

ImmoReport

Region Oberes Fricktal

ImmoReport von RE/MAX Frick + Stein



Wie weiter mit den Hypozinsen?
- Seite 1

Gedämpfte Kauflust bei Immobilien
- Seite 2

ImmoReport
RE/MAX Immobilien Frick-Stein
RUETSCHI + REBMANN IMMOBILIEN
November 2022
Auflage: 4'800 Stk.

11

Inflation treibt Zinsen an

Wie weiter mit den Hypozinsen?

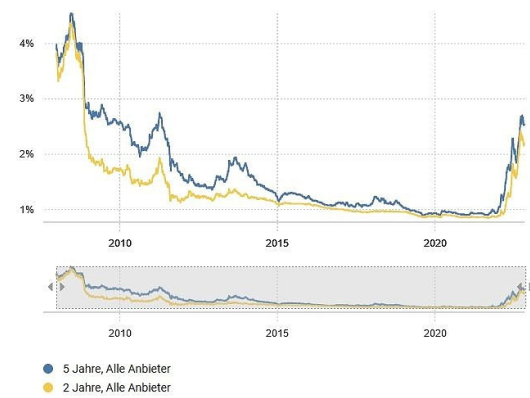
Seit 1998 sind die Immobilienpreise in der Schweiz stark gestiegen. Niedrige Zinsen sorgten jedoch dafür, dass der Erwerb von Wohneigentum attraktiv blieb. Dann kam Corona. Homeschooling, Homeoffice sowie eingeschränkte Freizeit- und Ferienaktivitäten verstärkten den Wunsch nach einem eigenen Zuhause. Hinzu kam, dass ältere Personen während der Pandemie nicht ins Altersheim ziehen wollten und mit dem geplanten Verkauf ihres Eigenheims zuwarteten. All diese Faktoren trugen dazu bei, dass die Nachfrage nach Wohn-

eigentum höher war als das Angebot, was die Immobilienpreise noch mehr in die Höhe trieb. Obwohl sich ein Anstieg der Inflation bereits im Verlauf des Jahres 2021 abzeichnete, reagierten die Zentralbanken nicht. Die Zinsen blieben tief. Erst die Corona bedingten Lieferengpässe sowie der Ukraine-Krieg fachten die Inflation weiter an, sodass die Zentralbanken gezwungen waren zu reagieren. So hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins von -0,75 auf 0,5 Prozent angehoben. Mit der Inflation stiegen auch die

Hypothekenzinsen, und zwar markant. Zahlte man vor einem Jahr für eine zehnjährige Hypothek noch ein Prozent, so verlangen Banken heute dafür gut drei Prozent. Günstiger als die Festhypothek ist die Saron-Hypothek, die heute für rund 1,5 Prozent zu haben ist. Dieser Zinssatz könnte weiter steigen, sollte sich die Inflation in den kommenden Monaten nicht merklich abschwächen, was im Moment weniger zu erwarten ist. Analysten gehen davon aus, dass Ende Jahr und im Frühling zusätzliche 0,25 bis 0,5 Prozent hinzukommen könnten. Bis Saron-Hypotheken jedoch gleich teuer wären wie zehnjährige Festhypotheken aktuell kosten, müsste die SNB ihren Leitzins auf etwa 2,25 Prozent erhöhen. Sowohl wirtschaftliche Prognosen als auch Aussagen der Notenbanken stufen dieses Szenario als eher unwahrscheinlich ein. Vielmehr gehen Fachleute davon aus, dass sich die Leitzinsen nächstes Jahr stabilisieren könnten.

Leben selber: Scheidung, Jobverlust, Tod oder Invaldität sind Risiken, vor denen niemand gefeit ist. Vielfach sind solche Schicksalsschläge mit dem ungewollten Verkauf des Eigenheims verbunden. Müssen die Betroffenen ihre Festhypothek vorzeitig kündigen, sind mit dem Ausstieg oft hohe Kosten verbunden. Dagegen sind die Ausstiegskosten bei Saron-Hypotheken relativ überschaubar. Diese Rahmenverträge laufen in der Regel drei bis fünf Jahre, bei manchen Anbietern gar nur wenige Monate. Auf der anderen Seite besteht bei Saron-Hypotheken natürlich die Ungewissheit, wie hoch der Zinssatz in Zukunft sein wird. Im Extremfall kann dieser innert kurzer Zeit stark ansteigen. Es gibt aber diverse Möglichkeiten, um sich vor einem solchen Szenario zu schützen. Beispielsweise, indem man eine Saron- mit einer Festhypothek kombiniert. Obwohl Hypotheken in den vergangenen Monaten deutlich teurer geworden sind, so sind die Zinsen im Vergleich zur Vergangenheit immer noch verhältnismässig günstig. So mussten Eigenheimbesitzende 1991 bis 9% bezahlen. Heute sind wir in etwa auf dem gleichen Stand wie vor zehn Jahren.

Festhypothek, die sichere Hypothek in unsicheren Zeiten? Mitnichten. Mit einer Festhypothek kauft man sich zwar die Sicherheit, in unsicheren Zeiten während einer bestimmten Zeit mit einem fixen Zinssatz rechnen zu können. Nicht kalkulierbar ist jedoch das



Bildquelle: comparis.ch

Editorial

Lokal,
persönlich und
mit Engagement.
Seit 1998

In unserem letzten ImmoReport vom Mai diesen Jahres berichteten wir, dass die Immobilienpreise in den letzten 15 Jahren markant gestiegen sind. Trotz relativ hoher Verkaufspreise, blieb auch die Nachfrage nach Wohneigentum sehr hoch. Dies hat sich nun leicht geändert.

In unserer aktuellen Ausgabe versuchen wir, die Ereignisse der letzten Monate einzuordnen, einen Blick in die Zukunft zu wagen und warum sich der Kauf einer Immobilie in turbulenten Zeiten mit steigender Inflation, höheren Hypothekenzinsen und Energiekosten dennoch lohnt.

Herzlichst,
Ihre RE/MAX Frick + Stein



Laufenburg - Wasenhaldenstr.
NEUBAU: 3 Einfamilienhäuser, Wohnflächen ab 138 m², 5.5 Zimmer, jeweils 3 Nassräume, Innenausbau nach Wunsch, Sitzplatz und Gartenanteil, Doppelgarage oder Doppelcarport, ruhig gelegen mit unverbaubarer Sicht.

Kaufpreis: Ab CHF 1.390.000

Lukas Rüetschi
lukas.ruetschi@remax.ch
062 871 11 19



Wittnau - Hauptstrasse 2
2.5 bis 4.5 Zimmer-Eigentumswohnungen, Nettowohnfläche ab ca. 73 m², Garagenplatz in hauseigener Tiefgarage, MINERGIE-Standard, grosszügige Raumaufteilung, sonnige Lage mit Aussicht ins Grüne.

Kaufpreis: Ab CHF 427.000

Lukas Rüetschi
lukas.ruetschi@remax.ch
062 871 11 19



Schupfart - Gehrenweg 55
Wohnen mit Aussicht: 4.5 Zimmer-Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 128 m², Nebenflächen ca. 190 m², Wintergarten mit Cheminée, Photovoltaikanlage, Parzelle 729 m², BJ 1976, Garage und Werkstatt im UG, nahe Schule.

Kaufpreis: CHF 970.000

Rolf Hüssler
rolf.huesser@remax.ch
079 378 95 04



Wallbach - Rheinstrasse 6
4.5 Zimmer-Maisonettewohnung auf 2 Etagen OG/DG mit Terrasse, luftiges Wohnen/Essen mit Galerie, Nettowohnfläche ca. 138.5 m², Lift, Reduit und 2 Nassräume, Innenausbau nach Wunsch, wohnen direkt am Rheinufer. Inklusive 2 Carport-Plätze.

Kaufpreis: CHF 1.390.000

Lukas Rüetschi
lukas.ruetschi@remax.ch
062 871 11 19



Wöllflinswil - Oberdorf 419
4.5 Zimmer-Maisonettewohnung mit Lift im 2. OG und DG, BJ 1995, Wohnfläche ca. 108.3 m², Nebenflächen ca. 26.2 m², Waschmaschine + Tumbler im Reduit, helle und hohe Räume, Nähe Einkauf, Restaurant und Schule, AEP CHF 25'000.

Kaufpreis: CHF 525.000

Anita Loepe
anita.loepfe@remax.ch
062 873 55 42

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt



Steigende Hypothekarzinsen und höhere Energiekosten dämpfen Kauflust

Nicht nur höhere Zinsen verunsichern, auch der Unterhalt von Liegenschaften ist wegen Mehrkosten für Gas, Öl und Elektrizität deutlich teurer geworden. Steigende Inflation, höhere Zinsen und Energiekosten, all diese Faktoren verunsichern und machen sich nun langsam auf dem Immo-

sen weiter steigen. Dann fallen die Preise», meint Robert Weinert, Immobilienexperte von Wüest Partner. In Ländern wie Kanada, Schweden oder Australien tun sie dies bereits.

Und in der Schweiz?
Im Moment zeichnet sich (noch)



bilienmarkt bemerkbar. So ist beispielsweise die Anzahl von Such-Abos seit Anfang Jahres um mehr als zehn Prozent zurückgegangen. Und auch im Maklergeschäft spürt man, dass sich die Anzahl Interessenten pro Kaufobjekt in den letzten Monaten reduziert hat und somit in etwa auf das Niveau von vor der Pandemie gefallen ist. «Die Nachfrage kann aber auch darunter sinken, wenn die Hypothekarzin-

keine Preiskorrektur nach unten ab. Im Gegenteil. Noch steigen die Immobilienpreise, da die Wachstumsraten der vergangenen Jahre so intensiv waren, dass dieser Schub nachwirkt. Allerdings dürfte der Zenit langsam erreicht sein. Denn auf der Angebotsseite zeichnet sich eine Trendwende ab: «Bei Einfamilienhäusern hat sich die Angebotsabnahme der vergangenen Jahre nun stabilisiert», sagt

Robert Weinert. Das zeigen Daten von grossen Internetportalen und Zeitungen. Der Rückgang bei den offerierten Eigentumswohnungen stoppte bereits Anfang 2022, der bei Einfamilienhäusern kam nun im zweiten Quartal dazu. Dennoch erwarten Experten in der Schweiz aufgrund des geringen Angebots einen nur begrenzten Rückgang der Eigenheimpreise. Dies könnte sich in den nächsten Jahren jedoch ändern, wenn die «Baby-boomer» auf den Markt drängen. So werden die geburtenstarken Jahrgänge zwischen 1946 und 1964 bezeichnet, welche über 40 Prozent der Schweizer Eigenheime besitzen und die in den nächsten Jahren in Rente gehen. Bis 2045 werden somit rund 420'000 Liegenschaften frei, was dem knappen Angebot entgegenkommen dürfte.

Kaufen oder Mieten?

Eine hohe Inflation und steigende Zinsen sind eng miteinander verknüpft. Eine hohe Geldentwertung macht daher reale Werte in unsicheren Zeiten auf lange Frist attraktiver. Dazu zählt auch das so genannte «Betongold». Experten gehen davon aus, dass die Mieten wegen höherer Zins- und Unterhaltskosten ebenfalls steigen werden.

Aktuelle Marktwerte

in den Gemeinden Eiken, Sisseln und Stein.

Einfamilienhäuser

Das Sisslerfeld mit seinen vielen Arbeitsplätzen im Bereich Pharma und Chemie ist ein wichtiger und attraktiver Arbeitgeber in der Region. Daher sind auch hier die Marktpreise in den letzten Jahren stark angestiegen. Die höchsten Preise werden in Stein bezahlt, da die Gemeinde über die beste Infrastruktur, optimale ÖV-Verbindungen und der unmittelbaren Nähe zu Bad Säckingen profitiert. Eiken und Sisseln sind etwas günstiger, aber nicht weniger attraktiv. So profitieren beide Gemeinden von den guten Autobahnanschlüssen. Sisseln punktet zudem mit seinem tiefen Steuerfuss. Sehr gesucht sind nach wie vor bestehende, freistehende Einfamilienhäuser unter CHF 1,000,000.

Eigentumswohnungen

Hier ist vor allem Stein der Favorit. Die Preise sind knapp zehn Prozent höher als in Sisseln oder Eiken, da die Gemeinde – wie bereits erwähnt – über eine optimale Infrastruktur verfügt. Obwohl in allen drei Gemeinden die Preise in den letzten Jahren markant gestiegen sind, liegen diese – im Vergleich zur Agglomeration Basel – noch auf einem bezahlbaren Niveau.

Fazit: Trotz leichter Abschwächung der Nachfrage ist Wohneigentum rund ums Sisslerfeld nach wie vor sehr gefragt und es findet ein reger Handel statt. Eine Stagnation in der Dynamik würde aber nicht überraschen.

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung

Möchten Sie den aktuellen Wert Ihrer Immobilie wissen?

Wir sagen es Ihnen – kostenlos und unverbindlich. Inklusiv einer Objektbesichtigung vor Ort und anschliessender Besprechung bei uns im Büro.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Sie.

Alles weitere erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch.



Herzlich willkommen in den Büros Frick und Stein!

RÜETSCHI + REBMAN IMMOBILIEN AG

Hauptstrasse 43
5070 Frick
T 062 871 11 19
E info@remax-frick.ch
www.remax.ch/frick

RE/MAX
Frick - Stein



Lokal, persönlich und mit Engagement. Seit 1998.

Mit Engagement und fundierter Marktkenntnis nehmen wir uns Ihrer Immobilie an. Egal ob Verkauf, Vermietung oder eine Marktwerteinschätzung. Mit RE/MAX Frick + Stein haben Sie einen zuverlässigen Partner an Ihrer Seite.