



CROWNLife - COMPASS News N° 13 - Frühjahr 2015

Regionale Krisen- Konferenzen

Mittwoch 6.5. Zürich
Donnerstag 7.5. Bern
von 19 - 21 Uhr
Infos + Anmeldung-
www.power-of-money.org

Immobilienkauf ja oder nein?

Liebe Freunde,

Heute möchte ich näher auf die mir öfters gestellte Frage betreffend den Immobiliensektor eintreten. Regelmässig werde ich angefragt, ob dieses oder jenes Objekt (Haus oder Wohnung) zu dem verlangten Preis „eine gute Investition ist“ – oder eben nicht. Nun, ich war – und bin es teilweise immer noch – ein Vollprofi im Immobiliensektor mit einer eigenen Baufirma, einem Generalunternehmen, einer Immobilienverwaltung, usw. Dies seit 1973. Auf dem Höhepunkt beschäftigte ich in verschiedenen Firmen einiges über 200 Mitarbeiter. Meine Erfahrungen basieren auf einem Gesamtumsatz von einer runden halben Milliarde unserer Franken. Obwohl ich, wie gesagt, immer noch in dieser Branche tätig bin (als „Pilot“ von grossen Immobilienrealisierungen) antworte ich regelmässig auf Anfragen betreffend einen Kauf zu den jetzigen Preisen mit einem klaren „NEIN!“. Warum?

Die Immobilienpreise sind in den letzten 15 Jahren, also seit ungefähr dem Jahr 2000, in absolut unlogische Höhen gestiegen. Dies ebenfalls dank unlogisch tiefen Zinssätzen. Ich mache ein Beispiel: in den Jahren 2002 – 2004 war ich verantwortlicher „Vermarkter“ einer grossen Realisierung in Nyon/VD mit 77 Wohnungen und etwas über 3'000m² Büroflächen. Der grösste Teil dieser Wohnungen und Büroflächen wurde als Stockwerk-Eigentum verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei Fr. 4'250.- pro m² Wohnung. Eine 4-Zimmerwohnung mit 100m² Wohnfläche war somit zum Preis von Fr. 425'000 erhältlich. Der Verkauf war keine einfache Sache, obwohl das Zinsniveau dazumal schon auf einem sehr akzeptablen Niveau lag. Der Grund war die grosse Immobilienkrise der 90er-Jahre, aus der sich die Branche langsam erholte.

Dann aber stiegen die Preise. Und je tiefer die Zinssätze sanken, umso mehr stiegen die Preise. In der erwähnten Realisierung haben bis zum jetzigen Zeitpunkt rund 15-20 Wohnungen den Besitzer gewechselt. Einige verkauften ihr Objekt, weil (leider) eine Scheidung dazwischen kam. Andere waren durch den Preisanstieg ermuntert, ein „gutes Geschäft“ zu machen. Regelmässig treffe ich auf den einen oder anderen meiner ehemaligen Kunden. In einem Laden, auf der Strasse, im Zug, usw. Letztlich sagte mir einer dieser Besitzer: „Monsieur Buehlmann, ich habe ein gutes Geschäft gemacht bei ihnen. Meine Wohnung erstand ich vor knapp 10 Jahren zum Preis von Fr. 425'000 und diese Woche schloss ich den Verkauf über einen Betrag von Fr. 850'000.- ab“. In einem anderen Fall war es sogar mehr als der doppelte Preis...

Nun stellen Sie sich sicher die Frage: Wie lange muss man denn warten bis „korrekte“ Preise wieder an der Tagesordnung sind? Meine Einschätzung: in wenigen Jahren wird der Immobilienmarkt sich ganz anders präsentieren. Warum? An den zwei Krisenkonferenzen vom 6.12.14 und 28.2.15 in Bern habe ich den gegen 500 anwesenden Personen anhand von Zahlen und Entwicklungen gezeigt, dass eine ganz gewaltige Wirtschaftskrise auf uns zukommt! Gleichzeitig kommen, mit wenigen Ausnahmen, die meisten europäischen Staaten in praktisch ausweglose Schulden-Situationen. Die Griechenland-Tragödie ist lediglich ein Vorspiel von Problemen in ganz anderen Dimensionen. Ich denke an Italien, Frankreich, Spanien, Portugal, Belgien, usw. Auch Amerika ist „hoffnungslos“ verschuldet. Diese explosive Kombination von Wirtschaft-, Finanz- & Schuldenkrise wird gewaltige Auswirkungen haben. Arbeitsplätze werden massenweise verloren gehen, die Bevölkerung verarmt, der Staat geht Bankrott, Renten können nicht mehr ausbezahlt werden, usw. Dieser

Prozess hat bei einigen unserer Nachbarländer bereits begonnen (Griechenland, Italien, Frankreich, Spanien, usw.). Auch unsere (noch) auf „vollen Touren laufende“ Schweiz wird nicht unberührt bleiben. Ausländische Firmen werden abwandern, zugewanderte Arbeitskräfte werden in ihre Länder und zu ihren Familien zurückkehren. Auch Schweizerfirmen werden abbauen müssen, die Arbeitslosigkeit wird auch in unserem Land steigen. Damit werden neu geschaffene Wohnräume frei. Viele Betroffene werden sich von ihrer Eigentumswohnung oder ihrem hart erarbeiteten Haus trennen müssen. Ferienwohnungen werden abgestossen und die Preise werden sinken und sinken... Das logische Spiel von „Angebot und Nachfrage“ wird hier unsere Umwelt verändern. Die Konsequenz von all dem wird eine ganz neue Situation am Wohnungsmarkt sein. Mit VIEL tieferen Preisen. Die Zukunft wird es beweisen... obwohl ich manchmal hoffe, nicht Recht zu haben...

Nun komme ich auf ein **konkretes Problem** zu sprechen. Es geht um ein zu einem Höchstpreis erstandenes Immobilien-Objekt, eine Wohnung oder ein Haus. Ich mache ein praktisches Beispiel mit einem Wohnungskauf auf dem heutigen (übersetzten) Preisniveau:

Kauf einer 100m²-Vierzimmer-Wohnung in einer erschlossenen Region (Nähe Grossstadt) im Jahr 2014 zum Preis von Fr. 750'000.-

- Kaufpreis: Fr. 750'000 inkl. Kaufkosten (Notar, Handänderung, usw.)
- Eigenkapital: Fr. 200'000 (also etwas mehr als die von den Banken geforderten 20%)
- Hypothekendarlehen im 1. Rang: Fr. 485'000 (65% des Kaufpreises)
- Hypothekendarlehen im 2. Rang: Fr. 65'000

Sieht auf Anhieb alles gut aus.

Nun dreht der Wind. Die Wirtschaft lahmt, die Zinse steigen, die Immobilienpreise sinken in den Keller. Zum Beispiel auf das Preisniveau von 2000. Die Bank ist genötigt ihr Immobilienportefeuille den neuen Umständen anzupassen. Das erwähnte Objekt wird neu auf einen Marktwert von Fr. 500'000 eingeschätzt. Die Bank teilt dem (noch) glücklichen Besitzer mit, dass die Finanzierung neu aufgelegt werden muss, „der Umstände halber“. Nun sieht die Rechnung so aus:

- **Neuer Schätzungswert** (Marktwert) der 4-Zimmerwohnung: **Fr. 500'000**
- Bestehende Hypothekarschuld im 1. Rang: Fr. 485'000
- Bestehende Hypothekarschuld im 2. Rang: Fr. 65'000
- Total der Bankfinanzierung: Fr. 550'000, also Fr. 50'000 über dem jetzigen Verkehrswert
- **Fehlbetrag auf der Basis des jetzigen Schätzungswertes: Fr. 50'000**

In diesem Beispiel ist das **Eigenkapital von Fr. 200'000 verloren** und zudem müssen die Besitzer **zusätzliche Mittel in der Höhe von Fr. 50'000** aufbringen.

Es kann aber noch schlimmer kommen, ich habe dies persönlich erlebt in den 90er-Jahren: Die Bank könnte ohne weiteres folgende (logische) Rechnung machen:

- Neuer Marktwert: **Fr. 500'000**
- Auf diesem Betrag kann bewilligt die Bank lediglich 80% als Bankfinanzierung. Davon 65% im 1. Rang und 15% im 2. Rang. Dies sieht dann so aus:
- Neues Hypothekendarlehen im 1. Rang von 65% a/Fr. 500'000: = Fr. 325'000
- Neues Hypothekendarlehen im 2. Rang von 15% a/Fr. 500'000: = Fr. 75'000
- Totalfinanzierung durch die Bank. =Fr. 400'000
- Bestehende Hypothekarschuld im 1. + 2. Rang (siehe oben): = Fr. 550'000
- Fehlbetrag auf der Basis dieser neuen Schätzung: **Fr. 150'000**

In diesem Beispiel ist das **Eigenkapital von Fr. 200'000 verloren** und zudem müssen die Besitzer **zusätzliche Mittel in der Höhe von Fr. 150'000** aufbringen! Eine wahre Katastrophe!

Übrigens, die **Zeitschrift « Hebdo »** schreibt in ihrer Nummer 10 vom 5. März: *"Bei sinkenden Preisen im Immobilienmarkt sollten zukünftige Wohnungs- und Hausbesitzer, wie übrigens auch kürzliche Käufer, auf folgenden Punkt aufmerksam gemacht werden: das Risiko eines zusätzlichen Kapitaleinschusses oder einer aussergewöhnlichen Amortisierung der Schuld. Diese beiden Ausdrücke beschreiben die Auflage einer Bank*

für eine teilweise Schuldrückzahlung des Schuldners bei einem starken Rückgang des Preisniveaus des finanzierten Objektes. Wenn diese Schätzung unter den Betrag der Bankfinanzierung sinkt, ist der Kredit nicht mehr gesichert. Dann steht der Bank die Möglichkeit zu die Differenz, welche sich auf mehrere dutzend tausend Franken belaufen kann, einzufordern. Der unglückliche Besitzer setzt sich dann einem zwingenden Verkauf mit Verlust aus."

Ich weiss, dass mit diesem (Krisen)Szenario einige Leser ein Problem haben werden. Beten Sie bitte darüber und fragen Sie mal „oben“ nach, was ER dazu meint. **Eigentlich wünsche ich mir, dass meine Einschätzung zu pessimistisch ist** – aber im Moment habe ich dieses Gefühl leider nicht...

Am Mittwoch 6. Mai und Donnerstag 7.5. werde ich (Kurt) in Zürich und Bern eine regionale Krisenkonferenz abhalten (19-21 Uhr). Dort werden neueste Fakten auf den Tisch gebracht. Kommen Sie mit Ihren Freunden & Bekannten – bereiten Sie sich auf kommende Zeiten vor! Anmeldung www.power-of-money.org

Seid mächtig gesegnet liebe Freunde im Namen Jesu

Kurt & Lis BUEHLMANN