

Häuserpreise sinken – Zinsen bleiben tief

Eigenheimbesitzer profitieren von historisch tiefen Zinsen

Die Immobilienpreise in der Schweiz gehen zurück. Gleichzeitig sind die Hypothekarzinsen erfreulich tief. Hausbesitzer sollten aber die Hypothek auch bei einem Zinsanstieg bedienen können.

RENÉ BRITSCHGI

Weltweit ist man sich überwiegend einig: Die schlimmste Finanz- und Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten ist langsam, aber sicher zu Ende. Trotzdem werden wir weiter mit den Auswirkungen der Krise zu kämpfen haben. Die Arbeitslosigkeit in der Schweiz wird noch einige Zeit steigen. Und die Zuwanderung von ausländischen Arbeitskräften wird weiter abnehmen. Das wird die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum und damit die Preise dämpfen. Mit Preisstürzen ist zwar nicht zu rechnen, aber mit einem sanften Rückgang der Immobilienpreise.

Die Energieeffizienz verbessern

Gegen die generelle Preiserosion können Immobilienbesitzer mit einem bewährten Rezept Gegensteuer geben: Indem sie in den Erhalt und die Wertsteigerung ihres Objekts investieren. Sie können beispielsweise die Energieeffizienz verbessern, um die Nachhaltigkeit der Immobilie zu steigern. Wie wichtig und anerkannt das ist, zeigen die vielen staatlichen Subventionsmillionen zur Förderung des Energiesparens.

Doch wer für Investitionen eine Hypothek aufnimmt, darf nicht vergessen, auf die Tragbarkeit des Wohneigentums zu achten. Vor allem in der aktuellen Tiefzinsphase braucht es die Eigenverantwortung von (potenziellen) Wohneigentümern. Denn die Anbieter von Hypotheken kämpfen um Marktanteile und locken mit Tiefzinsen. Für den Entscheid, welche finanzielle Belas-

tung langfristig tragbar ist, muss stets mit einem Zinsniveau von mindestens fünf Prozent kalkuliert werden. Das verleiht den Spielraum, die Hypothek auch bei einem viel höheren Hypothekarzins-Niveau problemlos bedienen zu können. Und das schafft die finanzielle Kraft, laufend werterhaltend und wertsteigernd investieren zu können.

Die sanfte Preiserosion auf dem Schweizer Immobilienmarkt erhöht das Gewicht einer weiteren «eisernen Regel»: Trotz den Tiefzinsen und vielen freigiebigen Hypothekaranbietern darf man jetzt nicht versucht sein, sein Eigenheim bis unters Dach zu belehnen. Denn die eingebrachten Eigenmittel der Haushalte beim Häuser- und Wohnungskauf wirken als Puffer, der sinkende Häuserpreise ohne Gefährdung des Wohneigentums aufzufangen vermag.

Immobilienbesitzer profitieren derzeit von den historisch tiefen Hypothekarzinsen. Die grössten Gewinner sind allerdings die Banken. Sie refinanzieren die Hypotheken am liebsten mit Spargeldern, die derzeit in der Regel mit weniger als einem Prozent verzinst werden. Je länger die Laufzeit einer Hypothek ist, desto höher ist ihr Zinssatz und damit die Zinsmarge des Anbieters. Dreimonatige Geldmarkthypotheken kosten etwas mehr als ein Prozent Zins, fünfjährige Festhypotheken das Doppelte, zehnjährige fast das Dreifache. Es braucht deshalb einiges an Durchsetzungsvermögen, um eine tief verzinsten Kurzfristhypothek aufzunehmen.

Eines ist sicher: Die führenden Notenbanken werden die lockere Geldpolitik noch einige Zeit durchhalten und dann – vielleicht irgendwann ab 2010 – in kleineren Schritten verschärfen. Auch bei etwas höheren Geldmarktzinsen wird man allerdings mit Geldmarkthypotheken noch viel Zinsgeld sparen kön-

nen. Deshalb ist es weiterhin angebracht, die Laufzeiten seiner Hypothek zu diversifizieren und einen Teil in zinsgünstigen Geldmarkthypotheken zu halten.

Abschaffung des Eigenmietwerts?

Am politischen Horizont taucht eine weitere Herausforderung auf: Der Bundesrat hat eine Gesetzesvorlage für die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts für Wohneigentümer in die Vernehmlassung geschickt. Im Gegenzug sollen die bisherigen Abzugsmöglichkeiten der Hypothekarschulden auf zwei Ausnahmen reduziert werden: einen zeitlich und betragsmässig limitierten Schuldzinsenabzug für Ersterwerbende sowie einen Abzug für wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.

Beim Bund soll es zu keinen Mindereinnahmen kommen. Da aber für Kantone mit grossem Zweitwohnungsbestand die Abschaffung des Eigenmietwerts zu beträchtlichen Mindereinnahmen führt, braucht es eine kantonale Sondersteuer auf selbst genutzten Zweitliegenschaften. Diese ersetzt dann die kantonale Vermögenssteuer auf der Zweitliegenschaft und die kantonale Einkommenssteuer auf allfälligen Miet- oder Pachterträgen. All das wird, sofern die Vorlage alle politischen Hürden nimmt, für Besitzer von Wohneigentum und von Zweitwohnungen erhebliche finanzplanerische Auswirkungen haben: Steuersparstrategien und der Einsatz der Pensionskasse für Wohneigentum müssen überdacht werden.

DER EXPERTE



René Britschgi, Vermögensberater bei der JML AG in Zug. In Zusammenarbeit mit dem IFFP Institut für Finanzplanung