Auf einen Blick

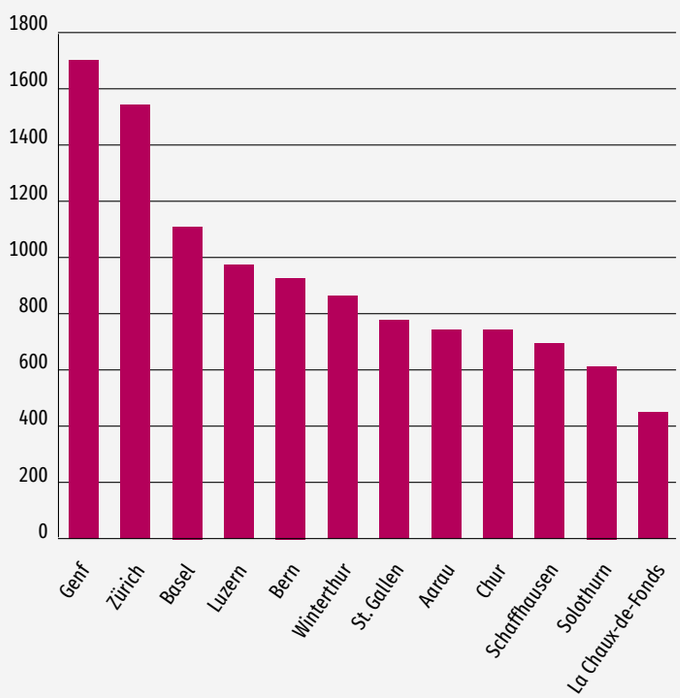
Schweizer Immobilien: Wo es noch erschwingliche Wohnungen gibt

4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen sind die verbreitetsten Grössen im Schweizer Immobilienmarkt: Fast 30 Prozent aller Eigentumswohnungen entfallen auf diese Objekte. Sie bieten genügend Platz für eine vierköpfige Familie.

Die Preise dafür sind sehr unterschiedlich: In La Chaux-de-Fonds kostet eine 4-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 438 000 Franken, in Genf zahlt man fast 1,7 Millionen Franken. Auch in der Deutschschweiz sind die Unterschiede gross. In Solothurn gibt es 4-Zimmer-Wohnungen für rund 600 000 Franken. Relativ erschwinglich sind sie zudem in Chur, Aarau und St. Gallen. In Basel hingegen kosten solche Wohnungen 1,1 Millionen Franken, in Zürich 1,5 Millionen. Bei diesen Werten handelt es sich um die Medianpreise. Das heisst: Die eine Hälfte der Wohnungen in den jeweiligen Städten kostet mehr, die andere Hälfte weniger. Die Zahlen sind dem «Immo-Monitoring 2022» des Immobilienspezialisten Wüest Partner entnommen. Sie zeigen den Stand von Ende 2021.

Laut der Immobilienberatungsfirma Wüest stiegen die Preise für 4-Zimmer-Wohnungen im ersten Quartal 2022 um 2,25 Prozent, im Vergleich zum Vorjahr sogar um 7,5 Prozent. **pro**

Preise für 4-Zimmer-Wohnungen (in tausend Franken)



Hypozinswende:

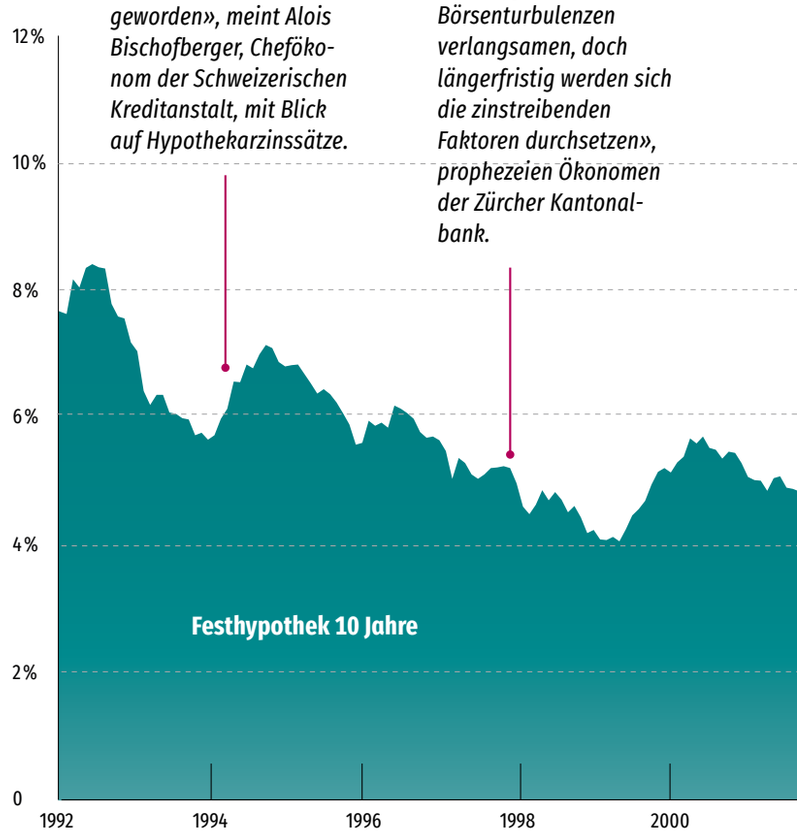
Banken behaupten, die Zeit der tiefen Zinssätze für Festhypotheken seien vorbei. Solche Prognosen machten sie in der Vergangenheit oft, denn sie sind gut fürs Geschäft. Immobilienbesitzer sollten sich aber nicht beunruhigen lassen.

Die Hypothekarzinsen in der Schweiz stiegen in den letzten Monaten deutlich. Trotzdem liegen sie historisch betrachtet noch immer auf einem tiefen Niveau. Die durchschnittlichen Zinssätze für zehnjährige Festhypotheken lagen Ende Dezember bei 1,32 Prozent, am 16. Mai bei 2,47 Prozent. Das zeigt der Zinsentwicklungs-Index des Hypothekenvermittlers Moneypark. Die Credit Suisse prognostiziert weiter steigende Zinsen bei Festhypotheken.

Finanzinstitute prophezeiten in der Vergangenheit schon oft eine Zinswende – ohne dass es dann tatsächlich zu einem konstant steigenden Hypozinsniveau kam. Im Gegenteil: 1994 lag der Satz für Hypozinsen noch bei rund 6 Prozent. Seitdem sanken die Zinsen. Aber Rolf Böni, Vize-

April 1994
«Der Spielraum nach unten ist sehr klein geworden», meint Alois Bischofberger, Chefökonom der Schweizerischen Kreditanstalt, mit Blick auf Hypothekarzinssätze.

November 1997
«Der Zinsanstieg wird sich aufgrund der Börsenturbulenzen verlangsamen, doch längerfristig werden sich die zinstreibenden Faktoren durchsetzen», prophezeien Ökonomen der Zürcher Kantonalbank.



Oft prophezeit, nie eingetroffen

Chefökonom des Schweizerischen Bankvereins, kommentierte 1994: «Mit 4,75 und 5,25 Prozent befinden wir uns bei einem für die Schuldner günstigen Niveau.» Er empfahl: «Jetzt die Zinsen festmachen.» Seiner Bank bescherten die Kreditnehmer, die seinen «Rat» befolgten, wegen der sinkenden Zinsen ein gutes Geschäft.

Falsch eingeschätzt hatte die Entwicklung auch Alois Bischofberger, damals Chefökonom der Schweizerischen Kreditanstalt: «Der Spielraum nach unten ist sehr klein geworden.» Und Professor Bernd Schips, damals Leiter der Konjunkturforschungsstelle an der ETH, orakelte: «Die langfristigen Festzinshypotheken werden kaum deutlich unter die 5-Prozent-Grenze fallen. Jetzt sollte man die Zinsen mit einer Festhypothek anbinden.»

Prognosen liegen weit über den effektiven Zinswerten

K-Geld stellte schon vor neun Jahren fest, dass Banken mit ihren Prognosen weit über den effektiven Marktzinsen lagen. So erwarteten fünf Banken in ihrer 12-Monate-Prognose für den August 2012 bei Festhypotheken mit mittlerer Laufzeit Zinsen von durchschnittlich 3,5 Prozent. Effektiv lagen sie bei rund 1,5 Prozent – also 2 Prozentpunkte tiefer (K-Geld 3/2013).

Warum sind die Profis der Banken bei ihren Prognosen oft zu pessimistisch? Moneypark-Chef Stefan Heitmann witterte schon vor Jahren eine Geschäftsstrategie. «Viele Banken kündigten bewusst steigende Zinsen an. So können sie gewinnträchtigere Langfristhypotheken verkaufen», sagte er damals («Saldo» 15/2014). Auch der inzwischen verstorbene Wirtschaftsprofessor Walter Wittmann sagte einmal: «Wer im Hypogeschäft tätig ist, liefert immer Prognosen, die ihm selbst am meisten bringen.»

Viele lassen sich von Warnungen verunsichern und schliessen lange Festhypotheken ab. Doch das kann teure Folgen haben. Beispiel: Ein Hausbesitzer möchte den Tiefzins im Mai 2010 langfristig anbinden. Er schliesst eine zehnjährige Festhypothek über 300 000 Franken zu 2,5 Prozent ab. Doch statt zu steigen, sinken die Zinsen. Der Kreditnehmer hätte in diesen zehn Jahren 75 000 Franken Festzins an seine Bank gezahlt. Mit einer Liborhypothek (Zinssatz: 1 Prozent) wäre er viel günstiger gefahren. Er hätte nur 30 000 Franken Hypozins gezahlt – und 45 000 Franken gespart.

Andreas Minor

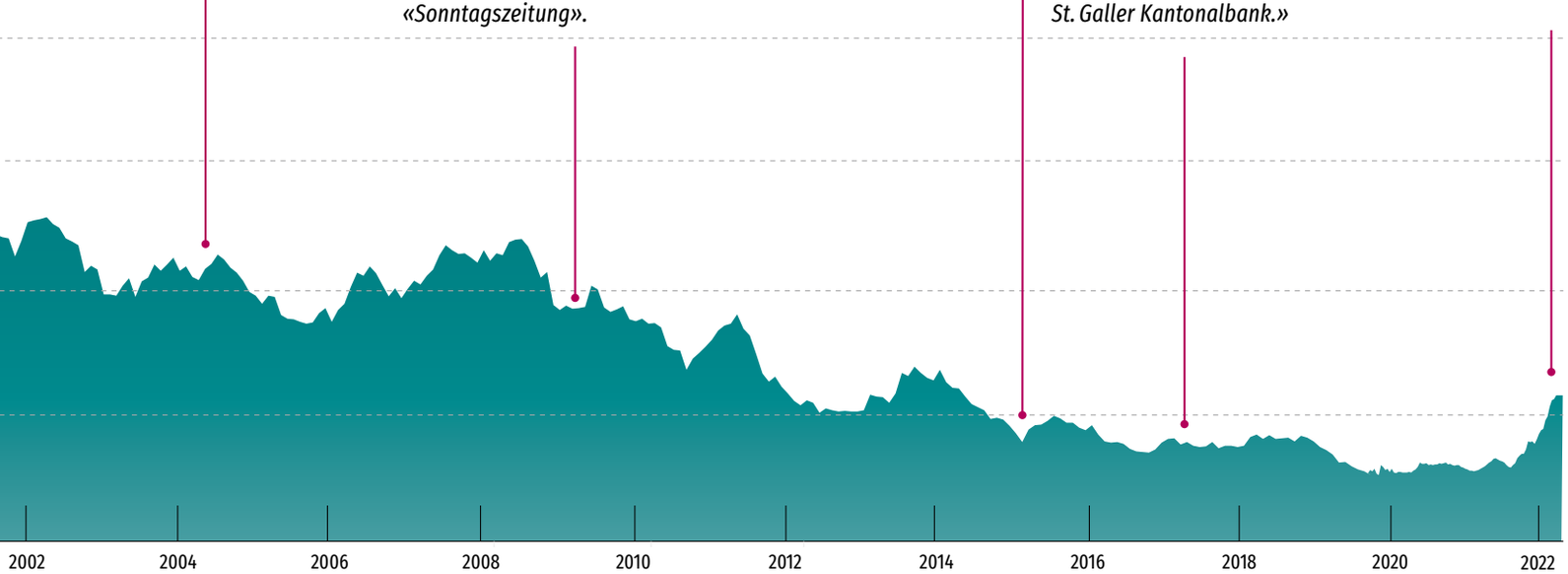
April 2004
«Die Zinsen haben nach Ansicht der Experten den Boden erreicht», schreibt die «Neue Luzerner Zeitung». «Für Experten haben Festhypotheken wieder deutlich an Reiz gewonnen.»

Mai 2009
«Nun glauben manche Experten schon die ersten Anzeichen einer Trendwende zu erkennen. Sie verweisen darauf, dass die Zinsen für längere Laufzeiten am Kapitalmarkt in den letzten Monaten gestiegen sind», schreibt die «Sonntagszeitung».

Mai 2015
«Es ist aktuell das Ende der sehr tiefen Hypothekarkonditionen», sagt Stefan Heitmann, Chef von Moneypark.

Dezember 2017
«Für Hauskäufer wird es knifflig. Die Banken erwarten steigende Hypothekarzinsen im kommenden Jahr», schrieb die «Neue Zürcher Zeitung». «Mit grösseren Aufwärtsbewegungen rechnen Credit Suisse, Raiffeisen und die St. Galler Kantonalbank.»

April 2022
«Dass die Zinsen für Festhypotheken wieder fallen, ist unwahrscheinlich. Wer jetzt die Hypothek erneuern oder wechseln kann, sollte das tun», wird ein Mitarbeiter auf der Hypotheken-Vermittlungsplattform Valuu der Postfinance zitiert.



QUELLE: HYPOTHEKEN.CH