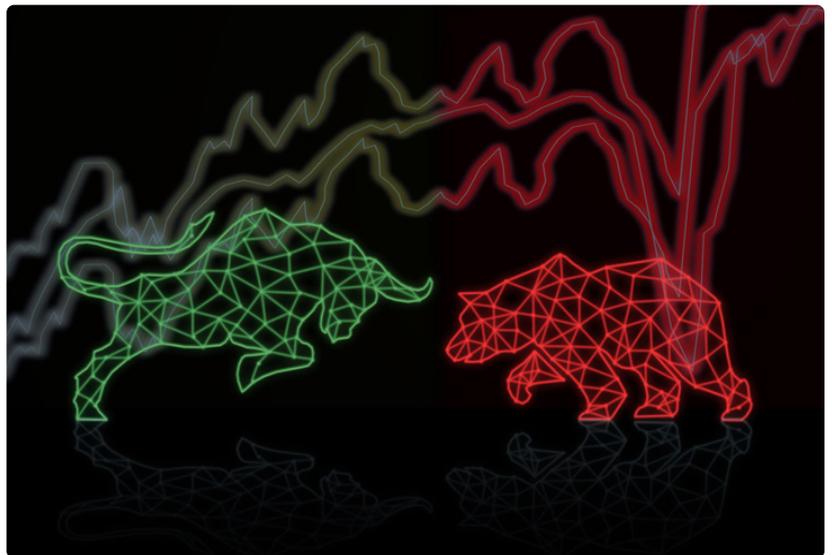


# Diskrepanz zwischen Preisvorstellungen und Marktpreisen für Immobilien nimmt zu

Jeder erfolgreiche Immobilienverkauf beginnt mit einer professionellen Immobilienbewertung. Aber nur weil eine Immobilie zu einem bestimmten Preis geschätzt wird, heisst das heute nicht mehr, dass sie auch zu diesem Preis am Markt verkauft werden kann. In den vergangenen Monaten wurden vermehrt Verkaufspreise weit über dem geschätzten Marktwert erzielt. Mit den veränderten Marktbedingungen sehen wir zunehmend eine Korrektur.

## Theorie versus Praxis

Das begrenzte Angebot, die höheren Baukosten und das anhaltende Bevölkerungswachstum sorgen trotz Zinswende "noch" für weiter steigende Preise. **Zumindest in der Theorie. In der Praxis sieht der Markt bereits anders aus.** Wir sehen zunehmend Korrekturen und eine **Diskrepanz zwischen geschätztem Marktwert, gewünschtem Verkaufspreis und effektiv realisierbarem Verkaufserlös.** Die steigenden Hypothekarzinsen haben einen Einfluss auf die Kreditvergabe für Käufer:innen. Bereits heute können geplante Käufe nicht mehr realisiert werden, da die Tragbarkeit der Käuferschaft nach der Goldenen Regel der Kreditgeber nicht mehr gewährleistet ist.



## Trendfaktoren Preisgestaltung

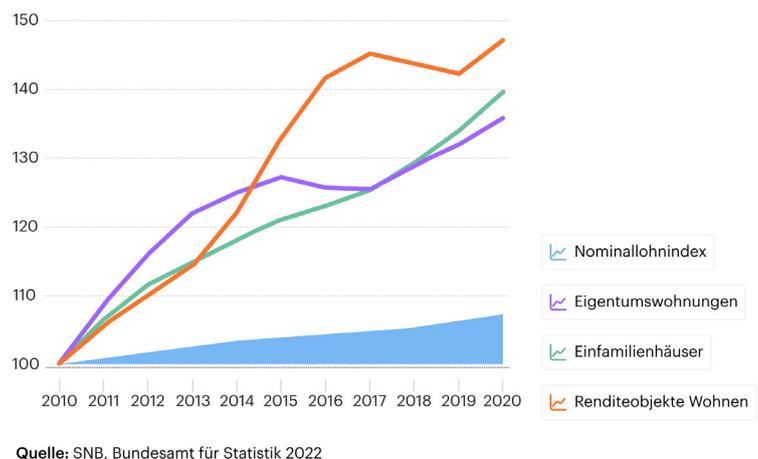
Es gibt verschiedene Faktoren, die darauf hindeuten, dass sich der Trend der sinkenden Preisgestaltung am Immobilienmarkt weiter akzentuieren wird.

**Wirtschaftliche Aussichten:** Pessimistische Konjunkturaussichten, Inflation und steigende Zinsen veranlassen viele Menschen, einen Kauf oder Bau eines Eigenheims zurückzustellen.

**Überbewertung:** Der Verkehrswert von Häusern und Wohnungen liegt über ihrem Sachwert.

**Zinserhöhungen:** Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins ordentlich angehoben. Dies hat Einfluss auf alle wichtigen Grössen in der Wirtschaft – von den Hypotheken bis hin zu den Aktienmärkten. Fachleute gehen davon aus, dass die SNB den Leitzins um weitere Prozentpunkte erhöhen wird.

### Preisentwicklung Wohnobjekte vs. Lohnentwicklung Schweiz Indexiert, 1.1.2010 = 100



Grafik: Wachsende Diskrepanz zwischen Immobilienpreisen und Nominallöhnen.

**Finanzierungskonditionen:** Die wachsende Diskrepanz zwischen den Immobilienpreisen und den Nominallöhnen führt dazu, dass das Verhältnis der Kredithöhe zum Einkommen für neue Hypotheken kontinuierlich zugenommen hat, so dass es immer schwieriger wird, die Anforderungen an die Tragbarkeit zu erfüllen. Auch stellen Preiskorrekturen bei fallenden Immobilienpreisen sowohl für Eigentümer als auch für Banken ein erhebliches Risiko dar.

**Marktwirtschaft:** Die Strompreise steigen weiter an, was zu einem starken Anstieg der Nebenkosten führt. Dies ist auf die anhaltend hohen Marktpreise für die Beschaffung zurückzuführen. Das Preisniveau für Baumaterialien ist auf einem historischen Höchststand, und es werden weitere Kostensteigerungen prognostiziert.

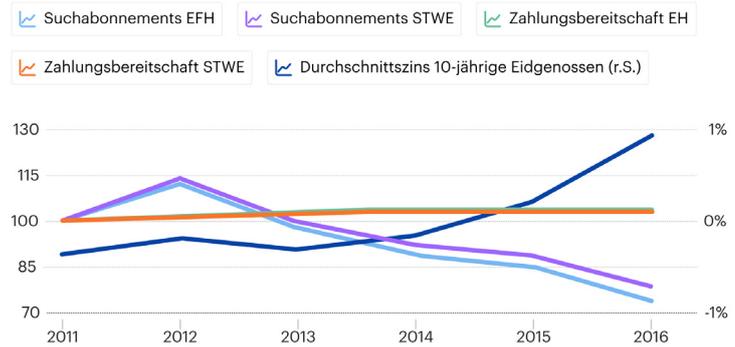
**Suchaktivitäten:** Die höheren Zinssätze haben Folgen: Die Zahl der Suchabonnements ist um 10% gesunken und die Zahl der Transaktionen war im ersten Halbjahr 2022 um 8% niedriger als im Vorjahr.

## Wichtig für Immobilien-eigentümer:innen

Beim Immobilienverkauf ist eine marktgerechte Preisvorstellung unerlässlich. Laut Markt bedeutet dies, dass potenzielle Käufer:innen vorhanden sind, die bereit sind, den vorgeschlagenen Preis zu zahlen oder diesen finanzieren können. Zu hohe Forderungen erschweren im heutigen Marktumfeld den Verkauf. Hier besteht die Gefahr einer deflationären Entwicklung; der Verkauf verzögert sich oder kommt gar nicht mehr zustande, da die Kundschaft auf weitere Preissenkungen spekuliert. Daher ist es wichtig, den korrekten Marktpreis Ihrer Immobilie zu kennen, wenn ein Verkauf geplant ist. Wurde eine Immobilie während eines Booms teuer gekauft, kann die Immobilie nach einer möglichen Wertberichtigung oft nur noch mit

## Suchaktivität

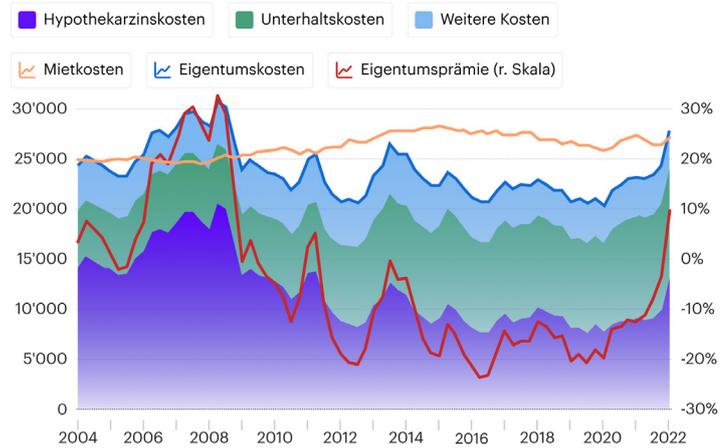
Anzahl aktive Suchabonnements auf Immobilienplattformen und angegebene Zahlungsbereitschaft, indexiert, 100 = 1q21



Quelle: Reamatch360, SNB, Raiffeisen Economic Research 2022

## Wohneigentum wieder teurer als Mietwohnungen

Finanzieller Aufwand: Wohneigentum und Mietwohnung im Vergleich bei Berücksichtigung aller relevanten Kostenfaktoren



Quelle: Credit Suisse, Meta-Sys

Verlust verkauft werden. Deshalb sollten Sie sich noch umfassender informieren und professionelle Immobilienexpertise zuziehen. Gerade in der heutigen Marktsituation erhalten wir immer mehr Anfragen nach erfolglosen Verkaufsprozessen in Eigenregie. Das muss nicht sein.

## Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/nwsltr](https://qr.properti.ch/nwsltr)

## Immobilienwert berechnen



Erfahren Sie den Wert Ihrer Immobilie in wenigen Minuten.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/marktrechner](https://qr.properti.ch/marktrechner)