

WISSENSWERTES

# Preissturz? Fehlannonce!

---

Artikel vom 12. Oktober 2022



# Hohe Zinsen: Markt bleibt stabil

Die von der SNB herbeigeführte Zinswende hat anfangs die Befürchtung geweckt, die Preisentwicklung für Häuser käme ins Rutschen. Doch Letztere ist bisher recht stabil geblieben. Verteuert haben sich allerdings die Festhypotheken.

Häuser mit einem guten Fundament sind ein Synonym für Beständigkeit und Sicherheit. Im Englischen gibt es sogar die Redensart «safe as houses», wenn jemand betonen möchte, dass etwas absolut sicher ist. Als sehr beständig hat sich auch die Preisentwicklung von Wohnrenditeimmobilien erwiesen. Seit mehr als 20 Jahren zeigt die Preiskurve nur nach oben. Eine Erfolgsstory für diejenigen, die ihr Wohneigentum in den letzten Jahren veräussert haben. Doch auch die Käuferseite konnte ihren Vorteil ausspielen. Die langanhaltende Tiefzinsphase hat vielen erlaubt, sich ihren Wunschtraum nach den eigenen vier Wänden günstig zu finanzieren. Ist diese harmonische Story mit der Zinswende nun plötzlich zu Ende?

Die Antwort wäre wohl der beliebte Klassiker im heiteren Beruferaten: Jein. Verändert haben sich die Zinsen, doch die Immobilienpreise bleiben derzeit stabil beziehungsweise wachsen immer noch leicht in die Höhe. Das braucht eine Erklärung. Schauen wir zuerst die Zinsen an. Seit der Finanzkrise 2008 haben die Notenbanken ihre Geldschleusen weit geöffnet. 2015 führte die Schweizerische

Nationalbank Negativzinsen ein, was die Zinsen für Obligationen oder Hypotheken auch bachab geschickt hat.

Vor rund einem Jahr hat sich die kommende geldpolitische Wende bemerkbar gemacht in Form von wachsender Inflation. Die inzwischen rekordhohen Teuerungsraten haben die Zentralbanken schliesslich zum Handeln gezwungen, obwohl sie letztes Jahr noch beteuerten, die Inflation sei nur ein temporäres Phänomen. Auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Zins Mitte Juni angehoben: von  $-0,75$  auf noch  $-0,25$  Prozent. Mit der zweiten Leitzinserhöhung im September hat die SNB die Ära der Negativzinsen beendet.

Steigende Zinsen drücken typischerweise auf die Liegenschaftspreise. Wer sich den Traum nach dem Eigenheim erfüllen möchte und jetzt mehr für die Zinsen einrechnen muss, kann beim gleichen Budget nicht mehr gleich viel Geld aufnehmen und damit auch nicht mehr gleich viel bezahlen für die Liegenschaft. Wenn die Zahlungsbereitschaft der potenziellen Eigentümer sinkt, taucht die Nachfrage normalerweise ab. Bei einem gleichbleibenden Angebot sollten dann die Preise eigentlich ins Rutschen kommen. Doch sie tun es nicht. Wie erklärt sich diese Preisstabilität bei Eigenheimen?

Ausschlaggebend ist hier das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Die wichtigste Stütze der Immobilienpreise ist und bleibt die anhaltende Angebotsknappheit. Auch wenn die gestiegenen Hypothekarzinsen eine dämpfende Wirkung auf die Nachfrage haben, bleibt der Immobilienmarkt geprägt von einem deutlichen Nachfrageüberhang. Daneben wirkt sich auch das anhaltend hohe Bevölkerungswachstum positiv auf die Nachfrage und damit die Preisstabilität am Markt für Eigenheime aus.

82% aller Eigentümer haben Fix-Hypotheken und können teils noch lange von sehr tiefen Hypothekarzinsen profitieren. Wer hingegen seine Hypothek bald ablösen muss, dürfte sich momentan für die trendigen Geldmarkthypotheken interessieren. Wer auf diese so genannten Saron-Hypotheken setzt, wettet damit ausschliesslich auf die SNB-Zinspolitik.

Solange die SNB den Saron (Leitzins) unter null hielt, galt für die Geldmarkthypotheken ein Basiszins von 0%. Der Kunde zahlte nur eine Marge zwischen 0.8 und 0.9%. Mit der neusten Zinserhöhung durch die SNB verteuern sich nun die Geldmarkthypotheken auf einen Schlag auf etwa 1.4%.

Festhypotheken hingegen hängen von den Kapitalmarktrenditen ab. Die Swapsätze, zu denen die Banken die ausgegebenen Hypotheken refinanzieren, spielen eine zentrale Rolle. Bereits vor Monaten zogen diese deutlich an, mit ihnen auch die Hypozinsen. Im Juni wurde ein erstes mehrjähriges Hoch erreicht. Danach flachten die Sätze ab. Seit dem Spätsommer geht es wieder aufwärts. Derzeit kostet eine 10-jährige Festhypothek durchschnittlich rund 2.91%.

Für bestehende Eigenheimbesitzer ist die Preisstabilität sicherlich eine gute Nachricht, denn die Zinswende hat viele mit den Gedanken einer Korrektur in der Preisentwicklung von Eigenheimen konfrontiert.

Bei Fragen zu Immobilienpreisen oder für eine Bewertung Ihrer Immobilie, stehe ich Ihnen als erfahrene Immobilienexpertin gerne zur Verfügung.



Jenny Streichan