aber. Dazu kommen, je nach Kanton, gesetzliche Vorschriften, die zu greifen beginnen und ins Geld gehen können. Dieser Finanzbedarf belastet das Budget der Immobilienbesitzer substanziell. Wer eins und eins zusammenrechnet, prophezeit also: Der eine oder andere Immobilienbesitzer wird sich von seinem Anlageobjekt trennen, weil die Anlage aufgrund der steigenden Betriebs-

kosten an Attraktivität verliert. Verbunden mit diesen Aussichten ist ein nachlassendes Interesse bei potenziellen Käufern. Ergo werden die Immobilienpreise ins Rutschen geraten.

Fakt bisher ist aber: Die Preise für Wohneigentum bewegen sich seitwärts, maximal – und dies in regionaler Abhängigkeit – können wir eine leichte Abkühlung feststellen. Die enormen Preissteigerungen der Vergangenheit mögen vorbei sein. Vorläufig aber verharren die Preise grundsätzlich auf einem hohen Niveau. Von einem Absturz der Immobilienpreise sind wir noch ziemlich weit entfernt. Und es sieht auch nicht danach aus, dass dieser passieren wird.

QUALIFIZIERTE MAKLER GEBEN SICHERHEIT

Der Immobilienkauf ist bei den Interessenten immer ein längerer Prozess. So schnell wird dieser Prozess jetzt nicht abgebrochen. Kommt dazu, dass die Hypothe-

ken – gerade im Vergleich beispielsweise zu den Neunzigerjahren – bisher keineswegs dramatisch gestiegen sind. Die Entwicklungen der Hypothekarzinsen haben die Erstkäufer zwar etwas zurückhalten-der und nachdenklicher gemacht und die Sensibilität bei der Verkäuferschaft für Anschlusslösungen erhöht. Was eindeutig ist: Auch dank qualifizierten Maklern, die den Kunden auf Verkäuferseite, aber auch auf Seiten der Käuferschaft, mittels ausgewiesener Beratungskompetenz Sicherheit geben, herrscht keine Panik im Markt. Die ausgewiesenen Vermarktungskompetenzen und die Kenntnisse des regionalen Marktes bleiben erfolgswirksam.

WEITERHIN VERKÄUFERMARKT

Denn das Marktangebot ist immer noch zu klein und wird von der Nachfrage nach Eigenheimen deutlich übertriften. Auch wird das Neubau-Angebot weiter schrumpfen – die Anzahl Bausuche hat bereits markant abgenommen.

Der Immobilienmarkt bleibt vorderhand ein Verkäufermarkt, die Nachfrage bleibt grösser als das Angebot. Also werden die Preise gerade in den Hotspots weiter steigen. Allenfalls etwas langsamer. Weiterhin ein Treiber für einen Kaufentscheid trotz der aktuellen Umstände ist und bleibt die Tatsache: Ein Eigenheim zu besitzen, gibt Sicherheit und Gestaltungsspielraum.

Mittelfristige Prognosen zu wagen, ist nicht ganz einfach. Die Preise werden, je nach Lage, eher sinken, Preissenkungen auf breiter Front werden wir aber in keiner Region erleben, eher Seitwärtsbewegungen. Und in einigen Hotspots könnten – getreu dem Motto «Lage, Lage, Lage» – die Preise sogar tendenziell weiter steigen, wenn auch moderat. So unberechenbar die Tiefzinsphase anhielt, so unberechenbar

kann sich jetzt auch der Zinsanstieg entwickeln. Bisher wurden die Hypotheken massiv erhöht und das in den letzten Jahren durch die Negativzinsen verzerrte Bild korrigiert. Je nachdem, wie sich die Zinsen entwickeln, muss über die ganze Schweiz betrachtet mit einem Preisrückgang bis maximal 4% gerechnet werden. Wir sprechen demnach bei einer Immobilie im Wert von einer Million Franken über maximal 40 000 CHF. Darum gilt: Abhängig von den eingegangenen Hypothekelaufzeiten werden die allfälligen Bremspuren über eine längere Zeit andauern. Wer jetzt schon ganze Einfamilienhaus-Siedlungen wegen Hypothekerausfällen

auf dem Markt sieht, der hat die hellseherischen Fähigkeiten eines Orakels. Und macht auf Panik, die nicht angebracht ist. Die bisher eingetretene leichte Korrektur ist absolut auszuhalten. Für Hauskäufer heisst das: Die Ausgangslage ist die gleiche wie in den letzten Jahren. An gewissen Lagen mag sich vielleicht etwas Verhandlungsspielraum auftun. Doch alles in allem ist und bleibt der Immobilienmarkt kein Schnäppchenmarkt. ■



***RUEDI TANNER**

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG in Bern.

ANZEIGE

Gebäudezustandsanalyse

systematisch, strukturiert, digital



Wir erfassen alle Bauteile Ihrer Liegenschaften und ermitteln deren Ausfallwahrscheinlichkeit. Wir zeigen Ihnen auf, welche Arbeiten sinnvoll und damit kostenoptimiert gebündelt werden können und welche Sanierungen in den nächsten 10 - 15 Jahren auf Sie zukommen.

Für mehr Planungssicherheit, melden Sie sich unter bau@livit.ch.

Livit Real Estate Management

Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement

Livit