

Stabile Immobilienpreise

Der digitale Hypothekenvermittler MoneyPark hat im zweiten Quartal reduzierte Risiken im Schweizer Immobilienmarkt beobachtet. Dazu trugen die gleichbleibenden Konsumentenpreise und die nur moderat steigenden Immobilienpreise bei.

Zudem minderten andere Faktoren wie die gute Einkaufsmangerstimmung und die rückgängige Arbeitslosigkeit die Risiken, wie MoneyPark unlängst in seinem Immobilienrisikoindex mitteilte. Der Index sank im zweiten Quartal von 2,8 auf 2,7 Zähler. Damit bewegt sich der Markt gemäss der Firma «im grünen Bereich». Die Banken und Versicherungen gehen bei der Hypothekvergabe trotz der seit zwei Jahren anhaltender Minuszinsen keine höheren Risiken ein. Die «äusserst konservative Regulierung» verunmögliche selbst in ultra-tiefen und andauernden Zinsphasen vielen Haushalten den Immobilienkauf, schrieb MoneyPark. Gemäss einer Studie der Hypothekenvermittler sind mittlerweile zwei Drittel der Haushalte von einem Immobilienkauf ausgeschlossen. Als Hypothekarkredite hatten die Haushalte im zweiten Quartal knapp das Eineinhalbfache ihres Gesamtvermögens aufgenommen. Dazu zählen auch die Gelder der zweiten und dritten Säule. Die Verschuldung sinkt seit 2013. Somit gehen die Kreditgeber auch zu Zeiten von Negativzinsen bei der Hypothekarkreditvergabe keineswegs sorglos vor.

Für den Immobilienkäufer bleibt der Hypothekenmarkt wegen der grossen Zinsunterschiede der Anbieter anspruchsvoll. Gründliches Vergleichen bleibt demnach angesagt. Auch die grossen Zinsunterschiede sind auf das grössere Anbieterfeld zurückzuführen, kommen doch eher hypothekenfremde Mitspieler wie Pensionskassen und Versicherungen auf den Markt. Mit einer Zunahme von 0,12 Prozent gegenüber dem Vorquartal stagnierten die Wohnungs- und Hauspreise praktisch. Da dies im Gleichschritt mit den Konsumentenpreisen geschah, minimierte sich das Risiko einer preisseitigen, isolierten Überhitzung des Immobilienmarkts. Quelle: Südostschweiz 31.7.2017

Zinssätze Hypotheken

	Dauer	Zins	Kreditgeber	Trend zu Vorquartal
LIBOR (3 Mt.)		0.65%	moneypark**	→
Festhypothek	2 Jahre	0.56%	moneypark**	→
	3 Jahre	0.62%	moneypark**	→
	4 Jahre	0.62%	moneypark**	→
	5 Jahre	0.74%	moneypark**	→
	8 Jahre	1.24%	swissquote*	→
	10 Jahre	1.10%	moneypark**	→
	15 Jahre	1.50%	moneypark**	↗
variable Hypothek		2.00%	hypomat*	→

Indikat. Zinskonditionen für Hypotheken im 1. Rang

Zinssätze gelten für Schuldner bester Bonität im Rahmen der 1. Hypothek für Wohnbauten.

* Online-Portal

** Hypothekenbroker, Sätze für 1A Kunden/Objekte

Zinssätze LIBOR

	Dauer	31.12.2014	9.8.2017	Trend zu Vorquartal
LIBOR CHF	3 Monate	0.011%	-0.726%	→
LIBOR EUR	3 Monate	0.059%	-0.373%	→
LIBOR USD	3 Monate	0.256%	1.311%	→

LIBOR-Sätze sind die Zinskonditionen unter Banken. Privatkunden müssen mit einem Aufschlag von 0.60 -1.6% rechnen und als Sicherheiten Immobilien, Wertschriften oder Lebensversicherungspolice verpfänden.

Zinsen Staatsanleihen und CHF-Obligationenindex

	31.12.2014	9.8.2017	Trend zu Vorquartal
CHF Schweiz, 10 Jahre Benchmark	0.32%	-0.07%	→
EUR Deutschland, 10 Jahre Benchmark	0.53%	0.46%	→
USD USA, 10 Jahre Benchmark	2.19%	2.26%	↘
GBP Grossbritannien, 10 Jahre	1.79%	1.14%	↘
YEN Japan, 10 Jahre Benchmark	0.32%	0.06%	→
Swiss-Bond-Index (SIX)	132.12	136.33	→

Steigende Zinsen führen zu sinkenden Obligationenpreisen und umgekehrt

Preisentwicklung Wohneigentum Schweiz

	31.12.2011	31.07.2017	Trend zu Vorquartal
SWX IAZI Private RE Schweiz (1998 = 100)	147.50	180.25	→
ZWEX Kanton Zürich (1980 = 100)	253.63	298.93	→