

Eigenheim

den Traum von
Eigenheim erfüllen.



aa group financial consulting ag
Grundstrasse 2 6343 Rotkreuz
aagroup.ch



Eigenheim Trotz hohen Immobilienpreisen.

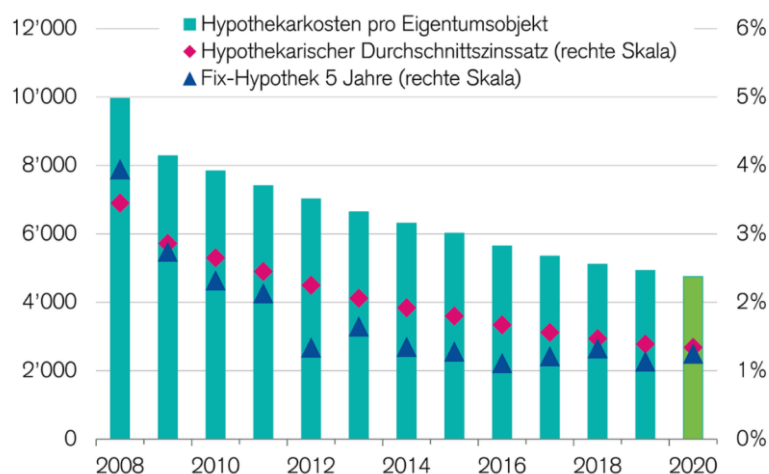
Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist gross. Doch oft machen hohe Immobilienpreise einen Strich durch die Rechnung. Warum wird Wohneigentum immer teurer? Und wie kann man sich den Traum vom Eigentum trotzdem erfüllen? Wir Klären auf.

die Schweiz gilt als «Land der Mieter». Hat sich das verändert, seit die Hypothekenzinsen derart tief sind? Gibt es heute mehr Eigentümer als vor 30 Jahren?

Die Schweiz ist traditionell ein Land mit wenig Wohneigentümern. Doch in den letzten drei Jahrzehnten ist Wohneigentum sukzessive beliebter geworden. Waren es im Jahr 1990 noch 31 Prozent Eigentümer, sind wir heute bei rund 38 Prozent.

Woran liegt das?

Gerade in den letzten zehn Jahren waren niedrige Hypothekarzinsen der entscheidende Treiber für die Nachfrage nach Eigentum. Dieses Jahr werden die jährlichen Kosten für Wohneigentum dank dem anhaltenden Tiefstzinsniveau sogar auf einen neuen Tiefstand sinken.



Finanzieller Aufwand für Wohneigentum auf Tiefststand

Hypothekarzinskosten pro Eigentumsobjekt in CHF

Hypothekarischer Durchschnittszinssatz immer per 30. September des jeweiligen Jahres
2020: Prognose

Quellen: Credit Suisse, SNB, BWO

Letzter Datenpunkt: 2019

Gleichzeitig zeigte die Immobilienstudie 2020 eine erneute Verknappung des Angebots – besonders in zentralen Lagen. Warum wird so wenig Wohneigentum gebaut?

Der Grund ist derselbe – das Negativzinsumfeld. Durch dieses bleiben Renditeliegenschaften mit Mietwohnungen für institutionelle Investoren wie Pensionskassen sehr attraktiv. Gleichzeitig ist es für Projektentwickler einfacher, den Fokus auf Mietobjekte zu legen anstatt auf Wohneigentum. Denn sonst müssten sie die Stockwerkeigentumseinheiten mit mehr Aufwand einzeln verkaufen.

Welchen Effekt hat die tiefe Bautätigkeit von Wohneigentum auf die Preisentwicklung?

Die Kombination aus tiefer Bautätigkeit und niedrigen Zinsen führt zu weiter steigenden Eigentumspreisen. Wenn Wohneigentum knapp ist, kommen viele Interessenten auf wenige Objekte. Schon seit mehreren Jahren ist die Bautätigkeit von Wohneigentum rückläufig. Und ein Blick auf die aktuellen Baubewilligungen zeigt, dass sich hier kurz- bis mittelfristig nichts ändern wird.

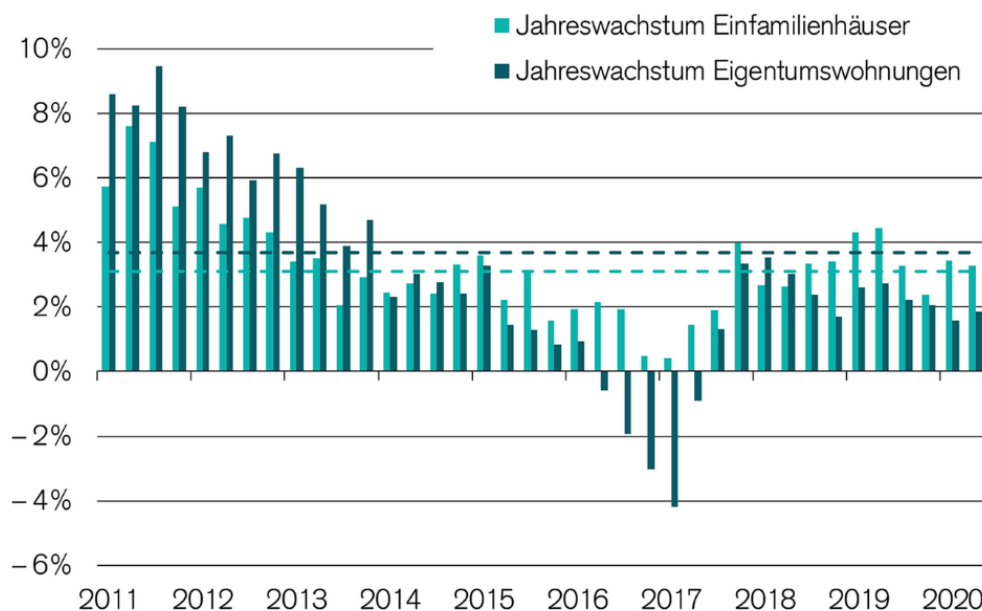
Provokativ formuliert: Werden die Preise also ewig weiter steigen?

Nein. Auch wenn der Wunsch nach Eigentum gross ist, wird die tatsächliche Nachfrage – und damit auch das Preiswachstum – gebremst. Denn wir haben in der Schweiz vergleichsweise hohe Finanzierungsanforderungen. Banken rechnen bei der Frage, ob sich der zukünftige Eigentümer das Objekt leisten kann, nicht mit den heute geltenden sehr tiefen Zinssätzen – sondern mit fünf Prozent. Das ist aufgrund der hohen Immobilienpreise für viele Haushalte eine Hürde, die sie nicht überwinden können.



Wann ist das Preismaximum erreicht?

Eine exakte Prognose ist kaum machbar – doch man kann nach Auslösern suchen. Beispielsweise würden deutlich und über längere Zeit steigende Hypothekenzinsen eine Trendwende auslösen. Solche Zinsanstiege zeigen sich aber noch nicht am Horizont. Im Gegenteil: Aufgrund der tiefen Rezession, in der wir uns momentan befinden, dürfte sich die Negativzinsära nochmals deutlich verlängern. Wir gehen davon aus, dass die Nationalbank die Leitzinsen mindestens bis Ende 2021 auf dem jetzigen Zinsniveau belassen wird. An den tiefen Hypothekarzinsen dürfte sich daher nicht so schnell etwas ändern. Damit wird der Wunsch nach Wohneigentum hoch bleiben und die Preise dürften weiter steigen.



Immobilienpreise bleiben trotz COVID-19 im Plus

Jahreswachstumsraten von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern
 Quelle: Wüest Partner
 Letzter Datenpunkt: Q2/2020

Gibt es beim Preiswachstum regionale Unterschiede?

Wir sehen derzeit, dass das Preiswachstum in den Regionen Zürich, Zug und Genf im Vergleich zum Rest der Schweiz relativ hoch ausfällt. Auf der anderen Seite haben wir auch einige Regionen, die sinkende Preise aufweisen. Da ist vor allem das Tessin zu nennen. Der Südkanton war sicherlich am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen. Aber schon in den Vorjahren waren dort aufgrund der lokalen Marktsituation zeitweise Preiserückgänge zu beobachten.



Stichwort Corona-Pandemie: Der Lockdown verursachte bei vielen potenziellen Käufern Unsicherheit. Zu Recht?

Generell ist der Faktor Sicherheit bei einer grossen finanziellen Entscheidung von enormer Bedeutung. Und der Lockdown, gefolgt von einer tiefen Rezession, schürte Ängste. Social Distancing machte Wohnungsbesichtigungen zur Herausforderung, Prozesse von Banken und Ämtern mussten in Windeseile digitalisiert werden. Das hat vielerorts einige Wochen gedauert. Wenn wir den März Revue passieren lassen, ist es völlig verständlich, dass es kurzfristig zu einem Stillstand des Wohneigentumsmarkts kam.

Im Gegensatz zu kommerziellen Immobilien war Wohneigentum aber deutlich weniger betroffen. Woran liegt das?

Einerseits haben die Pandemie und der Lockdown den Menschen vor Augen geführt, wie wichtig der eigene Wohnraum ist. Man braucht ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt. Der eine oder andere mag seine Wohnsituation gar neu durchdacht haben und wurde in seinem Wunsch nach Wohneigentum bestärkt. Andererseits hat sich die Nachfrage rasch erholt, weil die finanzielle Unsicherheit schnell genommen wurde. Dafür waren die Unterstützungsmassnahmen der Politik entscheidend – beispielsweise die Kurzarbeitsentschädigung. Viele Menschen haben dadurch ihre Zuversicht zurückgewonnen.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist also da, die finanzielle Hürde jedoch gross. Mit welchen Strategien können sich Käufer trotz den steigenden Preisen Wohneigentum leisten?

Der Verzicht auf Fläche ist eine Strategie. Wenn wir uns bei der Bautätigkeit die Wohnungsgrössen ansehen, sind Eigentumsobjekte heute leicht kleiner als vor 10 oder 15 Jahren. Die andere Strategie ist, Wohneigentum nicht im Zentrum am Arbeitsort, sondern ausserhalb in günstigeren Regionen zu erwerben. Ein typisches Beispiel ist der Grossraum Zürich: Man kann in die Kantone Aargau, Thurgau oder St. Gallen ziehen. Dort bestehen vielerorts gute Pendlerverbindungen nach Zürich.



Widerspricht ein Haus auf der grünen Wiese nicht dem Ziel des Bundes, die Zersiedlung in der Schweiz zu stoppen?

ja, das ist ein Dilemma. Wir glauben, die Mehrheit der Bevölkerung ist gegen eine Zersiedlung. Man möchte die Schweiz nicht zubetonieren. Wenn es um die persönliche Wohnsituation geht, rücken solche Ideale jedoch häufig in den Hintergrund. Dann geht es um die Verwirklichung der eigenen Träume. Und an den zentralen Orten kann man sich den Wunsch nach Wohneigentum eben oft nicht erfüllen. Die Entscheidung, eine Eigentumswohnung in der erweiterten Agglomeration zu erwerben oder ein Haus im Grünen zu bauen, ist dann schnell gefallen. Das ist individuell gesehen rational und absolut verständlich, widerspricht aber den gesellschaftlichen Zielen.

Für viele zukünftige Wohneigentümer wird das Pendeln also zum Alltag gehören. Wie wird sich hier die steigende Akzeptanz von Home-Office auswirken?

Es ist natürlich ein zeitlicher Unterschied, ob man nur dreimal pro Woche oder fünfmal pro Woche zur Arbeit pendeln muss. Wer nur dreimal in der Woche pendelt, wird wohl eher bereit sein, noch mal 20 Minuten länger im Zug oder Auto zu sitzen. Dies dürfte dazu führen, dass Käufer den Radius, in dem sie nach Wohneigentum suchen, erweitern. Wer sich jedoch bisher bewusst für ein urbanes Leben in der Grossstadt oder den mittelgrossen Zentren entschieden hat, wird sich wahrscheinlich weiterhin dort umsehen – ob Home-Office oder nicht. Die persönlichen Präferenzen werden sich durch die Pandemie nicht schlagartig ändern.

Zum Abschluss: Was möchten wir Wohneigentümern mit auf den Weg geben?

Eigentümer müssen sich bewusst sein, dass die Hypothekarzinsen nicht immer so niedrig bleiben werden. unser Tipp: Von dem Geld, das man heute dank der tiefen Zinsen spart, konsequent einen Teil zur Seite legen. Mit entsprechenden Reserven ist man für ein höheres Zinsumfeld gut gerüstet. Neuerwerbenden raten wir, sich intensiv mit den Möglichkeiten einer Hypothekenfinanzierung zu beschäftigen. Dabei ist die Wahl der richtigen Strategie höchst individuell. Unsere regionalen Finanzierungsexperten können helfen, die optimale Hypothek zu finden.

