Immobilienmarkt

Fallstudie Iconomix «Immobilienmarkt» (Grundlagen und Zusammenhänge)

Kassensturzbeitrag vom 20. März 2012:

http://www.srf.ch/sendungen/kassensturz-espresso/themen/wohnen/wenn-die-immobilienblase-platzt

1. Weshalb nehmen Immobilien in der Volkswirtschaft der Schweiz eine bedeutende Stellung ein? Nennen Sie drei Beispiele.

Jeder braucht eine Immobilie (Grundbedrüfnis)

Wichtig für den BIP da man Bauarbeiter braucht für Immobilen zu bauen und zu unterhalten.

Macht einen Großteil des Vermögens einer Person aus.

1. Weshalb beeinflusst das Zinsniveau die Nachfrage nach Immobilien so stark?

Weil man dann für einen Kredit denn man für z.B. eine Immobilie aufnimmt weniger Zins zahlen muss.

Zins Elastizität.

1. Es dauert lange bis eine Immobilie errichtet ist: neben der Planung und dem eigentlichen Bau müssen Bewilligungen eingeholt und Gesuche eingereicht werden. Was sind die Konsequenzen davon, dass das Errichten einer Immobilie insgesamt so viel Zeit in Anspruch nimmt?

Da während dieser Zeit der Wert der Immobile sinken kann, steigt die Nachfrage können nicht sofort alle Nachfragen mit dem Angebot gedeckt werden daher führt dies zu einem stärkten Preisanstieg.

1. Die Preise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren in der Schweiz stark gestiegen. Der Grund liegt in der steigenden Nachfrage nach Immobilien.

Welche Gründe können dazu führen, dass die Nachfrage nach Immobilien steigt? Nennen Sie 3 mögliche Gründe.

Der Zins ist niedrig.

Steigende Bevölkerung.

Anstieg des Einkommens

1. Worin liegt die Gefahr von aktuell tiefen Zinsen und einem zukünftigen Zinsanstieg?

Das viele Personen den Zins zwar momentan bezahlen können jedoch wenn der Zins ansteigt eine zu große Belastung ist als man tragen kann.

1. Max und Claudia interessieren sich für eine Wohnung zum Preis von 900‘000 Franken und bringen 20% Eigenkapital mit. Die gleiche Wohnung könnten sie auch für 30‘000 Franken pro Jahr mieten.

Während Max eher der vorsichtige Typ ist, zeichnet sich Claudia durch einen optimistischen Charakter aus. Aufgrund dieser individuellen Prägung rechnen Max und Claudia mit folgenden Zahlen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Erwartete jährliche Kosten** | **Max** | **Claudia** |
| Hypothekarzinsen1 | 3.0% | 2.0% |
| Unterhaltskosten | 1.5% | 1.0% |
| Steuerersparnis | 0.3% | 0.3% |

1 Gewichteter Durchschnitt für 1. und 2 Hypothek. Die 2. Hypothek muss in der Regel höher verzinst werden.

Wie fallen die Berechnungen des jährlichen Wohnaufwandes bei einem Kauf aus?

Finanzierung der Eigentumswohnung (900‘000 Franken):

Eigenkapital: \_\_\_180‘000\_\_\_\_\_\_\_\_

Hypotheken: \_\_\_720‘000\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Erwartete jährliche Kosten** | **Max** | **Claudia** |
| Hypothekarzinsenin CHF | 21‘600  (720000 \* 0.03) | 14‘400 |
| Unterhaltskosten | 18‘000  (900000 \* 0.015) | 9‘000 |
| Amortisation (über 15 Jahre)2 | 8400  (720000- 900000\*0.66) | 8400 |
| Steuerersparnis | 2700  (900000 \* 0.015) | 2700 |
| **Jährlicher Wohnaufwand bei Kauf** |  |  |

2 Amortisationskosten: 2. Hypothek in 15 Jahren zurückbezahlen. Erste Hypothek: 66% vom Wert der Liegenschaft. Zweite Hypothek: Rest.

Welches Fazit ziehen Sie aus den Berechnungen?

1. Die Zinsen für Hypothekardarlehen liegen gegenwärtig bei rund 2.3%. Das ist im Vergleich zum langfristigen Mittelwert von 5% sehr tief. Paul verdient im Monat 5‘800 Franken brutto. Für sein Eigenheim nimmt Paul eine variable Hypothek im Wert von 600‘000 Franken auf. Weil er genügend Eigenmittel hat, kann er auf eine teurere 2. Hypothek verzichten.
2. Wie viel Hypothekarzinsen muss Paul pro Monat bezahlen?

600000 \* 0.023 = 1150

1. Im langfristigen Durchschnitt liegen die Hypothekarzinsen bei ungefähr 5%. Falls die Zinsen wieder auf das langfristige Mittel steigen sollten, wie hoch ist die Zinsbelastung für Paul dann?

600000 \* 0.05 = 2500

1. Eine Faustregel besagt, dass die Wohnkosten nicht mehr als 35% des Bruttoeinkommens betragen sollen. Wäre die Zinsbelastung bei einem Anstieg auf 5% für Paul noch tragbar?

5800 \* 0.35 = 2030

Die Kosten übersteigen die 35% bei einer Zinsbelastung von 5%