

Zinsanstieg und Hypotheken

Properti AG In der Schweiz betragen die Hypothekarschulden über 1 Billion Franken. Und nun sieht es so aus, als wäre das Ende der günstigen Hypotheken gekommen. Doch was bedeutet das für den Immobilienmarkt und wovon sind Hauseigentümer betroffen?

Viele Faktoren trugen dem lukrativen Verkäufermarkt bei, der während der Pandemie andauerte und die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich stiegen liess. Eine der wichtigsten Triebfeder für dieses Wachstum waren die niedrigen Hypothekarzinsen. Doch nun steigen die Zinsen und der Markt verändert sich. Um dem inflationären Druck entgegenzuwirken, wurde durch die Notenbank Mitte Juni der sogenannte SNB-Leitzins um einen halben Prozentpunkt auf -0,25 Prozent erhöht. Damit hat die SNB erstmals seit fünfzehn Jahren die Zinsschraube wieder etwas angezogen. Aber was bedeutet das für Wohneigentümer und inwiefern sind diese betroffen?

Entwicklung der Hypothekarzinsen

Die erhöhten Hypothekarzinsen in der Schweiz und in vielen anderen Ländern erklären sich durch die stark steigende Inflation. Zum einen sind immer noch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie zu spüren, zum anderen machen sich die wirtschaftlichen Folgen und der Preisschub durch den Ukraine-Krieg auf das Wirtschaftswachstum der europäischen Länder bemerkbar. Die sich daraus verstärkende Inflation wiederum führt zu Preisanstiegen, wodurch auch die Banken in Zugzwang kommen. Erhöhte Kapitalmarktzinsen wirken sich wesentlich auf die Konditionen für eine Fixpreishypothek zum Immobilienkauf aus.

Eine aktuelle Analyse der Credit Suisse zum Immobilienmarkt in der Schweiz zeigt, wie schnell sich die

Situation geändert hat. Noch Anfang 2021 profitierten Eigentümer von einem 15,5 Prozent niedrigeren Wohnpreis als Mietende. Im ersten Quartal 2022 hatten sie ihren Vorsprung allerdings verloren und mussten stattdessen eine Prämie von 3,1 Prozent für Wohneigentum in Kauf nehmen. Die Entwicklung hierfür lässt sich mit einem kleinen Rückblick veranschaulichen: Zwischen 1993 und 2008 lag die Wohneigentumsprämie bei durchschnittlich 29 Prozent. Im Rahmen der weltweiten Finanzkrise sanken die Hypothekarzinsen jedoch so stark, dass das Kaufen in den folgenden 13 Jahren deutlich günstiger war als das Mieten.

Nun ändert sich die Lage wieder. Zwar ändert sich der Immobilienmarkt nicht über Nacht, dennoch deuten diesjährige Wirtschaftsprognosen darauf hin, dass die Zinssätze mit grosser Wahrscheinlichkeit weiter steigen werden – und das bis ins Jahr 2023 hinein. Die markante Verteuerung von Hypotheken wird laut Adrian Künzi, Chief Sales Officer und Mitgründer von Properti, nicht ohne Folgen bleiben: «Zwar sind Preisrückgänge noch nicht ersichtlich, allerdings ist sich der Markt nun dessen bewusst, dass es so nicht mehr weitergehen wird.»

«Richtig planen und Panik vermeiden»

Nun ist allseits bekannt, dass in den vergangenen zwei Jahren Hypotheken so günstig angeboten wurden wie nie zuvor. Weniger als ein Prozent musste man für einen Immobilienkredit hinblättern, wobei sich die Zinsen seit dem Rekordtief



Neben der Nutzung modernster Technologien steht bei Properti der Mensch stets im Vordergrund. Das Schweizer Makler-Unternehmen vereint die lokale Expertise, ein weitreichendes Netzwerk und einen hochwertigen Immobilienauftritt mit umfassendem Rundum-Service. Kosten entstehen dabei nur bei erfolgreicher Vermittlung.

im August zwar leicht, aber stetig erhöht haben. Das dürfte künftig weiterhin der Fall sein. Laut der Schweizerischen Nationalbank sei weiter nicht auszuschliessen, dass in absehbarer Zukunft weitere Zinserhöhungen nötig sein werden. Die straffere Geldpolitik soll verhindern, dass die Inflation in der Schweiz breiter auf Waren und Dienstleistungen übergreift.

So ist es keine Überraschung, dass immer mehr neue Anbieter mit «attraktiven Hypo-Angeboten» den Markt überströmen – was eine schnelle Erhöhung etwas ein-

dämmt. «Das Ausmass der Schwankungen ist seit Beginn des Jahres deutlich zu spüren, dennoch wird durch die Erhöhung des Leitzinses aktuell kein unmittelbarer Einfluss auf den Hypothekarmarkt erwartet. Einen Trend zu kürzeren Laufzeiten und einer gestiegenen Nachfrage für Saron-Hypotheken konnte man bereits davor beobachten. Um eine sinnvolle Strategie zu verfolgen, raten wir unseren Kunden, die nächsten Schritte sorgfältig zu planen und damit Panik zu vermeiden», so Adrian Künzi.

Verschuldung von Kreditnehmern steigt

Die Beurteilung der Tragbarkeit wird in der Regel mit einem Hypothekarzins von fünf Prozent berechnet – wovon die Schweiz noch weit entfernt ist. Nur gibt und gab es eine Reihe von Ausnahmen bei der Kreditvergabe, welche bei gewissen Institutionen teilweise sogar unter vier Prozent lag – was die Rechnung zwischen Kredit und Einkommen bei vielen Hypothekarnehmern knapp werden lässt. Das bestätigte bereits 2021 die Schweizer Nationalbank in einem Bericht zur Finanzstabilität, bei dem die Statistik deutlich zeigt, dass die Verschuldung der Kreditnehmer in den letzten Jahren bereits stark zugenommen hat – was das Eigentümer-Portemonnaie beim weiteren Anstieg immer mehr herausfordert.

«Vergleiche einholen für das beste Angebot»

In der heutigen Zeit können sich nur die wenigsten ein Haus oder

eine Eigentumswohnung aus ihren finanziellen Ersparnissen leisten. So ist man auf den Abschluss einer Hypothek angewiesen. Trotz der Tatsache, dass sich die Zinsen weiterhin auf historisch tiefem Niveau befinden, ist es vernünftig, genau abzuwägen, welche Hypothek wo abgeschlossen werden soll. Wer seine Hypothek beispielsweise für ein Prozent abgeschlossen hat und nun nach Neuabschluss bei zwei Prozent liegt, wird sich eine gute Rechnung in Sachen Tragbarkeit machen müssen.

Hinzukommt, dass immer häufiger Käufer wegfallen, da Banken strikter finanzieren und die Liegenschaften teilweise tiefer bewertet werden. «Eigentümer und diejenigen, die es werden wollen,

müssen sich folglich überlegen, wo sie im Leben stehen und welchen Plan sie mit der Immobilie verfolgen. So setzen wir uns mit unseren Kunden hin und klären unter anderem folgende Fragen: Sind alle Bedürfnisse abgedeckt? Werden grössere Veränderungen erwartet, zu welcher die Immobilie dann nicht mehr passt? Und wurden alle Kosten, die zukünftig anfallen könnten, berücksichtigt? Eine saubere Kostenrechnung und das Einholen von Vergleichsangeboten wird für einen positiven Verlauf je länger, je mehr vorausgesetzt. Denn sowohl Laufzeit als auch die Wahl zwischen Saron- oder Festhypothek hängen von der persönlichen Situation ab», so Adrian Künzi.

Top-Empfehlungen auf Google

«Vielen Dank an das komplette Properti-Team für die gute Betreuung im Rahmen des Abschlusses. Umgehende und sehr freundliche Kontaktaufnahme, kurze Response-Zeiten und Video-Calls sogar am Abend – so geht guter Service.»

Markus K.
«Dieses Unternehmen ist sehr kundenorientiert und engagiert. Es wurde ein intensiver Mailverkehr gehalten und das zu flexiblen Zeiten. Der Makler hat

einen guten Ton und Gespür für seine Arbeit. Er hat den Wohnungsverkauf in sehr kurzer Zeit zum Abschluss gebracht.»

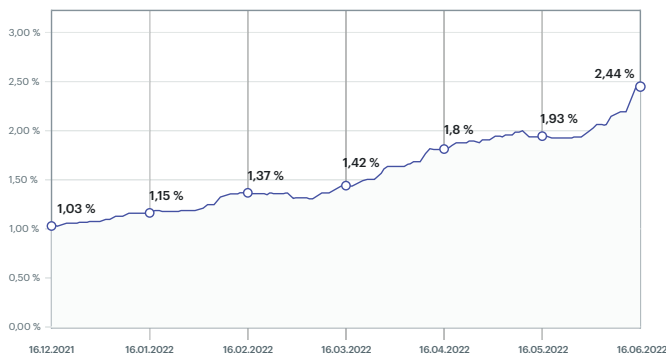
Peter S.
«Rundum sehr zufrieden! Sehr angenehme Zusammenarbeit mit dem Makler während der gesamten Zeit. Insbesondere die virtuelle Tour durch die Objekte ist ein deutlicher Mehrwert und sehr zu empfehlen.»

Johannes W.

4.6 ★★★★★ von 327 Google-Rezensionen

Auszug der Properti-Unternehmensbewertung auf Google mit Sterneskala zur Kundenzufriedenheit.

Entwicklung Zinsindex für Wohnimmobilien



Quelle: Hypotheken.ch, Zinsindex für Wohnimmobilien 05/2022

Der Zinsindex für Wohnimmobilien widerspiegelt die Zinsentwicklung von Hypotheken für dauerhaft selbstbewohntes Wohneigentum in der Schweiz. Die Grafik zeigt die Entwicklung des Zinsindex gängiger Hypothekarmodelle innerhalb der vergangenen sechs Monate.

Properti-Tipps für Verkäufer

Der Verkauf einer Immobilie ist eine wichtige finanzielle Entscheidung, bei der man nichts überstürzen sollte. Wer aufgrund einer bevorstehenden Zinsänderung zur Eile angetrieben wird und ein Geschäft abschliessen möchte, «bevor es zu spät ist», sollte sich einen Moment Zeit nehmen und sich orientieren, worauf es wirklich ankommt.

Um potenzielle KäuferInnen und Käufer auf dem konkurrierenden Verkäufermarkt zu gewinnen, ist es hilfreich zu wissen, wie man das Interesse an seiner Immobilie mit einfachen Schritten steigern kann:

1. Fairer Preis

Klar, jeder will das rentabelste Geschäft abschliessen, dennoch ist es hilfreich, einen fairen Preis für die Immobilie festzulegen. Erfahrungsgemäss ziehen EigentümerInnen und Eigentümer, die einen fairen Marktwert ansetzen, mehr Kaufinteressenten an, woraufhin ein lukratives Bieterverfahren entstehen kann.

2. Angebote prüfen

Auf einem Verkäufermarkt ist es ebenso wichtig, die erhaltenen Angebote sorgfältig zu prüfen. Verkäufer sind oftmals auf das höchste Angebot fixiert, dass sie versäumen, die Finanzkraft

der einzelnen Käufer zu prüfen. Wer sich eine Garantie für die versprochenen Mittel des Käufers einholt, kann geplätzte Verträge gekannt vermeiden.

3. Der richtige Partner

Der ideale Partner während des Immobilienvorhabens kennt den lokalen Markt und hat eine ansehnliche Verkaufsbilanz. So unterstützt ein Immobilienexperte Eigentümer, aber auch Käufer bei der gesamten Abwicklung, die von professionellem Bildmaterial über das Festlegen der optimalen Rendite bis hin zu verkaufsfördernden Besichtigungen und Finanzierungen reichen.

properti

Properti AG
Tel. 044 244 32 00
info@properti.ch
properti.ch

Properti Standorte - schweizweit mit lokalen Immobilienexperten:
Zürich, Horgen, Basel, Solothurn, Burgdorf, St. Gallen, Zug, Luzern, Bern, Fribourg, Aarau, Muttenz

Ihr Partner rund um Immobilien. Transparent. Flexibel. Risikofrei.

Properti Marktwertrechner. Immobilie kaufen/verkaufen



QR-Code scannen und Marktwert berechnen.

Der erste Grundstückgewinnsteuer-Rechner für die ganze Schweiz.



QR-Code scannen und Steuer in wenigen Schritten berechnen.

Kostenlos, einfach und schnell.