



*Steigende
Immobilienpreise
ohne Ende?*

Steigende Immobilienpreise ohne Ende?

Die Immobilienpreise steigen unaufhaltsam, zusätzlich angetrieben durch die Pandemie. Häuser sind grundsätzlich teuer, auch wenn dies im Einzelfall nicht überall zutreffen mag. Ist ein Kauf noch möglich, ohne sich zu viele Gedanken zu machen? Die Frage ist einfach und legitim, die Antworten sind komplex. Es ist schwer zu sagen, ob sich eine Spekulationsblase gebildet hat oder nicht.

Vom allgemeinen Preisanstieg sind alle Immobilienobjekte betroffen: Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Zweitwohnungen und ganze Liegenschaften sehen ihre Preise in die Höhe schnellen. Und das seit mehreren Jahren. Innerhalb von zehn Jahren sind die Preise für Einfamilienhäuser um 26% gestiegen und diejenigen für Eigentumswohnungen um 15%. Selbst Renditeimmobilien verzeichneten einen Preisanstieg von nahezu 10%, zu dem aufgrund der reichlich vorhandenen Liquidität auch Pensionskassen beigetragen haben.

«Innerhalb von zehn Jahren sind die Preise für Einfamilienhäuser um 26% gestiegen und diejenigen für Eigentumswohnungen um 15%.»

Häuser mit einem Preisschild von über einer Million Franken gibt es unzählige in der ganzen Schweiz. Natürlich gibt es Unterschiede. So sind in La Chaux-de-Fonds oder in Visp noch Häuser für rund 500'000 Schweizer Franken auf dem Markt erhältlich. Aber in Genf, Lausanne, Vevey, Basel oder Zürich kostet eine Wohnung mindestens eine Million oder sogar

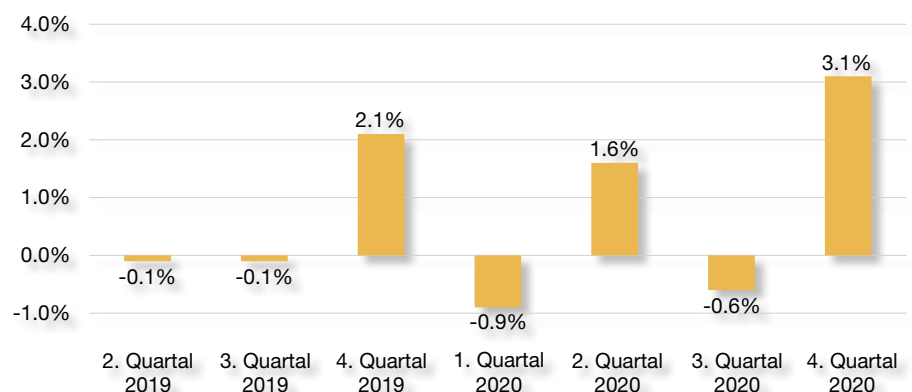
eineinhalb Millionen Franken. Zurzeit liegt der Medianpreis schweizweit bei 1,15 Millionen Schweizer Franken.

Manche Marktbeobachter sind davon ausgegangen, dass die Pandemie die Preisentwicklung verlangsamen und dem Immobilienmarkt sozusagen eine kalte Dusche verpassen würde. Dem war jedoch nicht so, ganz im Gegenteil! Die Schweizer sind zu Hause geblieben und haben sich grössere, modernere und komfortablere Wohnungen – vielleicht sogar in den Bergen – erträumt. So haben die Preise im Jahr 2020 um weitere 3 bis 4% angezogen. Vor allem Immobilien in den Bergregionen haben nach den negativen Auswirkungen der Lex Weber neuen Schub erhalten. Chalets und Ferienwohnungen wurden für bis zu 20% über dem erwarteten Preis verkauft.

Ein Blick auf den Wohnungsmarkt

Für Investoren stellen sich angesichts dieser Situation einige berechnete Fragen. Wie lange wird dieser Trend noch anhalten? Ist es vernünftig, weiter zu kaufen, ohne auf die

Abb. 1 Schweizerischer Wohnimmobilienindex - Eigentumswohnungen (STWE)



Kosten zu achten? Wird der Einbruch schmerzhaft sein? Befinden wir uns in einer Spekulationsblase, wie sie z.B. die Computerbranche in letzter Zeit erlebt hat? Die Antworten sind komplex.

Um das Phänomen besser zu verstehen, lassen wir die Renditeimmobilien und die Grossinvestoren für einmal beiseite und betrachten die Käufer von Wohneigentum. Der Preisanstieg bei den Immobilien ist die Folge ihres unbändigen Wunsches, Eigentümer zu werden. Im internationalen Vergleich ist die Schweiz immer noch ein «Land der Mieter». Im vergangenen Jahr überschritt das Volumen des Schweizer Hypothekarmarktes die Marke von 1'000 Milliarden Schweizer Franken und war damit doppelt so hoch wie vor 20 Jahren. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch die historisch niedrigen Zinsen unterstützt. Lag der Zinssatz für eine 10-jährige Festhypothek im Jahr 2010 noch bei rund 3%, so beträgt er heute rund 1%!

«Im vergangenen Jahr überschritt das Volumen des Schweizer Hypothekarmarktes die Marke von 1'000 Milliarden Schweizer Franken.»

Wann und wie schnell?

Ist mit einem allzu schnellen Zinsanstieg zu rechnen, wie in den späten 1980er Jahren, und mit einer Verdoppelung der Zinskosten? Die Experten sind nicht alarmiert. Sie führen an, dass damals die meisten Hypothekarkredite mit variablen Zinssätzen aufgenommen wurden. Heute ist das Gegenteil der Fall. Mehr als acht von zehn Hypotheken

werden zu einem festen Zinssatz abgeschlossen und sind daher zumindest für eine gewisse Zeit abgesichert. Steigen die Zinsen jedoch wieder an, werden die Kreditnehmer bei der Verlängerung ihrer Hypotheken allerdings mit höheren Kosten rechnen müssen. Höhere Zinsen werden Neuanschaffungen verteuern, was die Nachfrage bremsen und zu sinkenden Preisen führen wird.

«Höhere Zinsen werden Neuanschaffungen verteuern und zu sinkenden Preisen führen.»

Die Schweizerische Nationalbank beurteilt die Situation vorsichtig. Sie spricht von «erhöhter Verwundbarkeit» und befasst sich vorerst hauptsächlich mit der Frage, ob sich die Haushalte die Wohnkosten noch leisten können. Einige Studien zum Immobilienmarkt führen die Orte auf, die es im Auge zu behalten gilt: Lausanne, Genf, Zug, Zürich und die gesamte umliegende Region. In diesen Regionen ist das Angebot zu gering, die Preise zu hoch und der Markt zu stark von den niedrigen Zinsen abhängig, was das Risiko erhöht.

Wie lautet das Fazit? Vielleicht geben die folgenden Überlegungen die richtige Antwort: Die Immobilienexperten gehen davon aus, dass der Markt gesund ist, sowohl im Mittelland als auch in den Bergregionen. Die Nachfrage ist stark und intakt. Es gibt keine Blase und folglich auch keinen Grund zur Sorge. Mit dieser Beurteilung liegen sie zurzeit richtig. Es gibt auch eine umfassende ökonomische Literatur zu dieser Frage, und deren Autoren sind überwiegend der gleichen Meinung: Eine Blase existiert erst, wenn sie geplatzt ist.

Sehen Sie sich auf unserer Website das Video an, welches in Zusammenarbeit mit Le Temps realisiert wurde (in französischer Sprache) bonhote.ch/analyse



Autoren und Kontakt



Julien Stähli

Direktor Vermögensverwaltung (CIO)
MBF Boston University



Jean-Paul Jeckelmann

Direktor Business Development & Immobilien
(CBDO), CFA



Françoise Mensi

Dr. sc. oec.



Pierre-François Donzé

Lizenziat HEC



Karine Patron

MScF Université de Neuchâtel

Banque Bonhôte & Cie SA - 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel / Schweiz - T. +41 32 722 10 00 / contact@bonhote.ch

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die Daten stammen aus verlässlichen und aktuellen Quellen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird jedoch keine Gewähr geleistet. Finanzmärkte und Finanzprodukte unterliegen naturgemäss hohen Verlustrisiken, die sich als nicht vereinbar mit der Risikotoleranz des Lesers erweisen können. Aus dem allenfalls in diesem Dokument aufgeführten bisherigen Leistungsausweis kann nicht auf die zukünftige Performance geschlossen werden. Dieses Dokument stellt keine Empfehlung und kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzprodukten für den Leser dar, und es können daher in keinem Fall Haftpflichtansprüche für die Bank daraus abgeleitet werden. Die Bank behält sich gegebenenfalls das Recht vor, von den Empfehlungen in diesem Dokument abzuweichen, insbesondere im Rahmen der Vermögensverwaltungsmandate für ihre Kunden und bei der Verwaltung von bestimmten kollektiven Anlagen. Die Bank ist eine Schweizer Bank, die der Aufsicht und Regulierung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) untersteht. Sie verfügt nicht über die Bewilligung einer ausländischen Aufsichtsbehörde und wird auch von keiner solchen beaufsichtigt. Folglich können der Vertrieb dieses Dokumentes ausserhalb der Schweiz sowie der Verkauf von bestimmten Produkten an Anleger mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz gewissen Beschränkungen oder Verboten gemäss ausländischem Recht unterliegen. Es obliegt dem Leser, sich diesbezüglich über seinen Status zu informieren und die ihn betreffenden Gesetze und Vorschriften einzuhalten. Wir empfehlen Ihnen, sich an ausgewiesene Spezialisten in der Rechts-, Finanz- und Steuerberatung zu wenden, um Ihre Position im Verhältnis zum Inhalt dieser Publikation abzuklären.



News der Bonhôte-Gruppe



Anlagefonds Bonhôte Impact 12,5% Rendite für die Anleger und noch viel mehr für die Menschheit!

Der Anlagefonds **Bonhôte Impact**, der zum Ziel hat, einen positiven ökologischen und sozialen «Impact» zu generieren, erzielte seit seiner Lancierung im Jahr 2019 – in einem Umfeld mit tiefen oder sogar negativen Zinsen – eine Rendite von 12,5%.

Das Investmentprogramm «Bonhôte Impact» bietet Lösungen im Rahmen von Mandaten und Anlagefonds an, die Performance und Nachhaltigkeit kombinieren.



Beförderungen bei Bonhôte

Der Verwaltungsrat hat anlässlich seiner letzten Sitzung folgende Beförderungen beschlossen:

Julien Stähli (in der Mitte), der bereits für die diskretionäre Vermögensverwaltung zuständig ist, wird neuer Chief Investment Officer (CIO) der Bank.

Claude Suter (rechts im Bild) wird zum Direktor UHNWI & externe Vermögensverwalter ernannt, und der Finanzchef der Bank, **Cédric Huguenot** (links im Bild), gehört neu dem Exekutivausschuss der Bank an.



Elodie Gilberti, neue Vermögensverwalterin

Elodie Gilberti verfügt über einen Abschluss als Bachelor of Science der École hôtelière de Lausanne und ein CWMA-Zertifikat (Certified Wealth Management Advisor) der SAQ. Sie ist dem Hauptsitz in Neuchâtel mit der Funktion als Vermögensverwalterin beigetreten. Elodie Gilberti kann auf eine breite Erfahrung zurückblicken, die sie bei verschiedensten renommierten Bankinstituten erworben hat.