

Newsletter Viva Novum

Immobilien

Der digitale Newsletter



Der Newsletter, den Sie brauchen.

Immobilienmarkt vorveränderten Vorzeichen?

-- VIVA NOVUM IMMOBILIEN --

Geschätzte Leserinnen und Leser. Hier in der 8. Ausgabe unseres Newsletters dreht sich heute alles um den Immobilienmarkt.

Im letzten Jahr schenkten die Märkte den Beteuerungen der Zentralbanken, die Inflation sei ein temporäres Phänomen, bereitwillig Glauben. Als sich gegen Ende des Jahres allerdings keine rückläufigen Inflationsraten einstellten, revidierten die Märkte ihre Erwartungen, was sich in kräftigen Zinsanstiegen bei längeren Laufzeiten niederschlug. Inflationsraten auf 40-Jahre-Hochs zwingen die Zentralbanken in den USA und wohl bald auch in der Europäischen Union (EU) zum Handeln, wollen sie ihre Glaubwürdigkeit nicht vollends verlieren. Steigende Zinsen sind für Immobilien grundsätzlich keine gute Nachricht, da die Bewertungen von Immobilien wegen deren langer Lebensdauer sehr sensibel auf Veränderungen der Zinsen reagieren. Dennoch ist die Ausgangslage nicht in jedem Fall klar. Werden anziehende Zinsen von einem kräftigen Wirtschaftswachstum begleitet, können die Immobilienwerte auch steigen, sofern das Mietpreiswachstum den Effekt höherer Zinsen überkompensiert. Wenn allerdings stagflationäre Entwicklungen Mietpreiserhöhungen verunmöglichen oder – wie in der Schweiz – ein sehr träges Referenzzinssatzsystem bei Mietwohnungen zur Anwendung gelangt, können Vermieter ihre steigenden Finanzierungskosten erst mit Verzögerung an die Mieter überwälzen.

Wie rasch der Referenzzinssatz zu steigen beginnt, ist in erster Linie abhängig vom unterstellten Zinsszenario. Dank eines eigenen Modells für den Referenzzinssatz können wir dessen Verhalten für jedes Zinsszenario relativ gut vorhersagen. Bei einem Extremszenario von 15 Leitzinserhöhungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) um jeweils 25 Basispunkte, beginnend im September 2022, würde der Referenzzinssatz erst Ende 2023 – zwei Jahre nach der Zinswende – erstmals ansteigen. Bei einem wahrscheinlicheren Szenario von sieben Anhebungen des SNBLEitzinses bis auf 1% würde die erste Erhöhung des Referenzzinssatzes Mitte 2024 erfolgen. Sollte die SNB im anderen Extremszenario die Leitzinsen nur geringfügig bis auf ein Niveau von 0% anheben und dann konstant belassen, würde ein erster Anstieg wohl erst gegen Ende 2027 in Reichweite rücken. Für die Besitzer von Wohnliegenschaften bedeutet dies, dass sie höhere Zinskosten nur mit einer beträchtlichen Verzögerung an die Mieter überwälzen können.

Angebot des Monats

Die besten Angebote nie wieder verpassen.

-- VIVA NOVUM IMMOBILIEN --

Auf veränderte Verhältnisse müssen sich auch die Eigenheimbesitzer einstellen. Käufer einer Eigentumswohnung müssen erstmals seit 13 Jahren wieder mehr bezahlen als für eine vergleichbare Mietwohnung. Diese Trendwende ist auf die jüngst starken Zinsanstiege bei Fix-Hypotheken zurückzuführen und dürfte sich fortsetzen.

Zwar liegen die Kosten für die Hypothekarzinsen nach wie vor klar tiefer als vergleichbare Wohnungsmieten, aber die hohen Eigentumspreise schlagen sich auch in höheren Unterhaltskosten nieder. In Kombination mit weiteren Kostenfaktoren bezahlen Neueigentümer seit dem 1. Quartal dieses Jahres wieder mehr als Mieter. Dies dürfte eine dämpfende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum ausüben. Im 1. Quartal 2021 ist die Zahl der Transaktionen denn auch schon spürbar zurückgegangen.

Quelle: Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen.

Ihr Viva Novum Team.



Emir Colakovic

