

## Zinssenkungen: Neue Hoffnung für den Schweizer Immobilienmarkt

Die Preise für Eigenheime könnten steigen, da die Hypothekarzinsen sinken. Doch der Bau bleibt hinter der Nachfrage zurück.

Die Stimmung am Markt für Wohneigentum in der Schweiz könnte sich bald wieder aufhellen. Vor kurzem fiel der Zinssatz für zehnjährige Festhypotheken unter die 2-Prozent-Marke, was für zahlreiche potenzielle Käufer positive Nachrichten mit sich bringt. Diese Zinssenkung könnte die Nachfrage nach Eigenheimen ankurbeln, während die Bautätigkeit jedoch noch hinter den Erwartungen zurückbleibt.

Der Rückgang der Hypothekarzinsen ist in erster Linie auf eine gemischte konjunkturelle Lage in den Vereinigten Staaten zurückzuführen, die die globalen Kapitalmarktzinsen beeinflusst hat. Laut der Vergleichsplattform Hypothek.ch ist der durchschnittliche Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek mittlerweile bei nur 1,9 Prozent angekommen. Das entspricht einem Rückgang von beinahe einem Prozentpunkt im Vergleich zum Sommer 2023 und ist der niedrigste Stand seit 2022.

### Die Marktdynamik verändern

Die Zinssenkungen bringen frischen Wind in den Markt für Wohneigentum und könnten zu einer Wiederbelebung der Kaufaktivitäten führen. Florian Schubiger, ein Experte für Hypotheken, merkt an, dass viele Banken erst einen Teil der gesunkenen Zinsen an ihre Kunden weitergegeben haben. Das bedeutet, dass es in den kommenden Monaten weiterhin

Spielraum für weitere Zinssenkungen geben könnte.

Zusätzlich zu den Festhypotheken, die nun günstiger geworden sind, senken sich auch die Zinsen für Saron-Geldmarkthypotheken, die an den Leitzins der Schweizer Nationalbank (SNB) gekoppelt sind. Ein Rückgang des SNB-Leitzinses auf 1 Prozent wird für September 2023 erwartet, was die Zinsen für Saron-Hypotheken ebenfalls unter die 2-Prozent-Grenze drücken könnte. Nach einer langen Phase steigender Hypothekarzinsen, die im Jahr 2021 begann, stehen die Chancen gut, dass das Interesse am Kauf von Eigenheimen wieder zunimmt.

Allerdings, so Schubiger, muss man Geduld haben. Der Prozess vom Planen bis hin zum Kauf einer Immobilie kann bis zu einem halben Jahr und länger dauern, was bedeutet, dass die Auswirkungen der aktuellen Zinssenkungen erst allmählich spürbar werden. Claudio Saputelli, Immobilienanalyst bei der UBS, warnt, dass trotz der positiven Trends, die Preise nicht sofort explodieren werden. Eine plötzliche Preissteigerung erwartet er nicht.

## **Bautätigkeit in der Schweiz**

Die gesunkenen Hypothekarzinsen könnten zudem einen positiven Einfluss auf die Bautätigkeit in der Schweiz haben. Der anhaltende Anstieg der Nettozuwanderung aus der EU erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt, während die Leerstandsdaten nach wie vor niedrig sind. Dennoch bleibt die Bautätigkeit hinter den Erwartungen zurück, was bedeutet, dass die Nachfrage möglicherweise nicht vollständig gedeckt werden kann.

Ein Hoffnungsschimmer könnte sein, dass die gesunkenen Zinsen Investoren animieren, angefangene, aber aus finanziellen Gründen gestoppte Bauprojekte wieder aufzunehmen. In den vergangenen Jahren war es für viele Investoren schwierig, größere Projekte finanziell sicher zu planen, da sowohl unklare

Zinsentwicklungen als auch steigende Materialkosten Unsicherheiten mit sich brachten.

Die Zeiten von überhöhten Zinsen scheinen für den Moment vorbei zu sein, jedoch rechnet Saputelli nicht damit, dass die Bautätigkeit in die Höhen von vor 2021 zurückkehren wird. Auch strategische Überlegungen hinsichtlich der Wirtschaftsentwicklung spielen eine Rolle. Viele Hypothekarschuldner sind bereits an der finanziellen Obergrenze ihrer Möglichkeiten angelangt, was zukünftige Preissteigerungen dämpfen könnte.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Marktdynamik in den kommenden Monaten entwickeln wird. Für Hypothekarschuldner könnte es sinnvoll sein, die aktuellen Konditionen im Auge zu behalten und nach Alternativen zu suchen, die unter Umständen bessere Finanzierungsbedingungen bieten. Die Unsicherheiten in Bezug auf zukünftige Zinserhöhungen könnten viele Käufer vorsichtig stimmen.

## **Ein Blick in die Zukunft**

Die UBS sieht die Möglichkeit, dass die Zinsen in den nächsten zwölf Monaten wieder leicht ansteigen könnten. In diesem unberechenbaren Umfeld empfehlen Fachleute, nicht überstürzt Entscheidungen zu treffen. Wer plant, eine Immobilie zu kaufen, sollte sich dennoch über die aktuellen Marktbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten gut informieren, um die besten Entscheidungen für die eigene Zukunft zu treffen.

Der Zinssatz für zehnjährige Festhypotheken fällt unter die 2-Prozent-Grenze. Das dürfte die Nachfrage am Markt für Wohneigentum befeuern. Gebaut wird aber immer noch zu wenig.

**Wird bald wieder mehr gebaut? Im Bild:  
eine Überbauung mit Eigentumswohnungen**

## **in Hochdorf.**

Dominik Wunderli / LZM

Gute Nachrichten für Schweizer Eigenheimkäufer: Die Inflation ist weltweit auf dem Rückgang. Dank einer weniger heisslaufenden Konjunktur in den Vereinigten Staaten sind die Kapitalmarktzinsen auf breiter Front gefallen. Als Reaktion haben die Banken und andere Hypothekengeber die Zinsen für Immobilienkredite bereits deutlich gesenkt.

Für eine zehnjährige Festhypothek zahlt man laut der Vergleichsplattform Hypotheke.ch im Marktdurchschnitt noch 1,9 Prozent. Das ist so günstig wie seit 2022 nicht mehr und entspricht einem Rückgang von fast einem Prozentpunkt gegenüber August 2023.

Laut dem Hypothekenexperten Florian Schubiger haben die Kreditgeber Spielraum für weitere Senkungen. Etliche Finanzinstitute hätten erst einen Teil der günstigeren Finanzierungsbedingungen an den Kapitalmärkten an die Kunden weitergegeben. Es gibt grosse Unterschiede.

Nicht nur die Zinsen für Festhypotheken, auch die Zinsen für Saron-Geldmarkthypotheken befinden sich im Sinkflug. Diese sind an den Leitzins der Schweizer Nationalbank (SNB) gekoppelt. Ökonomen rechnen im September mit einer weiteren Senkung des SNB-Leitzinses auf 1 Prozent. Damit würden die Zinsen für Saron-Hypotheken deutlich unter 2 Prozent fallen.

Eine über zweijährige Phase mit erhöhten Hypothekarzinsen geht – für den Moment – zu Ende.

## **Die Preise bewegten sich seitwärts**

Begonnen hatte sie im zweiten Halbjahr 2021, als die Inflation weltweit aufflammte und die Kapitalmarktzinsen in die Höhe schnellten. Die Zinsen für zehnjährige Festhypotheken stiegen

bis im Oktober 2022 auf über 3 Prozent an. Im historischen Vergleich war das zwar immer noch moderat. Viele Schweizer mussten sich in dieser Zeit trotzdem genau überlegen, ob sie sich den Traum vom Eigenheim noch erfüllen können.

Die höheren Zinsen konnten im Einzelfall über die gesamte Kreditlaufzeit zu Mehrkosten in der Höhe von Zehntausenden Franken führen, was die Nachfrage nach Wohneigentum dämpfte. Die Preise für Eigenheime bewegten sich seitwärts.

Das könnte sich nun wieder ändern. Die Rückkehr zu tieferen Hypothekarzinsen macht es finanziell wieder interessanter, ein Eigenheim zu kaufen – und lässt manche Immobilienbesitzer auf ein Comeback des Booms am Markt für Wohneigentum hoffen.

So verfehlt ist diese Hoffnung nicht. Die Preise dürften wieder stärker steigen. Allerdings werde der Effekt nicht sofort eintreten, sagt der Experte Schubiger: «Von der Planung bis zum Kauf einer Immobilie dauert es ein halbes Jahr und mehr. So lange dauert es auch mindestens, bis Zinsänderungen in den Preisen sichtbar werden.»

Claudio Saputelli, Anlagechef für Immobilien bei der UBS, sagt, es wäre ein Fehler, jetzt «mit einem unglaublichen Anstieg der Preisdynamik» zu rechnen. Doch auch er geht davon aus, dass die Preise von Wohneigentum real weiter steigen werden. Das Potenzial nach oben sei aber limitiert.

Schon jetzt bewegten sich viele Hypothekarneher mit ihren Einkommen an der oberen Grenze dessen, was sie sich leisten könnten. Auch die Hypothekergeber hätten die Tragbarkeitsauflagen bei der Kreditvergabe bis aufs Maximum ausgereizt. Für stärkere Preissteigerungen wäre laut Saputelli eine deutlich stärkere Konjunktur notwendig. Danach sehe es derzeit aber nicht aus.

Eine grosse Hoffnung lautet auch, dass die gesunkenen Hypothekarzinsen die Bautätigkeit in der Schweiz positiv

beeinflussen könnten. Aufgrund der hohen Nettozuwanderung aus der EU ist der Wohnraumbedarf gross, die Leerstände sind tief. Trotzdem wird immer noch zu wenig gebaut.

Im besten Fall bewegt der Zinsrückgang professionelle Investoren wie Pensionskassen dazu, Bauprojekte wieder aufzunehmen, die sie in den vergangenen Jahren auf Eis gelegt haben. Zur Planungsunsicherheit trug damals neben der ungewissen Zinsentwicklung auch die Teuerung bei Baumaterialien bei. Es war fast unmöglich, grössere Projekte finanziell verlässlich zu planen.

Diese Phase ist zum Glück vorbei. Der UBS-Ökonom Saputelli rechnet aber nicht damit, dass die Bautätigkeit wieder das gleiche Niveau erreicht wie vor 2021, als sich die Leitzinsen im negativen Bereich bewegten. «Auf dieses Extrem kommen wir nicht mehr so schnell.»

## **Bald wieder höhere Zinsen?**

Die UBS hält es auch für möglich, dass die Kapitalmarktzinsen und damit auch die Zinsen für Festhypotheken in den kommenden zwölf Monaten wieder leicht ansteigen.

Florian Schubiger hält Festhypotheken ebenfalls für opportun und empfiehlt angehenden Hypothekarnehmern, auch Angebote bei Pensionskassen und Anlagestiftungen einzuholen. Diese gewährten besonders Kunden mit einer tiefen Belehnung und einem guten Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten teilweise hohe Nachlässe bei den Zinsen. Schubiger betont aber auch, man solle jetzt nicht überstürzt eine Immobilie kaufen, nur weil man diese vergleichsweise günstig finanzieren könne.

## **Wirtschaftliche Hintergründe der Zinsentwicklung**

Die derzeitige Zinsentwicklung in der Schweiz ist stark mit den

globalen ökonomischen Rahmenbedingungen verknüpft. Die Struktur der Schweizer Wirtschaft ist stark exportorientiert, was sie anfällig für internationale Konjunkturschwankungen macht. Der Rückgang der Inflation in den USA hat dazu geführt, dass auch die Zinssätze in der Schweiz der Senkung tendenziell folgen. Die aktuelle Geldpolitik der Schweizer Nationalbank (SNB), die im Jahr 2022 den Leitzins angehoben hat, um die Inflation einzudämmen, hat nun Raum geschaffen, um auf marktgerechte Zinsen zurückzukehren. Nach Angaben der SNB behält die Bank die wirtschaftlichen Entwicklung und die Inflationsprognosen genau im Auge, um gegebenenfalls erneut Anpassungen vorzunehmen.

Der Schweizer Wohnungsmarkt steht auch unter dem Druck der nachhaltigen Bautätigkeit, trainiert durch den fachlichen Mangel an Arbeitskräften und steigenden Baukosten. Trotz der gesunkenen Hypothekarzinsen bleibt die Realisierung neuer Bauprojekte eine Herausforderung, dadurch bleibt der Wohnraummangel schärfer als je, insbesondere in urbanen Gebieten.

## **Aktuelle Statistiken zum Wohneigentum in der Schweiz**

Jahr	Preisentwicklung Eigenheime (%)	Leerstandsquote (%)
2020	+2.6	1.5
2021	+4.2	1.8
2022	+3.3	1.3
2023	+1.0 (geschätzt)	1.0 (geschätzt)

Die Tabelle zeigt, dass die Preisentwicklung von Eigenheimen in den letzten Jahren eine stetige, wenn auch langsamere Zunahme aufweist. Gleichzeitig ist die Leerstandsquote in der Schweiz im Allgemeinen niedrig, was auf einen wachsenden Bedarf an Wohnraum hinweist. Für 2023 wird prognostiziert, dass die Preissteigerungen weiterhin von der Bautätigkeit und den Hypothekarzinsen beeinflusst werden.

Details

**Besuchen Sie uns auf: [n-ag.de](https://n-ag.de)**