

Steigende Hypothekarzinsse, was ist nun sinnvoller – kaufen oder mieten

Die Hypothekarzinsse sind am Steigen und somit wird das Wohnen im Eigenheim wieder teurer. Daher stellt sich die Frage, ob es sinnvoller ist, zu mieten anstatt zu kaufen, zumal am Immobilienmarkt die Preise in den letzten Jahren nur gestiegen sind.

Vor gut 10 Jahren lagen die Hypothekarzinsse bei rund 3 Prozent und diese sind seither nur gesunken. Im November des letzten Jahres wurden für eine 5-Jahres-Festhypothek noch Verträge unter 1 Prozent abgeschlossen. Seither sind diese bereits über 1 Prozent gestiegen. Ist es nun sinnvoller, mit kaufen abzuwarten und stattdessen zu mieten? Sinken die Verkaufspreise von Immobilien nun und wie stets mit der Hypothekarzinsentwicklung? Werden diese noch steigen oder fallen sie wieder?

Eine Prognose zu stellen ist für den Immobilien- wie auch für den Bankspezialisten sehr schwierig. Infolge von Ereignissen, Tatsachen und Erfahrungen kann eine Vermutung angestellt werden. Auf Grund meiner Erfahrungen gehe ich davon aus, dass die Immobilienpreise durch die steigenden Zinsen nicht sinken werden. Wie ich im Januar dieses Jahres in diesem Infoteil bereits geschrieben habe, sind Faktoren wie die veränderte Gesetzgebung (Raumplanung/Zweitwohnungssetz) auch dafür verantwortlich, dass der Markt limitiert wurde, womit es in der Vergangenheit zum Preisanstieg gekommen ist. Die gesunden Finanzierungen der Banken gegenüber den Eigenheimbesitzern, welche auch günstige Fix-Hypotheken abgeschlossen haben, werden von den ansteigenden Zinsen nicht betroffen sein. Durch die steigenden Zinsen kann es sein, dass der Immobilienmarkt etwas stagniert, was für den Käufer aber von Vorteil ist.

Vor rund 4 Jahren habe ich für eine durchschnittliche 4.5-Zimmer-Wohnung einen Preis von CHF 750 000.- angesetzt. Diese Wohnung müsste ich heute mit CHF 850 000.- bewerten. Belehnt man von der Bank 80% des Kaufpreises, so entstehen bei einer Festhypothek über 10 Jahre (Zinssatz Beispiel 1.8%), monatliche nicht wiederkehrende Auslagen von CHF 1 275.-. Hier müssten noch die Nebenkosten mit ca. CHF 450.- dazu gerechnet werden. Somit haben Sie totale Auslagen von CHF 1 725.-. Um eine solche moderne, neugebaute Wohnung zu mieten, bezahlen Sie im Monat sicherlich CHF 2 100.- inklusive Nebenkosten. Das Beispiel zeigt klar auf, dass durch die steigenden Immobilien-Preise in den vergangenen Jahren und nun auch durch die ansteigenden Hypothekarzinsse die Differenz immer kleiner wird. Zurzeit wären es somit noch eine monatliche Differenz von CHF 375.- oder im Jahr CHF 4 500.-. Die goldenen Hypothekarzinszeiten neigen sich zu Ende. «Ausser Spesen nichts gewesen?». Dies trifft bei der Miete ganz



bestimmt zu. Denn beim Kauf muss beachtet werden, dass nebst der Einsparung von CHF 45 000.- in den nächsten 10 Jahren auch der Wertzuwachs der Liegenschaft berücksichtigt werden sollte.

Durch die aktuellen Krisen (Ukrainekrieg und Covid) muss vielen Kaufinteressenten bewusst sein, dass die Rohmaterialien nicht günstiger werden. Nebst Lieferengpässen wird es automatisch auch zu Teuerungen in den Baumaterialien kommen. Diese Teuerungen werden wiederum auf die Preise umgewälzt. Daher bin ich davon überzeugt, dass mittelfristig die Immobilienpreise wiederum steigen werden, trotz den nun ansteigenden Hypothekarzinsen.

martha ruf
IMMOBILIENTREUHAND AG



Daniel Capelli

Geschäftsführer

Martha Ruf

Immobilientreuhand AG

3800 Unterseen

Telefon 033 822 69 55

info@martharuf.ch

www.martharuf.ch

