



Dieses neue 3,5 Zimmer-Atelierhaus befindet sich in Neunkirch.



Dieses grosszügige Einfamilienhaus befindet sich in Rüdlingen.

Bilder: zVg.

Die Leitzinssenkung hat einen positiven Einfluss auf die Stimmung vieler Menschen

## Es ist «leichter» Wohneigentum zu finanzieren

Im Interview mit dem «Bock» spricht der Schaffhauser Immobilienexperte Ingo Grünig, von FREITAG IMMO, über die Auswirkungen der Leitzinssenkung.

FREITAG IMMO

«Bock»: Herr Grünig, kam der jüngste Entscheid der Schweizerischen Nationalbank (SNB) mit der ersten Leitzinssenkung seit 2015 für Sie überraschend?

Ingo Grünig: Der Zeitpunkt war sicherlich überraschend früh. Die überwiegende Erwartung der Finanz- und Immobilienwelt war, dass dieser Schritt tendenziell erst gegen Sommer 2024 erfolgen würde. Und es wird auch nicht die letzte sein wird. Auf jeden Fall änderte sich unser kurzweiliger Arbeitsalltag signifikant. Ein wahrlich rekordverdächtiges Volumen in Form von unglaublich vielen zusätzlichen Anfragen erreichte uns für Kaufanfragen und Besichtigungen. Dies sowohl von Mietern, die genug haben von den kürzlichen Mieterhöhungen, aber auch von zahlreichen Eigentümern, welche die Kursänderung positiv aufgenommen haben und bereit sind für die gewünschte Veränderung - sei das altersbedingt für eine Wohnung ohne Treppen und mit Lift oder beispielsweise wegen Familienzunahme und Homeoffice für zusätzliche Zimmer.

Wie wirkt sich der jüngste Entscheid der SNB auf den Immobilienmarkt aus?

Grünig: Von vielen Kaufinteressenten durfte ich eine rekordhohe Anzahl an ernstgemeinten Reservationen entgegennehmen in den vergangenen sieben Wochen. Zwei Wochen davon war ich noch in den Sportferien in den Bergen und habe auf der Piste an einem wunderprächtigen Sonntag mit Neuschnee eine sehr gehobene Attikawohnung in Flurlingen verkauft. Gleichzeitig konnte ich zahlreiche neue Immobilien in die Vermarktung aufnehmen: Eine Mietwohnung direkt am Rhein war innert Wochenfrist neu vermietet. Die grosszügigen Einfamilienhäuser mit jeweils 6,5 Zimmern in Andelfingen und Rüdlingen sowie 5,5 Zimmern und Lift in Thayngen sind sehenswerte Kaufobjekte. Nur 350 Meter vom Bahnhof Neunkirch gelegen, erwarten wir in Kürze Baubewilligungen für ein cooles Atelierhaus mit 3,5 Zimmern (und damit fast schon zu gross für ein Tinyhaus) wie auch für ein grosses 6,5 Zimmer-Einfamilienhaus mit über 200m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dann erkennen immer mehr Kaufinteressenten die Qualitäten unserer Neubauprojekte in Merishausen, nur neun Minuten vom Bahnhof Schaffhausen entfernt, wo wir attraktive neue Wohnungen mit Loggias oder Gartensitzplatz erstellen.

Inwieweit hat der Leitzins eine Bedeutung für Mieter und Wohneigentümer?

Grünig: Gar nicht für Mieter, für die nicht der Leitzins, sondern der Referenzzinssatz als Durchschnittswert über eine längere Zeitperiode

massgebend ist. Dafür ganz direkt für Eigentümer, die eine SARON-Hypothek besitzen, da deren Zinssatz unmittelbar vom Leitzins abhängig ist. Wenn der Leitzins 0,25 Prozent fällt, dann wird auch die Hypothek 0,25 Prozent günstiger. Eigentümer mit Festhypothek sind vom Entscheid nicht unmittelbar betroffen, erst bei Erneuerung einer Hypothek.

Ganz allgemein habe ich das Gefühl, dass die Senkung einen positiven Einfluss auf die Stimmung vieler Leute hat. Man sieht, die Schuldzinsen sinken, es ist wieder «einfacher», Wohneigentum zu finanzieren. Viele realisieren, wie wenige Objekte am Markt zur Miete und zum Kauf verfügbar sind und wollen jetzt diese Gelegenheit nutzen.

Wurde die SARON-Hypothek durch den Entscheid auch attraktiver?

Grünig: Mit der Senkung des Basiszinses auf 1,5 Prozent, plus der Marge der Bank, landet man bei einem Zins zwischen rund 2,2 und 2,4 Prozent. Der Zins für eine Festhypothek mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren liegt bei 1,55 bis gut 2 Prozent. So kann eine Festhypothek durchaus attraktiv sein, gerade auch wenn man auf Nummer Sicher gehen und langfristig budgetieren will.

Was änderte sich auf dem Immobilienmarkt und wie geht es weiter?

Grünig: Momentan sind wir wieder in einer Phase, in der die meisten Preisvorstellungen realisiert werden können

und wir gut verkaufen. Es ist jedoch nicht so, dass die Verkaufspreise gesunken wären. Einige der Gründe: Wir haben rund 100 000 Personen Zuwanderung im Jahr, es werden aber nur 40 000 Wohnungen gebaut, und es steht nahezu kein Bauland mehr zur Verfügung. Das Bauen wurde signifikant teurer mit plus 15 Prozent innert 18 Monaten. Im Moment haben wir mehrere Tausend Kaufinteressenten in unserer Datenbank unser Einzugsgebiet betreffend, die ihren Immobilien-Wunsch noch nicht erfüllen konnten. Viele davon wissen, was eine Immobilie kostet, haben sich Gedanken um die Finanzierung gemacht und sich mit dem Kauf eines Eigenheims auseinandergesetzt. Heute zählt für den Immobilienmakler nicht mehr nur die Masse, sondern vor allem die Qualität. Daher können wir auch oft Verkäufe direkt wahrnehmen, da wir über zahlreiche ernsthafte und solvente Kaufinteressenten verfügen.



Immobilienexperte Ingo Grünig.