

Gestiegene Nutzungskosten: Was Eigenheimbesitzer:innen jetzt wissen müssen

Die Schweizer Immobilienlandschaft befindet sich in ständigem Wandel. In den letzten Jahren sind die Nutzungskosten für Wohneigentum zu einem zentralen Thema geworden. Diese Entwicklung bringt sowohl Herausforderungen als auch Chancen mit sich, die es zu beleuchten gilt. Angesichts gestiegener Zinsen, Instandhaltungskosten und regionaler Preisunterschiede ist es von entscheidender Bedeutung, die Auswirkungen für Immobilienbesitzer:innen und potenzielle Investor:innen zu verstehen. Dieser Artikel wirft einen Blick auf die Realität der gestiegenen Nutzungskosten und beleuchtet die sich verändernde Dynamik des Schweizer Immobilienmarktes.

Die Realität der gestiegenen Nutzungskosten

Die gestiegenen Nutzungskosten von Eigenheimen haben in den letzten Jahren viele Haushalte vor finanzielle Herausforderungen gestellt. Insbesondere der Zinsanstieg der letzten drei Jahre hat signifikante Auswirkungen auf die Finanzierungskosten von Eigenheimen gehabt. Zwischen Mitte 2021 und Anfang 2023 stiegen die laufenden Kosten für Eigentumswohnungen spürbar an. Als Beispiel lässt sich eine durchschnittliche Eigentumswohnung betrachten, die im Jahr 2021 zu einem Medianpreis von 800'000 Franken erworben wurde. Damals beliefen sich die geschätzten jährlichen Kosten, einschliesslich Hypothekarzinsen, Unterhalt und Eigenmietwert, auf etwa 17'000 Franken. Aktuell jedoch, mit einem ähnlichen Medianpreis, liegen diese Kosten bei rund 26'000 Franken pro Jahr, was einer Steigerung um gut 50 Prozent entspricht.

Die gestiegenen Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten haben die finanzielle Belastung für Eigenheimbesitzer:innen erhöht, während die Auswirkungen der Inflation, insbesondere auf die Heizungs- und Stromkosten, spürbar sind. Hinzu kommt die Herausforderung, dass Eigenheimbesitzer:innen im Kanton Zürich ab der Steuerperiode 2025 mit einer höheren Bewertung ihres Eigenmietwerts konfrontiert sein werden.



Regionale Unterschiede und Auswirkungen

Der Schweizer Immobilienmarkt ist geprägt von auffälligen regionalen Preisunterschieden, die sowohl Herausforderungen als auch Chancen für potenzielle Käufer und Investoren bieten. Während die Preise in städtischen Gebieten oft in die Höhe schiessen und damit den Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte erschweren, zeigen sich in ländlichen Gegenden tendenziell günstigere Optionen. Städtische Zentren und ihre angrenzenden Agglomerationen verzeichnen Medianpreise, die deutlich über dem durchschnittlichen Schweizer Einkommen liegen. Diese hohe Preisspanne stellt viele Menschen vor finanzielle Hürden beim Immobilienerwerb. Aus diesem Grund suchen viele nach bezahlbarem Wohnraum in ländlicheren Gegenden.

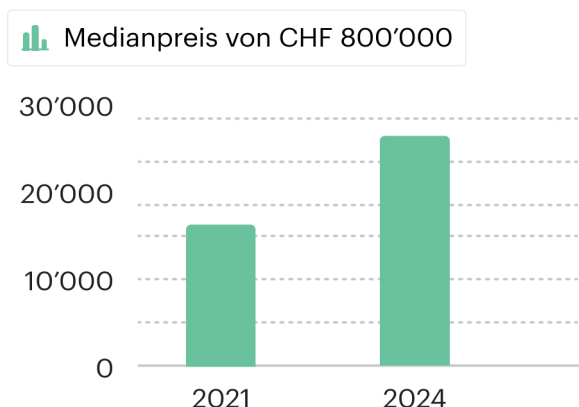
Regionen wie Graubünden und Oberwallis haben in den letzten Jahren einen Preisanstieg von bis zu 10 Prozent verzeichnet, während auch in der Ostschweiz und im Kanton Freiburg die Immobilienpreise überdurchschnittlich gestiegen sind. Dieser Trend unterstreicht, wie der Preisanstieg Menschen dazu bewegt, in ländlichere Regionen umzuziehen, wo die Immobilienkosten noch im erschwinglichen Bereich liegen.

Ausblick auf die Nutzungskosten im aktuellen Jahr

Gemäss der neuesten UBS-Immobilienstudie sollten die Nutzungskosten für Eigenheime im laufenden Jahr voraussichtlich sinken. Die Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im März und weitere zu erwartende Zinssenkungen könnten die finanzielle Belastung für Immobilienbesitzer:innen verringern. Obwohl die Nutzungskosten rund 10 Prozent höher sind als bei Mietwohnungen, könnte dies langfristig durch die potenzielle Wertsteigerung von Immobilien ausgeglichen werden.

Nutzungskosten Eigentumswohnung

Nutzungskosten = Hypothekarzinsen, Unterhalt, Eigenmietwert



Quelle: UBS

Stand: 2024

Fazit

Die gestiegenen Nutzungskosten für Wohneigentum in der Schweiz sind eine Realität, die viele Haushalte finanziell belastet. Der kontinuierliche Anstieg der Zinsen, Unterhaltskosten und regionalen Preisunterschiede hat die finanzielle Landschaft verändert und die Kosten für den Eigenheimbesitz erhöht. Gleichzeitig sind jedoch auch die Angebotsmieten gestiegen, was die Attraktivität von Wohneigentum im Vergleich zu Mietwohnungen erhöht. Trotz der gestiegenen Nutzungskosten bleibt Wohneigentum eine interessante Investitionsmöglichkeit, da langfristige Wertsteigerungen weiterhin wahrscheinlich sind. Diese Dynamik verdeutlicht die komplexen Facetten des Immobilienmarktes und unterstreicht die Notwendigkeit einer sorgfältigen Planung und Analyse, um die richtigen finanziellen Entscheidungen zu treffen und langfristig von den Chancen des Immobilienmarktes zu profitieren.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1