

**Zeitschrift:** Zeitlupe : für Menschen mit Lebenserfahrung  
**Herausgeber:** Pro Senectute Schweiz  
**Band:** 83 (2005)  
**Heft:** 10  
  
**Rubrik:** Geld

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Klumpenrisiko Eigenheim

Ein eigenes Dach über dem Kopf ist für viele der Inbegriff der materiellen Sicherheit. Dabei darf man aber das wirtschaftliche Umfeld nicht aus den Augen verlieren.

VON ALFRED ERNST

Für viele Haushalte ist das eigene Haus oder die Eigentumswohnung der grösste Posten des frei disponiblen Vermögens. Kommen noch Feriendomizile und/oder Renditeliegenschaften dazu – immerhin gehören fast drei Viertel der Schweizer Wohnmietobjekte privaten Eigentümern –, erhöht sich die Quote nochmals beträchtlich.

Bedenkt man, dass Vorsorgeeinrichtungen und Versicherungen das Geld ihrer Kunden teilweise ebenfalls in Grund und Boden investieren, kommt man nicht um die Schlussfolgerung herum, dass Immobilien für das Vermögen vieler Zeitgenossen eine grosse, möglicherweise zu grosse Rolle spielen. Unter Umständen bilden Immobilien also ein Klumpenrisiko.

Nun ist ein Dach über dem Kopf freilich ein Grundbedürfnis, weshalb das Wohneigentum für den Eigennutzen nicht primär wegen Anlageüberlegungen erworben wird. Dennoch: So ganz ausgeblendet wird der Anlagegedanke von den meisten Käufern auch nicht. «Man kann ja notfalls wieder verkaufen, und Immobilien sind stets eine gute Kapitalanlage», lautet in etwa die Parole, mit der Kaufinteressenten sich und ihre Lebenspartner oder Familienmitglieder auf das Abenteuer Eigenheim einschwören.

In der Vergangenheit hat das auch meistens funktioniert. Mehrere Faktoren liessen die Preise für die eigenen vier Wände während Jahrzehnten kontinuierlich klettern. Dazu zählten das Bevölkerungswachstum, eine nach oben gerichtete Konjunktorentwick-

ILLUSTRATION: BARBARA BIETENHOLZ



lung, die beschränkte Verfügbarkeit der Ressource «Land», aber auch die künstlich zugespitzte Verknappung mittels Zonenordnung (siehe Kasten «Wie knapp ist der Boden?») sowie der steigende Quadratmeterbedarf pro Kopf. Erst im letzten Jahrzehnt wurde auch in der Schweiz klar, dass die Preise nicht nur eine Richtung kennen und letztlich Angebot und Nachfrage unterliegen.

Jüngst haben die tiefen Zinsen (= billige Finanzierung) und der Schock nach dem letzten Aktien-crash (= Suche nach vermeintlich sicheren Alternativen) nochmals viel Geld in Immobilien gespült. Entsprechend ansprechend haben sich die Preise an gewissen Lagen, aber längst nicht überall, nach oben geschraubt.

Besitzer von ungünstig gelegenen Objekten warten noch immer auf die nachhaltige Erholung, und es ist fraglich, ob sie die alten «Höchstpreise» so bald wieder sehen werden. Gäbe es die Möglichkeit, den Wert der eigenen Liegenschaft täglich in den Medien zu verfolgen, wie das mit Aktien oder anderen Anlageinstrumenten möglich ist, wäre wohl schon

manchem die Lust aufs traute Eigenheim gründlich vergangen.

Gegen die Fortsetzung der generellen Preishausse gibt es einige Argumente:

So entfällt etwa das Bevölkerungswachstum als Antriebsfaktor. Auch die Konjunktur profiliert sich derzeit nicht eben als ein grosser Wohlstandsmehrer.

Die Zinsen bleiben kaum dauernd so tief, was die Kauflust dereinst wieder dämpfen könnte. Und ob der steigende Platzbedarf pro Kopf, der mit 44 Quadratmetern Wohnfläche schon recht ordentliche Dimensionen erreicht hat, weiterhin als Preistreiber ausreicht, bleibe dahingestellt.

Zu bedenken ist auch, dass nicht das Gebäude, sondern allenfalls der Boden eine Wertvermehrung erfährt. Das Haus selber unterliegt dagegen der Alterung, was Wertverlust bringt, den aufzuhalten oder zu verlangsamen stets neue und nicht selten beträchtliche Investitionen verlangt.



## FINANZ-FACHMANN

Alfred Ernst ist selbstständiger Finanzberater und Vermögensverwalter. Er gründete unter anderem die Firma Ernst & Zambra Allfinanz AG in Zürich.

Alles in allem sollte das «Klumpenrisiko Eigenheim» zwar nicht überbewertet werden. Dennoch muss daran gedacht werden. Dies besonders dann, wenn sich die persönliche Situation in absehbarer Zeit verändert (etwa Pensionierung oder Veränderung der Wohnbedürfnisse) oder wenn es darum geht, Geld anzulegen. Wer ein Eigenheim besitzt, hat den Immobilienanteil seines Vermögens in der Regel abgedeckt und sollte somit kaum noch im grossen Stil Immobilienaktien oder -fonds erwerben beziehungsweise vor solchen Investitionen eine genaue Analyse der eigenen Situation vornehmen. ■

## WIE KNAPP IST DER BODEN IN DER SCHWEIZ?

Von der Fläche der Schweiz von 41 285 Quadratkilometern entfielen 1997 nur rund 7 Prozent auf Siedlungsflächen (Bauten inklusive Umschwung wie Gärten oder Parks). 37 Prozent waren landwirtschaftliche Nutzflächen, 31 Prozent so genannte bestockte Flächen (Wald, Gebüschwald und Gehölze). Ein Viertel der Gesamtfläche war unproduktiv (Fels, Eis oder Gewässer). Die Siedlungsfläche nimmt im Tempo von über einem Quadratmeter pro Sekunde zu, hauptsächlich zulasten des Kulturlandes. Pro Kopf der Bevölkerung beträgt die beanspruchte Siedlungsfläche rund 400 Quadratmeter. Das Schweizer Mittelland (27 Prozent der Landesfläche) gilt als eine der am dichtesten besiedelten Gegenden Europas. (Quelle: Bundesamt für Statistik)