

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Auswirkungen der Zinswende auf Immobilien



Isabella Fringer
Projektleiterin, Vermarkterin
Bewertung / Verkauf / Erstvermietung

Beruhigung am Immobilienmarkt

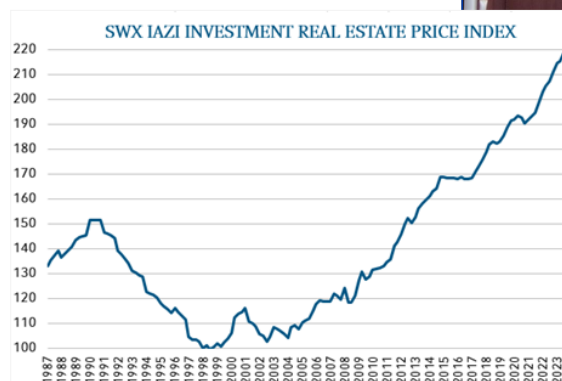
Nach einer Dekade von historischen Tiefzinsen und sogar Negativzinsen reagiert nun auch der Immobilienmarkt auf die Zinserhöhungen durch die Schweizer Nationalbank. Momentan sind unterschiedliche Veränderungen wahrnehmbar. Generell bringt die Zinswende die Verkehrswerte von Immobilien unter Druck, aber nicht in jedem Teilmarkt. Die erfolgten Leitzinserhöhungen beeinflussen vor allem die Finanzierung bzw. den Zinssatz des SARON (Ø 2.6 %) und den Zinssatz der langfristigen Hypotheken (Richtzins Ende Juni Ø 2.8 %, Anfang 2023 bei Ø 3.0 %). Die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken zeigen bereits wieder eine Tendenz nach unten.

In den letzten 20 Jahren konnte ein kontinuierlicher Preisanstieg von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen verzeichnet werden. Die aufgrund der Zinswende zu erwartenden starken Preiskorrekturen nach unten blieben bisher aus. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sowie nach Einfamilienhäusern ist nach wie vor gross und nur minimal zurückgegangen. Eigenheime bleiben begehrt, da auf dem Markt wenig Objekte verfügbar sind und entsprechend klein ist das Angebot. Die Preise steigen kaum mehr, bleiben aber im Kt. Aargau stabil. Die steigenden Zinsen sind ein Dämpfer und die Wohnkosten teu-

rer; die Nachfrage bleibt aber momentan noch intakt. Die zukünftigen Eigenheimbesitzer sind trotz der höheren Finanzierungskosten bereit, ihren Traum vom Wohneigentum auch zu höheren Kosten zu erfüllen. Immobilien an weniger guter Makrolage, in den ländlichen wie in peripheren Regionen werden eher unter Druck geraten und in den folgenden Quartalen ist ein Preis-Rückgang zu erwarten.

Mehrfamilienhäuser sind weiterhin eine gute Investitionsanlage.

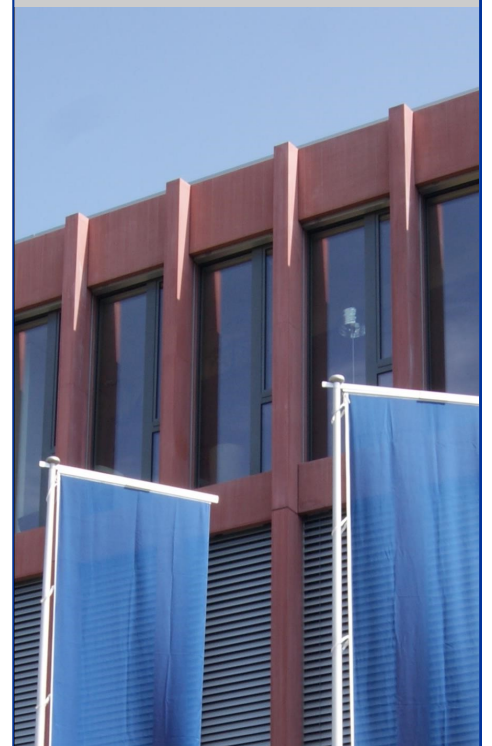
Der Markt für Wohnrenditeliegenschaften hat sich allerdings aufgrund der Zinswende leicht abgekühlt. Die Auswertung von Transaktionen im ersten Quartal 2023 zeigt, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser mit 0.4 % kaum mehr gestiegen sind. Die fortschreitende Zinswende ist definitiv im Schweizer Immobilienmarkt angekommen.



Quelle: IAZI.ch

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2023



www.realit.ch

Die Renditeanforderungen an Mehrfamilienhäuser haben sich erhöht. Gleichzeitig wurden alternative Anlagemöglichkeiten wieder attraktiver, wie Anleihen in Obligationen oder Rohstoffen. Die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften wurde auch bei institutionellen Anlegern korrigiert.

Aufgrund der starken Zuwanderung und der bereits bestehenden Wohnungsknappheit rund um die Städte, sind Renditeliegenschaften nach wie vor attraktiv. Die Mietentnahmen gelten als sicher und werden zukünftig wohl auch noch wachsen. Anders als in den letzten Jahren sind Investoren jedoch im Transaktionsmarkt nicht mehr bereit, immer noch höhere Kaufpreise zu bezahlen.

Aufgrund der steigenden Zinsen, der höheren Unterhalts- und Betriebskosten haben sich die Verkehrswerte der Mehrfamilienhäuser auch im Bestandesmarkt leicht korrigiert. In folgendem Beispiel (siehe Tabelle unten) führt die Wertkorrektur der Liegenschaft aufgrund der Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 0.3 % zu einem Wertverlust von ca. -7.9 %. Durch die Anpassung der Nettomietzinse auf den aktuellen Referenzzinssatz von 1.5 % und der Teuerung per 1. Oktober 2023, kann die Wertkorrektur auf ca. -2.2 % reduziert werden.

Hauseigentümer sind und bleiben also gefordert. Es ist wichtig, eine ganzheitliche Betrachtung des Marktes vorzunehmen, um die Auswirkungen einer Referenzzinssatzerhöhung auf den Verkehrswert angemessen zu bewerten. Eine Beratung von einem Experten ist daher je nach Situation ratsam. Nicht nur die steigenden Zinsen sondern auch die Anforderungen an die gesetzlichen Verpflichtungen sowie an die Treibhausgasemissionen bleibt ein anspruch-

volles Spannungsfeld. Die Dekarbonisierung bis spätestens 2050 zu vollziehen und gleichzeitig eine bestmögliche Rendite zu erzielen, bedingt ein Umdenken in der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die Realit Treuhand AG kennt die Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft. Ein Lebenszyklus einer Immobilie entspricht in etwa den 30 Jahren, welche für die Planung und Umsetzung zur Verfügung steht, um die Treibhausgasemission bis 2050 zu eliminieren.

Wir unterstützen Sie gerne in der Beurteilung Ihres Portfolios, um die möglichen Szenarien aufzuzeigen. Gerne analysieren wir für Sie die gängigen Normstrategien für Ihre Liegenschaft.

Fortführung

Gebäudecheck durchführen

Energetische Sanierung

Wärmeerzeugung, energetische Sanierungsmassnahmen wie Fenster, Dach, Decken und weitere sowie allenfalls Photovoltaikanlage.

Erweiterung (Nutzungsreserven auf Grundstück)

Ausbau, Anbau, Aufstockung etc. unter Einbezug von energetischer Sanierung und Erdbebenertüchtigung.

Ersatzneubau

Prüfung Alter / Zustand. Erarbeitung einer Potenzialanalyse sowie Durchführung eines Studienauftrags.

Es ist wichtig für die Zukunft, die richtigen Entscheidungen für Ihre Immobilie zu treffen. Unsere langjährigen erfahrenen Fachpersonen verfügen über ein profundes Know-how und bieten Ihnen Hand in all Ihren Belangen rund um Ihre Immobilie, auch in steuerlichen Fragen.

Mehrfamilienhaus Bezirk Lenzburg, 18 Wohnungen (20 Einstellplätze), Bj 2017, Netto-MZ p.a. CHF 385'000.-

31.12.2021 (Kauf 2017)	31.12.2022: Kap.Satz: +0.3%	01.10.2023: Netto-MZ + 6.8 %
WHG Netto-MZ p.a.: CHF 351'400.-	WHG Netto-MZ p.a.: CHF 351'400.-	WHG Netto-MZ p.a.: CHF 375'300.-
EP Netto-MZ p.a.: CHF 33'600.-	EP Netto-MZ p.a.: CHF 33'600.-	EP Netto-MZ p.a.: CHF 33'600.-
Total Netto-MZ p.a.: CHF 385'000.-	Total Netto-MZ p.a.: CHF 385'000.-	Total Netto-MZ p.a.: CHF 408'900.-
BR / Kap.Satz: 3.5%	BR / Kap.Satz: 3.5% + 0.3% = 3.8%	BR / Kap.Satz: 3.8%
Verkehrswert: CHF 11'000'000.-	Verkehrswert neu: CHF 10'130'000.-	Verkehrswert neu: CHF 10'760'000.-
	Verkehrswert bisher: CHF 11'000'000.-	Verkehrswert bisher: CHF 11'000'000.-
	Wertkorrektur: - CHF 870'000.-	Wertkorrektur: - CHF 240'000.-
	Wertkorrektur: - 7.9 %	Wertkorrektur: - 2.2 %

Attraktive Eigentumswohnungen



Golf-Park aarau-WEST

Oberentfelden, mit Blick auf den Golfplatz
VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer
Tel. direkt 062 885 88 31



Seepark Alemannis

Aesch LU, mit Blick auf den Hallwilersee
VP ab CHF 350'000.--

Kontakt: Gianni Asquini
Tel. direkt 062 885 88 37



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