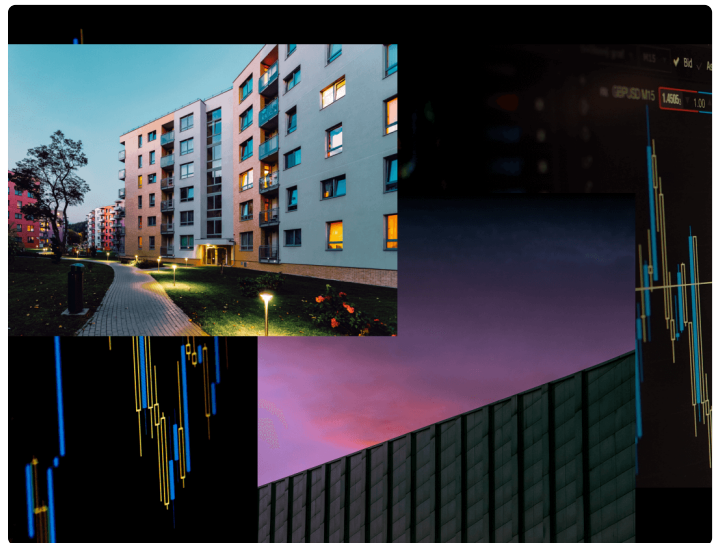


Die jüngste Leitzinserhöhung, was bedeutet das für Eigenheimbesitzer?

Die Anhebung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) von 1,50 % auf 1,75 % signalisiert, dass in den kommenden Quartalen weitere Zinserhöhungen zu erwarten sind. Dies hat Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Eigenheimbesitzer sind konfrontiert mit weiterhin steigenden Kosten, einem veränderten Anlageumfeld und ersten Wertberichtigungen. Welche Folgen hat dies konkret für Immobilieneigentümer:innen?

Überbewertung von Immobilien, die Makroökonomische Perspektive

Gemäss Analysen der UBS.com besteht derzeit eine Überbewertung von Eigentumswohnungen zwischen 15 % und 40 %, abhängig von den vorgegebenen Zinssätzen. Während der Pandemiejahre 2021 und 2022 erlebte der Eigenheimsektor kräftige Preissteigerungen von durchschnittlich 1,5 % pro Quartal, was einer jährlichen Wertsteigerung von 6 % entspricht. Doch die jüngsten zwei Quartale zeigen eine deutliche Verlangsamung des Preisanstiegs. Die Quartalswachstumsrate hat sich nach Angaben der UBS halbiert und liegt nun bei etwa einem Drittel des Pandemieniveaus. Obwohl die Preise sich weiterhin robust zeigen, ist die Verlangsamung des Wachstums ein klarer Hinweis auf eine Abkühlung im Schweizer Immobilienmarkt.



Regionale Unterschiede und Auswirkungen der Zinssteigerung

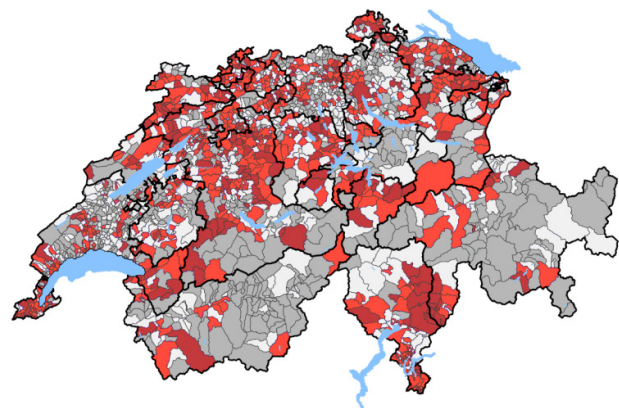
Räumlich betrachtet zeigen die Immobilienpreise in den Zentren wie Zürich, Genf, Bern, Basel und Schaffhausen eine negative Tendenz in der Preisentwicklung. Im Gegensatz dazu zeigt der Alpenraum immer noch ein solides Preiswachstum, obwohl dieses etwas abgenommen hat. Gemischte Preisentwicklungen können 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.

Der Immobilienmarkt wird derzeit durch folgende Faktoren beeinflusst: Erstens belastet die Erhöhung der Zinssätze Haushalte stärker, sowohl hinsichtlich des Einkommens als auch des Vermögens. Zweitens ist der Kauf von Immobilien mittlerweile deutlich teurer geworden als das Mieten. Drittens haben Investitionen in Immobilien an Attraktivität eingebüsst, was die Nachfrage nach solchen Investitionen deutlich gesenkt hat.

Regionale Preisentwicklung

Prozentuale Veränderung der regional geglätteten Immobilienpreise in den letzten beiden Quartalen.

■ Unter -1
 ■ Zwischen -1 und 1
 ■ Zwischen 1 und 3
 ■ Über 3



Quellen: FPRE, IAZI, Wüest Partner, UBS

Die steigenden Kosten für Eigenheimbesitz

Die finanzielle Belastung von Haushalten hat sich im Laufe der Zeit erheblich erhöht, insbesondere im Kontext von Eigentum. Die laufenden Kosten für Eigenheime stiegen von 18 % im Jahr 2019 auf derzeit 30 %. Die allgemeine Richtlinie besagt, dass Wohnkosten ein Drittel des Einkommens nicht überschreiten sollten. Die Richtlinie ist zunehmend schwieriger oder unmöglich einzuhalten.

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

Kaufen vs. Mieten: Verändertes Anlageumfeld

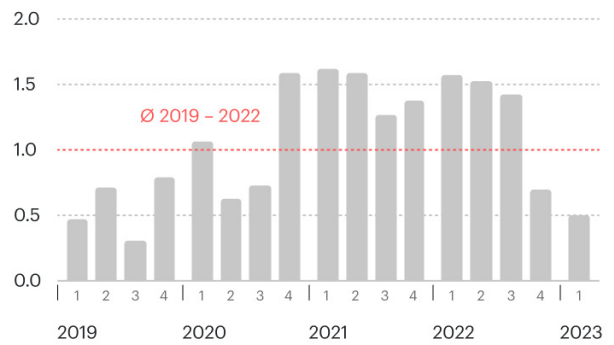
Einst galt der Immobilienerwerb gegenüber dem Mieten als finanziell attraktiver, was zahlreiche Mieter:innen zum Kauf animierte. 2019 waren Eigenheime den Zahlen der UBS zufolge zwischen 15 % und 20 % günstiger als vergleichbare Mietobjekte. Aktuelle Zahlen zeigen ein neues Bild: Der Kauf liegt heute rund 40 % über den Mietkosten. Dieser Trend verlangsamt die Nachfrage nach Eigenheimkäufen, trotz Wohnungsnot. In der Vergangenheit zog die «Buy-to-Let»-Strategie – also der Kauf von Immobilien zur Vermietung – zahlreiche Anleger an. Die lukrativen Renditen im Jahr 2019 machten diese Anlageform besonders attraktiv, insbesondere im Vergleich zu negativ verzinsten Alternativen wie Immobilienfonds oder Anleihen.

Das Anlageumfeld hat sich deutlich gewandelt. Die Zeiten des «Buy-to-Let»-Immobilienmarktes scheinen vorerst der Vergangenheit anzugehören. Frühere Anreize wie niedrige Zinsen sind nicht mehr garantiert, während Hypothekenzinsen, Betriebs- und Verwaltungskosten signifikant gestiegen sind. Diese Faktoren beeinflussen die Rentabilität von «Buy-to-Let»-Investitionen. Investor:innen stehen vor der komplexen Herausforderung, ob und wie sie gestiegene Kosten auf ihre Mieter:innen übertragen können. Rechtlich gesehen stellt dies eine anspruchsvolle Aufgabe dar. Das inflationäre Umfeld belastet zusätzlich die Kaufkraft der Bevölkerung und erhöht somit die Komplexität der Lage.

Es ist wichtig zu betonen, dass «Buy-to-Let» immer noch eine potenziell profitable Anlageform sein kann. Es hängt jedoch stark von den spezifischen Umständen des Einzelnen, der Immobilienpreise und der Mietrenditen ab. Eine sorgfältige Prüfung und Analyse ist entscheidend, um das Potenzial und die Risiken einer «Buy-to-Let»-Investition zu verstehen.

Preisentwicklung Gesamtschweiz

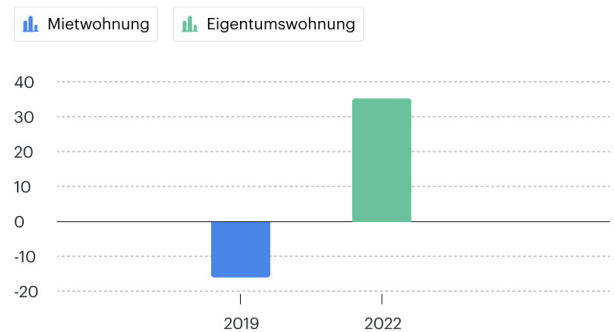
Veränderung des Composite Index im Vergleich zum Vorquartal, in %



Quellen: FPRE, IAZI, Wüest Partner, UBS

Kaufen teurer als Mieten

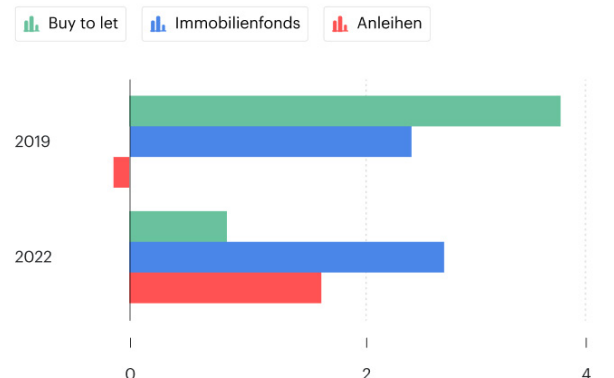
Kostenvergleich zwischen einer Eigentumswohnung und einer vergleichbaren Mietwohnung, in %



Quelle: BFS, SIX, Wüest Partner, UBS

Attraktivere Alternativen

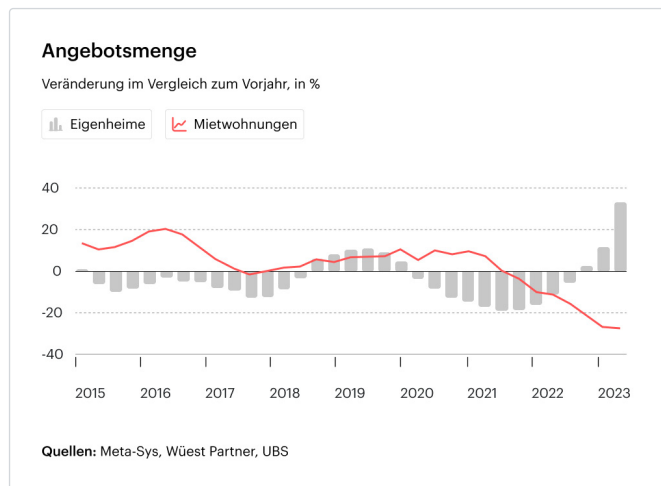
Renditevergleich: Eigenkapitalrendite einer Buy-to-let-Investition, Ausschüttungsrenditen von Immobilienfonds und Verzinsung von Anleihen, in %



Quelle: BFS, SIX, Wüest Partner, UBS

Überangebot und Knappheit im Eigenheim- und Mietmarkt

Die Schweizer Immobilienlandschaft ist durch wechselnde Dynamiken im Eigenheim- und Mietsektor geprägt. Auf dem Eigenheimmarkt hat eine frühere Verknappung, verstärkt durch die Pandemie, einer tendenziellen Überversorgung Platz gemacht, die Käufern Verhandlungsspielraum und Auswahl bietet. Im Gegensatz dazu hat die Nachfrage im Mietsektor aufgrund sinkender Bautätigkeit das Angebot überholt, was zu einer wachsenden 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. Abschliessend lässt sich festhalten, dass die Kombination aus steigenden Referenzzinssätzen und einer erwarteten Sanierungswelle in den kommenden Jahren zu robusten Mietpreiserhöhungen führen wird. Diese Entwicklungen könnten ebenfalls einen bedeutenden Einfluss auf die Immobilienlandschaft der Schweiz haben.



Saron oder Festhypothek?

Im aktuellen Hypothekenmarkt stehen viele Immobilieneigentümer:innen vor der Wahl: Soll der Fokus auf Saron liegen oder ist eine erneute Verlängerung der Festhypothek die richtige Wahl?

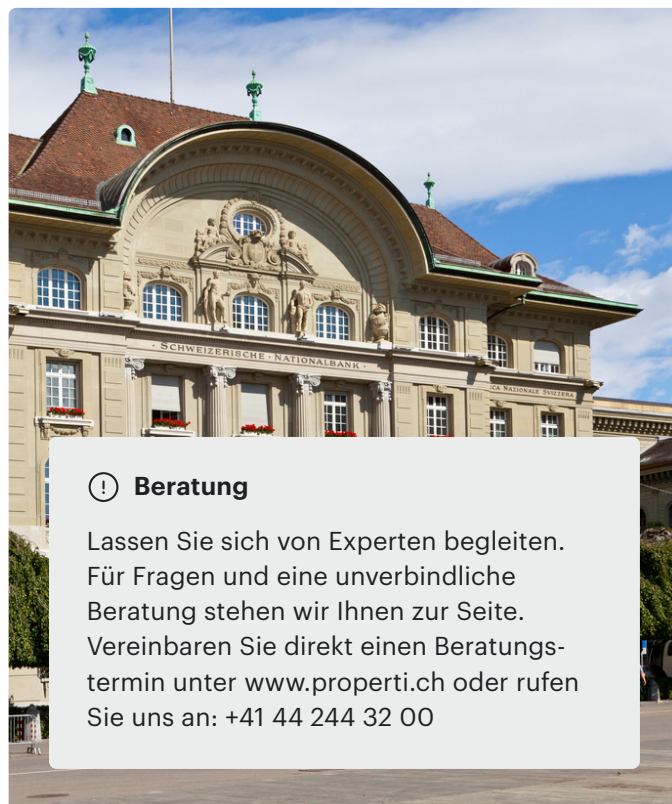
Derzeit scheinen die Festhypotheken aufgrund überhöhter Absicherungskosten teuer. Mit sinkenden Absicherungskosten in den kommenden Monaten dürften die Festhypothekpreise Expert:innen zufolge abnehmen. Damit rückt der Saron derzeit als attraktivere Option in den Fokus. Eine 10-Jahres-Prognose auf Grundlage der Erwartungen von Expert:innen deutet darauf hin, dass der Saron im Vergleich zu langfristigen Festhypotheken kosteneffizienter ist. Jedoch wird immer wieder betont, dass dies «eine rein technische Einschätzung» ist. Für Immobilienbesitzer:innen, die vor steigenden Zinsen zurückschrecken, kann eine stärkere Absicherung durch eine Festhypothek sinnvoll sein.

Dies bietet ein Gefühl der Sicherheit und finanziellen Stabilität. Saron ist daher ideal für diejenigen, die steigenden Zinsen standhalten können und über eine solide finanzielle Grundlage verfügen ohne übermässige Schulden. Dennoch kann nicht jedem die gleiche Strategie empfohlen werden. Einige sollten auf Festhypotheken setzen, andere können einen ausgewogenen Mix beider Produkte in Betracht ziehen. Letztlich hängt die Entscheidung von vielen individuellen Faktoren ab. Eine informierte Entscheidungsfindung und die Einholung von Expertenrat sind daher unerlässlich.

Fazit

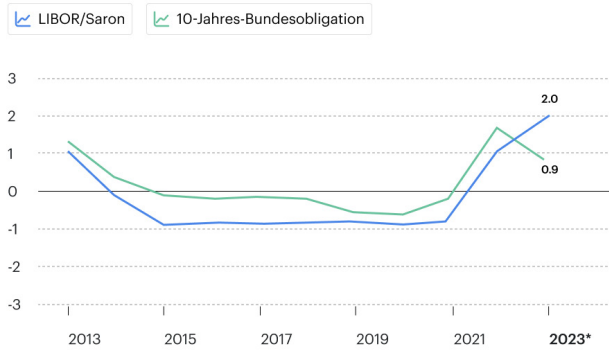
Zusammenfassend lässt sich sagen, dass stark davon auszugehen ist, dass die Nationalbank im September den Zinssatz auf 2 % erhöht, während die zehnjährigen Zinsen sich beruhigen sollten. Laut UBS bedeutet das für den Immobilienmarkt, dass die Eigenheime, die in den letzten zwei bis drei Jahren deutliche Preisanstiege verzeichnet haben, wahrscheinlich eine Stagnation für 2023 erleben werden, da die laufenden Kosten steigen. Mehrfamilienhäuser spüren hingegen den Expert:innen zufolge einen grösseren Druck, da Investoren höhere Renditen erwarten und alternative Anlagen attraktiver geworden sind.

Dies führt dazu, dass der Wert dieser Immobilien sinkt, eine Entwicklung, die bereits im Gange ist. Für 2023 wird gemäss UBS eine Korrektur von 5 % erwartet, obwohl Mietsteigerungspotenzial vorhanden ist. Ohne dieses Potenzial würden die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser deutlich stärker korrigieren.



Zinsen

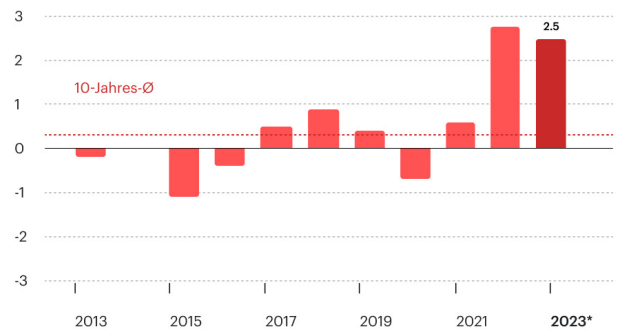
Veränderung der Leit- und Marktzinsen, in %



Quelle: BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS *Prognose

Inflation

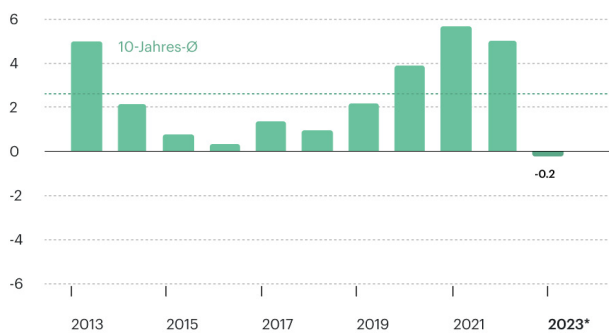
Jahresdurchschnitt des Gesamtindex



Quelle: BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS *Prognose

Eigenheime

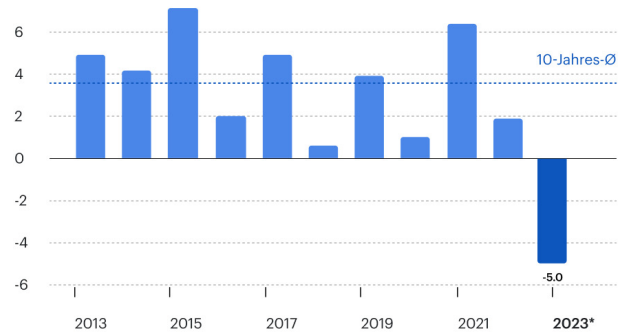
Composite Index zum Jahresende



Quelle: BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS *Prognose

Mehrfamilienhäuser

Transaktionspreise zum Jahresende



Quelle: BFS, SNB, Wüest Partner, FPRE, IAZI, UBS *Prognose

Neuausrichtung der Strategie

Für Immobilienbesitzer:innen 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 Immobilienexpert:innen ratsam. Eine solche Expertise kann bei allen Aspekten der Vermietung, Verwaltung oder Vermarktung eine umfassende Hilfe bieten - und das auf eine transparente, flexible und risikofreie Weise.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung3

Jetzt Newsletter abonnieren



Keine Insights zum Thema Immobilien mehr verpassen!

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