Herausforderung Leitzins: Was bedeutet das für Eigentümer?

Properti Die jüngste Leitzinserhöhung der SNB auf 1,75 Prozent beeinflusst den Immobilienmarkt. Steigende Kosten, veränderte Anlagemöglichkeiten und Wertberichtigungen sind Auswirkungen, mit denen Eigentümer derzeit konfrontiert werden.

Die steigenden Zinssätze führen zu einem verstärkten Druck auf den Immobilienmarkt. Eigenheime, die in den letzten Jahren stark an Wert gewonnen haben, werden voraussichtlich eine Stagnation erfahren, da die laufenden Kosten zunehmend steigen.

Gemäss Analysen der UBS besteht derzeit eine Überwertung von Eigentumswohnungen zwischen 15 und 40 Prozent, abhängig von den Zinssätzen. Während der Pandemiejahre 2021 und 2022 erlebte der Eigenheimsektor kräftige Preissteigerungen von durchschnittlich 1,5 Prozent pro Quartal, was einer jährlichen Wertsteigerung von 6 Prozent entspricht. Jedoch hat sich der Preisanstieg in den letzten beiden Quartalen deutlich verlangsamt – und obwohl die Preise sich weiterhin robust zeigen, deutet die Verlangsamung des Wachstums auf eine Abkühlung des Schweizer Immobilienmarktes hin.

Regionale Unterschiede

Räumlich betrachtet zeigen die Immobilienpreise in den Zentren wie Zürich, Genf, Bern, Basel und Schaffhausen eine negative Tendenz in der Preisentwicklung. Im Gegensatz dazu gibt es im Alpenraum immer noch ein solides Preiswachstum, obwohl dieses etwas abgenommen hat. Gemischte Preisentwicklungen können in ländlichen Gebieten und Vorstädten beobachtet werden. Die Zinserhöhungen haben die finanzielle Attraktivität der Immobilieninvestitionen beeinträchtigt und das ist ein wesentlicher Faktor für diese Abkühlung.

Steigende Kosten für Eigenheimbesitz

Die finanzielle Belastung von Haushalten hat sich in Bezug auf den Immobilienbesitz im Laufe der Zeit erheblich erhöht. Die laufenden Kosten für Eigenheime sind von 18 Prozent (2019) auf derzeit 30 Prozent gestiegen. Die allgemeine Richtlinie besagt, dass Wohnkosten ein Drittel des Einkommens nicht überschreiten sollten. Die Richtlinie ist zunehmend schwieriger oder sogar unmöglich einzuhalten.

Nicht nur das Einkommen der Haushalte ist stärker belastet worden, auch das Vermögen. Im Jahr 2019 mussten im Durchschnitt 75 Prozent des Haushaltsvermögens für das Eigenkapital beim Kauf aufgebracht werden. Aktuell sind es fast 100 Prozent. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass vor allem junge Leute auf finanzielle Unterstützung wohlhabender Verwandter angewiesen sind, um ein Eigenheim erwerben zu können.

Überangebot im Eigenheim- und Mietmarkt

Die Schweizer Immobilienlandschaft wird von wechselnden Dynamiken im Eigenheim- und Mietsektor geprägt. Eine frühere Verknappung auf dem Eigenheimmarkt hat einer tendenziellen Überversorgung Platz gemacht, was Käufern Verhandlungsspielraum und Auswahl bietet. Im Gegensatz dazu übersteigt die Nachfrage im Mietsektor das Angebot aufgrund sinkender Bautätigkeit, was zu wachsender Wohnungsnot führt und die Mieten anhebt. Mit den steigenden Zinsen der Nationalbank wird erwartet, dass diese Trends sich in den nächsten ein bis zwei Jahren verschärfen. Die Kombination aus steigenden Referenzzinssätzen und einer erwarteten Sanierungswelle wird voraussichtlich zu robusten Mietpreiserhöhungen führen. Diese Entwicklungen könnten einen bedeutenden Einfluss auf die Immobilienlandschaft der Schweiz haben.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass stark davon auszugehen ist, dass die Nationalbank im September den Zinssatz auf 2 Prozent erhöht, während sich die zehnjährigen Zinsen beruhigen sollten. Laut Experten bedeutet dies, dass Eigenheime, die in den letzten zwei bis drei Jahren deutliche Preisanstiege verzeichnet haben, wahrscheinlich eine Stagnation für 2023 erleben werden, da die laufenden Kosten zunehmen. Bei Mehrfamilienhäusern spüren Experten einen stärkeren Druck, da Investoren höhere Renditen erwarten und alternative Anlagen attraktiver geworden sind. Dies führt bereits dazu, dass der Wert dieser Immobilien sinkt – eine Entwicklung, die bereits im Gange ist. Für 2023 wird eine Korrektur von 5 Prozent erwartet, obwohl Potential für Mietsteigerungen vorhanden ist – sonst würden die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser deutlich stärker korrigiert werden.

Neuausrichtung der Strategie

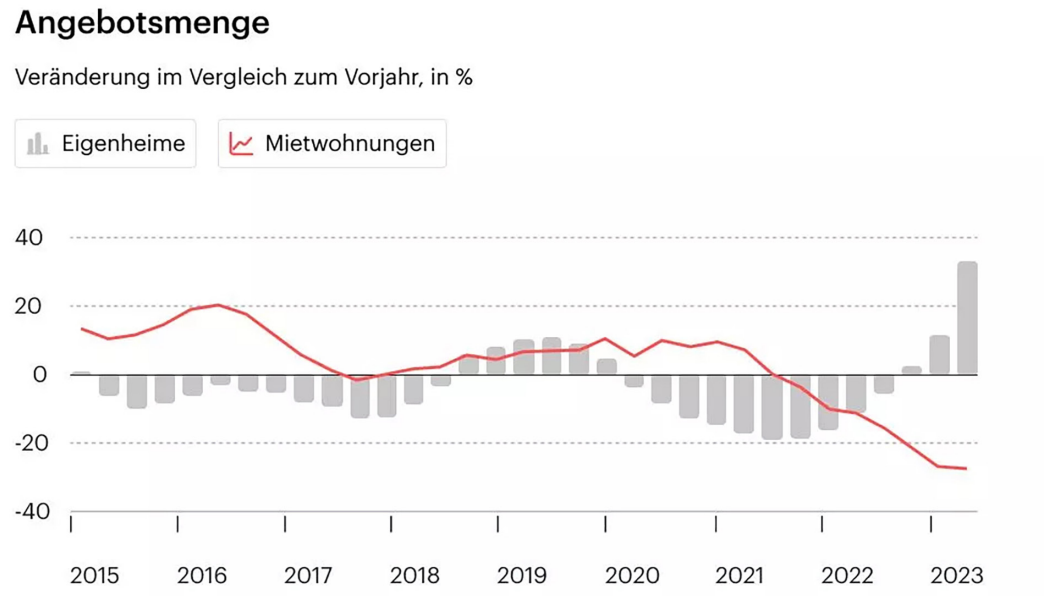
Für Immobilienbesitzer besteht derzeit die Notwendigkeit, ihre Strategien zu überprüfen, neu zu bewerten und entsprechend auszurichten. Die Bedeutung, die neuesten Marktentwicklungen im Blick zu haben, um fundierte Entscheidungen zu treffen, hat an Relevanz gewonnen. Sollte eine Veräusserung in Erwägung gezogen werden oder Unklarheit über die gegenwärtige Marktsituation bestehen, ist die Beratung durch Immobilienexperten ratsam. Eine solche Expertise kann bei allen Aspekten der Vermietung, Verwaltung oder Vermarktung eine umfassende Hilfe bieten – mit Properti auf eine transparente, flexible und risikofreie Weise. Mehr Informationen unter properti.ch.

Top-Empfehlungen auf Google

«Exzellenter Service! Die Experten und Expertinnen von Properti sind jederzeit bereit, die Extrameile zu gehen. Sie bieten Hilfeleistungen an, die über den Rahmen des Auftrags hinausgehen.»
Robert F.

4.6 von 546 Google-Rezensionen

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



Mit steigenden Zinsen und einer erwarteten Sanierungswelle in den nächsten Jahren könnten Mietpreise deutlich ansteigen und die Immobilienlandschaft der Schweiz stark beeinflussen.

Quellen: FPRE, IAZI, Wüest Partner, UBS

Die Grafik veranschaulicht die regionale Preisentwicklung in den letzten sechs Monaten. Es ist erkennbar, dass die Immobilienpreise in den Stadtzentren wie Zürich, Genf, Bern, Basel und Schaffhausen eine negative Tendenz aufweisen.

properti

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

**Das Immobiliengeschäft ist komplex.
Wir machen es für Sie einfacher.**

Rechnen Sie mit uns!
Marktwert berechnen:

Mietzins berechnen
Kostenloser Rechner für Vermieter.

Ihr Partner – schweizweit mit lokalen Immobilienexpertinnen und -experten.

Code scannen oder Seite aufrufen: qr.properti.ch/marktwert3

Code scannen oder Seite aufrufen: qr.properti.ch/mietzins3