

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Auswirkungen steigender Zinsen auf die Immobilienfinanzierung



Philipp Rinderknecht

Mandatsleiter
Bewertung/Verkauf/Erstvermietung

Für einmal hat die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen sowie der Zins für Sichtguthaben (+0.5%) vor der Europäischen Zentralbank (+0.5%) angehoben. Nun stellt sich für viele unserer Kunden die spannende Frage, welche Auswirkungen die steigenden Zinsen auf die Immobilienfinanzierung und somit auch auf den Wert Ihrer Immobilie haben.

Kommt es zum kurzfristigen Preisrutsch von Immobilien durch steigende Zinsen?

Kurzfristig hat es für die meisten Eigenheimbesitzer keine Auswirkungen, da diese langfristig finanziert sind. Sie können zum Teil noch viele Jahre von tiefen Zinsen profitieren und haben somit Zeit, sich auf höhere Zinsen vorzubereiten. Für SARON (Swiss Average Rate Over Night) finanzierte Eigenheimbesitzer oder Investoren können die steigenden Hypothekarkredite auch kurzfristig leicht spürbar sein. Die langfristigen Hypotheken spiegeln die Markterwartungen bezüglich der Zinspolitik der SNB, die nach dem dezidierten Zinsschritt von Mitte Juni weitere Erhöhungen in Aussicht gestellt hat. Experten erwarten einen weiteren Zinsschritt im September 2022. Diese Festhypotheken sind gestiegen, liegen aber weiterhin klar unter dem ge-

nutzten kalkulatorischen Zinssatz von ca. 4.5-5.0% bei der Tragbarkeitsberechnung der Banken.

Festhypothek oder SARON Hypothek für Neukäufer?

Trotz Anstieg der Festhypotheken, bleiben diese immer noch die beliebteste Finanzierungsform. Die Mehrheit unserer verkauften Objekte – Bestandesliegenschaften sowie Neubauwohnungen – werden weiterhin mit Festhypotheken finanziert. Vorteile sind fixe Zinssätze für die gesamte Laufzeit. Dies erleichtert die Budgetplanung für die Finanzierung des Eigenheims und die Sorgen einer Erhöhung der Hypozinsen entfallen. Gerade in der heutigen Zeit (Ukraine Krieg, Lieferengpässe China, Klimawandel) wünschen sich zukünftige Eigenheimbesitzer eine «sichere» Planung und sind bereit, höhere Hypotheken zu bezahlen.

Festhypotheken sind weiterhin die beliebteste Finanzierungsform.

Das Vermögenszentrum weist einen Vergleich von 30 Hypothekengebern aus. Dieser zeigt, dass es bei Festhypotheken von 10 Jahren grosse Unterschiede gibt (zwischen 2.35% - 3.15%). In der Tendenz bieten die Versicherungen die attraktivsten Angebote an. Die Festhypotheken sind in den letzten Mo-

REALIT TREUHAND AG
Ausgabe August 2022



www.realit.ch

naten deutlich gestiegen, wobei der «Peak» im Juni 2022 bereits erreicht wurde und sich aktuell eine Entspannung abzeichnet.

Im Gegensatz dazu ist der SARON die letzten Monate nicht angestiegen. Der SARON ist ein Schweizer Referenzzinssatz, der sich eng am offiziellen Leitzins der Schweizerischen Nationalbank orientiert. In der untenstehenden Grafik haben wir die Parameter so eingestellt, dass der Vergleich zwischen 5 Jahres, 10 Jahres Festhypothek, SARON und flexibler Hypothek im Jahr 2022 sehr gut ersichtlich ist.

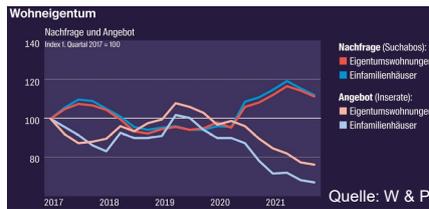


Längerfristige Prognose von Immobilienpreisen in der Schweiz

Langfristig könnte die Nachfrage für Immobilien im mittleren bis unteren Preissegment leicht sinken, wenn die langfristigen Hypotheken auslaufen. Im Premium-Segment spielen die Zinsen eher eine untergeordnete Rolle. Die 1/3 Regel (nicht mehr als 1/3 des Bruttoeinkommens darf für das Wohnen benutzt werden) wird auch durchbrochen werden, da bei hohen Einkommen oder sehr vermögenden Personen genügend freies verfügbares Einkommen zur Verfügung steht.

In der nachfolgenden Grafik sieht man den Trend, dass das Angebot und die Nachfrage von Immobilien seit 2021 weiter auseinander divergieren. Durch die aktuelle Baukosteninflation von ca. 10% zwischen Oktober 2020 und April 2022 werden Bauprojekte teilweise aufgeschoben, was dazu führt, dass dieser Trend sicherlich bestehen bleibt.

Bestandesliegenschaften kommen oft nicht auf den Markt oder werden innerhalb der Familie weitergegeben; dies ist unter anderem auch der Grund für die Abnahme der Inserate in den letzten zwei Jahren.



Gründe für die Preisstabilität der Immobilien im Aargau

Im Vergleich zu unseren Nachbarkantonen Zürich und Zug sind die

Immobilienpreise im Aargau immer noch verhältnismässig vernünftig. In rund der Hälfte der Gemeinden im Kt. Aargau sind die Wohnkosten für Eigentum günstiger als zur Miete. Dieser Fakt führt aus unserer Sicht dazu, dass die Nachfrage nach Eigentum im Aargau konstant hoch bleibt und die Preise trotz steigenden Zinsen stabil bleiben werden. In der Region Zürich, Innerschweiz und teilweise in den Bergkantonen ist die Miete günstiger als das Eigentum, somit der Anreiz für einen Kauf geringer.

Unser kompetentes Verkaufsteam unterstützt Sie bei Bewertung und Verkauf Ihrer Liegenschaft (Einfamilienhäuser, Wohnungen im Stockwerkeigentum, Spezialobjekte). Bei uns erhalten sie ein transparentes, preiswertes Rundumpaket – regional und kompetent. Aktuell dürfen wir spannende Neubauprojekte im Premiumsegment begleiten. Gerne beraten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumwohnung.

ZU VERKAUFEN

Terrassenhäuser Belvédère am Sonnenberg in Lenzburg



www.belvedere-lenzburg.ch

**9 erstklassige Terrassenhäuser
Noch 3 (180 m²- 210 m²) verfügbar!**
1 x 4.5-Zimmer und 2 x 5.5-Zimmer

Eigentumswohnungen Golf-Park aarau-WEST in Oberentfelden



www.golfpark-aarauwest.ch

22 Eigentumswohnungen
12 x 3.5-Zimmer, 8 x 4.5-Zimmer und
2 x 4.5-Zimmer-Attika

Für die Verkaufspreise sowie für weitere Informationen besuchen Sie unsere Websites oder kontaktieren Sie Isabella Fringer, Tel. 062 885 88 31.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch