

REGIO-IMMO-GAZETTE

www.rinaudo-kiss.ch

Mit
Gutschein
für
Gratis-
bewertung

Die Zinsen fallen und fallen!
Was wenn sie dann doch
einmal steigen?

- NEUBAU-PROJEKTE
- WUSSTEN SIE ?
- Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten



Die Zinsen fallen und fallen! Was wenn sie dann doch einmal steigen?

Seit Jahren wird von der Zinswende gesprochen. Doch die Zinsen fallen und fallen.

Machen Sie einmal selber den Test und geben Sie bei einer Tageszeitung im Internet unter Suchen das Wort «Zinswende» ein. Wir haben das bei der NZZ

gemacht. Hier nur eine kleine Liste von Überschriften:

14.08.2018 Die Zinswende droht zu verpuffen

05.07.2018 Banges Warten der Lebensversicherer auf steigende Zinsen

19.06.2018 Die Fondsanleger fürchten die Zinswende

23.03.2018 Anleger bringen sich für die Zinswende in Position

07.02.2018 Welche Schwellenländer die Zinswende am härtesten Treffen könnte

05.02.2018 Die langersehnte Zinswende sorgt vorerst für Verunsicherung

14.11.2018 Die Zinswende in der Eurozone lässt wohl nicht mehr lange auf sich warten

16.01.2017 Jetzt aber – klar zur Zinswende

08.01.2016 Lackmustest für die Zinswende

17.12.2015 War das nun die Zinswende?

usw.

Und hier ein aktueller Ausschnitt aus der Aargauer Zeitung vom 29. Juni 2019 «Die Banken rüsten sich für eine neue Welt am Hypothekemarkt. Erste Hypotheken werden zu Negativzinsen vergeben.

In den USA und in der Eurozone sind die Zinswenden endgültig abgesagt.

An den Finanzmärkten wird nun stattdessen fest mit Zinssenkungen gerechnet. Von der Europäischen Zentralbank und der US-Notenbank wird schon bald mit ersten Schritten gerechnet. Derweil wird am Schweizer Finanzmarkt gerätselt, wie die Schweizerische Nationalbank reagieren könnte. Setzt sie den Negativzins noch weiter herab, wird der schweizerische Hypothekemarkt endgültig in unbekanntes Terrain befördert.»

Bereits heute gibt es also Negativzinsen am schweizerischen Hypothekemarkt. Ein Gläubiger zahlt seinem Schuldner einen Zins. Die Frage ist nun, wie weit sich Nullzinsen oder Negativzinsen am Hypothekemarkt verbreiten würden. Erhalten bald Familien von Banken einen Zins, wenn sie ihr Eigenheim mit einer Hypothek finanzieren?

Am Finanzmarkt rüsten sich die Akteure bereits für das unbekannte Terrain. Pensionskassen investieren schon heute in Wohnhäuser mit vielen unvermieteten Wohnungen. Auch wenn die Leerstände für negative Renditen sorgen: Lieber heute zu minus 0,2 Prozent abschliessen, als morgen vielleicht bloss noch zu minus 0,5 Prozent.

Um Kunden anzulocken, müssen Banken und Versicherungen nochmals tiefere Zinsen bieten. In der Folge haben die Hypothekarzinsen weiter nachgegeben. Rekordmarken bleiben zurück, deren Erreichen wenige Jahre zuvor als sensationell galt.

Zinszahlungen von unter 1 Prozent für 10-Jahres-Hypotheken werden zur neuen Normalität. So tauchten vor vier Jahren die ersten Angebote auf, in denen die besten Schuldner eine Hypothek über 10 Jahre für damals rekordtiefes 1 Prozent erhielten. Doch wer zuschlug, zahlt heute gemessen an den aktuellen Topangeboten viel.

Solche Angebote sind keine vorübergehenden Ausreisser mehr. Seit Ende letzten Novembers wird bei Anbietern die 1-Prozent-Grenze unterboten. Dann ging es Schlag auf Schlag. An Weihnachten fiel der Zinssatz unter 0,9 Prozent, im Januar schon unter 0,8 Prozent. Die bisherige Rekordmarke wurde Ende März erreicht, als das günstigste Angebot gerade noch 0,66 Prozent betrug. Die Rekorde purzeln.

Im Cash kam am 30. Juni 2019 ein Artikel mit folgender Überschrift «Die Europäische Zentralbank wird im kommenden Monat ihre Bereitschaft signalisieren, die Zinsen zu senken, und dann den Schritt im September vornehmen.»

Wird der Immobilienmarkt noch mehr angeheizt? Werden die Preise noch mehr steigen? Wird die Bautätigkeit und damit die Leerstände von Mietwohnungen noch mehr zunehmen? Und was macht der Regulator? Werden die Bedingungen für die Vergabe von Hypotheken verschärft? Eine spannende Zeit erwartet uns und das Prognosen in die Zukunft nicht einfach sind, zeigen die eingangs erwähnten Zeitungsartikel, die bis ins Jahr 2015 zurück gehen. Wenn Sie suchen, finden Sie noch ältere.

Was wenn die Zinsen steigen?

Die Zinswende kommt, es fragt sich höchstens: Wann? Und wenn, dann wie schnell? Wie radikal?

– beispielsweise – über 2 Prozent liegen oder wo für die Festhypothek 4 bis 5 Prozent hingeläutert werden muss?

In der Schweiz zeigte Bankenprofessor Urs Birchler vor einem Jahr auf, dass es in den letzten sechzig Jahren bei den kurzfristigen Sätzen schon öfters zu einem regelrechten Sprung gekommen war. «Es kann brutal rasch gehen», schrieb Birchler auf dem Wirtschaftsblog Batz: «Ein Anstieg um mehr als 5 Prozentpunkte innerhalb von einem bis zwei Jahren ist keine Seltenheit und 8 Prozentpunkte innert zweier Jahre gabs schon zweimal (1980 bis 81 und 1989 bis 90).»

Was aber geschieht konkret, wenn der Spezialfall der letzten Jahre endet? Was, wenn wir zurückkehren in eine Welt, in der Liborsätze (in Zukunft durch Saron abgelöst)

Hier scheint der Fall ja klar: Höhere Zinsen gleich höhere Hypotheken gleich sinkende Preise – dies die Formel für den Häusermarkt. Und so warnte die Nationalbank unlängst klar: Vor allem bei Miethäusern könnte es zu gefährlichen Korrekturen kommen.

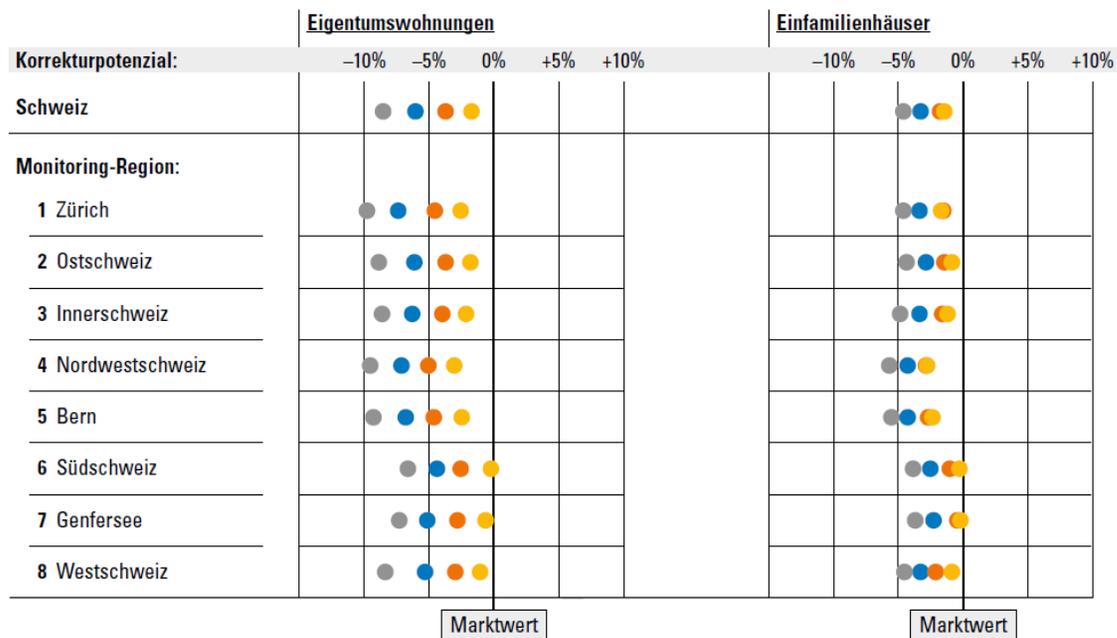
Auch die FINMA hob den Finger: «Die unverändert rege Bautätigkeit führt zu einem Überangebot, welches angesichts der rückläufigen Nettozuwanderung nicht absorbiert werden kann. Diese Entwicklungen erhöhen somit das Risiko im ohnehin risikobehafteten Segment der Renditewohnliegenschaften.»

Eine Kernfrage lautet also...

Drohen gar Einbrüche im Stile der neunziger Jahre – ein Rückschlag fürs ganze Land? Die Firma Wüest & Partner hat zu diesem Thema im Jahre 2014 eine Studie herausgegeben, wie hoch das Korrekturpotenzial des

Marktwertes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, auf Grund von Fundametalwerten aus vier verschiedenen Perioden auswirken würde, wenn der Zins um 100 Basispunkte, d.h. 1 % steigen würde.

4.20 Marktwert (4. Quartal 2014) und Korrekturpotenzial (berechnet aufgrund von Fundamentalwerten aus 4 verschiedenen Perioden)



Berechnungsperioden: ● 1984–2014 ● 1994–2014 ● 2004–2014 ● 2010–2014

Monitoring-Regionen: vgl. vordere Umschlag

Quellen: BFS; SNB; Wüest & Partner



Fazit von Dr. Robert Weinert (Verfasser der Studie) vor 5 Jahren.

Unter der Annahme, dass sich die derzeitigen Marktwerte wieder ihren Fundamentalwerten annähern, besteht ein Korrekturpotenzial von 0 bis minus 10 Prozent. Je nachdem, welche Berechnungsperiode zum Vergleich herangezogen, und abhängig davon, welche Region betrachtet wird, variieren die Potenziale.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Korrekturpotenzial deutlich unter den Preisanstiegen der letzten Jahre liegt. Oder anders gesagt: Der weitaus grösste Anteil der Preisanstiege in den letzten Jahren ist fundamental erklärbar. Eine unverhältnismässige Abweichung vom aktuellen Marktwert kann also nicht festgestellt werden, das Korrekturpotenzial liegt in einer tragfähigen Bandbreite. Ein Belehnungswert von 80 Prozent ist damit aus empirischer Perspektive durchaus gerechtfertigt. Auch wenn in den Schweizer Monitoringregionen negative

Korrekturpotenziale bestehen, ist nicht garantiert, dass die Preise früher oder später sinken.

Eine Veränderung der Fundamentaldaten, die zu einem weiteren Preisanstieg führt, ist durchaus möglich. Beispielsweise könnten die Hypothekarzinsen sinken, wenn die Leitzinsen wieder ins Positive drehen und sich dadurch die Refinanzierungskosten der Banken senken.

Auch ein verstärktes Bevölkerungswachstum oder eine starke Drosselung der Wohnbautätigkeit würden den Fundamentalwert der Immobilien weiter steigen lassen.

Auf der anderen Seite sind aber auch stärkere negative Korrekturen denkbar: Sollte sich beispielsweise der Trend aufgrund markant steigender Zinsen umkehren, würde der Fundamentalwert der Immobilien deutlich ins Minus sinken.

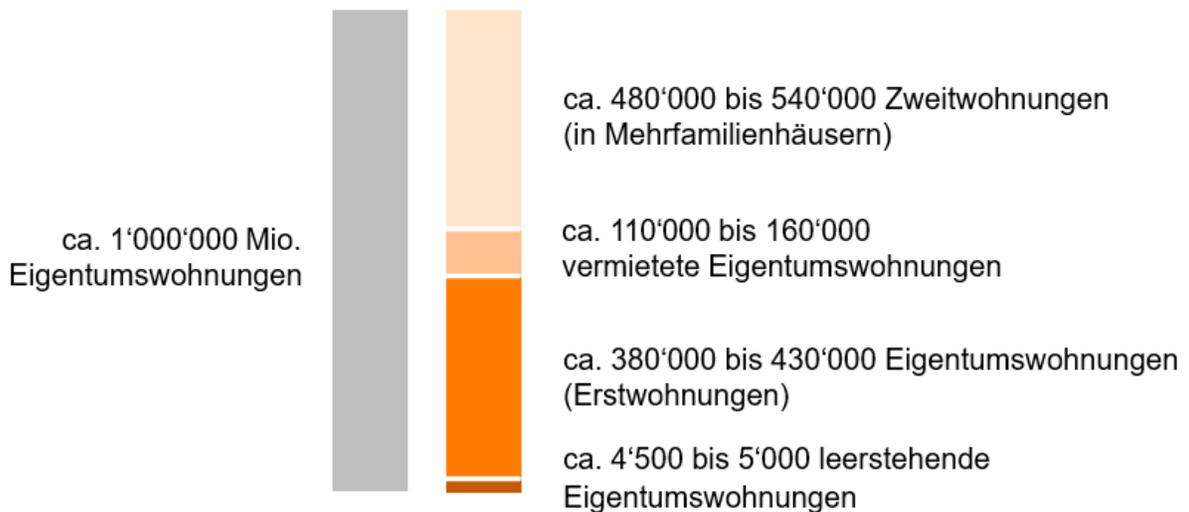
Wir haben den Verfasser der Studie kürzlich persönlich getroffen. Angeblich möchte er die Studie überarbeiten und den heutigen Gegebenheiten anpassen. Wir sind gespannt!

Wussten Sie?

Wussten Sie, das ca. 50 % aller Eigentumswohnungen in der Schweiz Zweitwohnungen sind?

Eigentumswohnungen

Bestand (Schätzung)



Quellen: BFS, Modellrechnung Wüest Partner; Schätzung 2015

NEUBAU „le SERRE“

10 Reihenhäuser

Steinligasse 15 + 17
4313 Möhlin AG

ZU KAUFEN

Bezugsbereit Winter 2020/21

Zimmer: 4.5 + Hobbyraum ausgebaut
Preise: ab CHF 890'000.00
Tiefgaragenplatz: CHF 35'000.00

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:
Rita Krattiger-Bordignon

rita.krattiger@rinaudo-kiss.ch

M +41 79 410 63 45

www.rinaudo-kiss.ch

Ihr neues Zuhause



„WOHNOASE HUTGRUND“

3 Reihenhäuser

Hutgrundweg 23
4312 Magden AG

ZU KAUFEN



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Zimmer: 5.5 - 7

Preise: ab CHF 1'200'000.00

Zur Liegenschaft gehören mindestens je ein Carport und ein Abstellplatz im Freien.

Ihr Ansprechpartner:

Carlo Rinaudo

carlo.rinaudo@rinaudo-kiss.ch

M +41 79 391 38 58

www.rinaudo-kiss.ch

VISUALISIERUNGEN



Aussergewöhnlicher Grundriss – Einmalige Lage

NEUBAUPROJEKT

Wohnen für höchste Ansprüche!
Im Wuhrenberg 9, 4312 Magden AG
Das bewilligte Projekt kann Ihren Bedürfnissen und Wünschen
angepasst werden



Ihr Ansprechpartner:

Carlo Rinaudo

carlo.rinaudo@rinaudo-kiss.ch

M +41 79 391 38 58

ww.rinaudo-kiss.ch

Altstadtwohnung – exklusives Liehaberobjekt

Obertorplatz 4, 4310 Rheinfelden AG



Kaufpreis:
Wohnfläche:
Grundstücksfläche:

auf Anfrage
240 m²
- - -

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

5.0
unbekannt / letzte Renovation 2000
nach Vereinbarung

Eine Auswahl aus unseren Immobilienangeboten

Wohn- und Gewerbeliegenschaft



4312 Magden AG
Hauptstrasse 81



2
1939
nach Vereinbarung

Kaufpreis: CHF 1 950 000.00
Nutzfläche: 1211 m²
Grundstücksfläche: 1094 m²

Anzahl Wohnungen:
Baujahr:
Bezug:

Luxuriöse Attikawohnung



4332 Stein AG
Gartenstrasse 33



Kaufpreis: CHF 1 190 000.00
Wohnfläche: 176 m²
Terrassenfläche: 91 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

4.5
2012
nach Vereinbarung

Dachmaisonette-Wohnung mit Galerie



4314 Zeiningen AG
Im Gässli 8



Kaufpreis: CHF 585 000.00
Wohnfläche: 132 m²
Grundstücksfläche: ---

Zimmer: 4.5
Baujahr: 1994
Bezug: nach Vereinbarung

Gepflegtes Bauernhaus mit 2 grossen Wohnungen



5273 Oberhofen AG
Langmättli 22



Kaufpreis: CHF 945 000.00
Wohnfläche: 128 m² + 102 m²
Grundstücksfläche: 1505 m² (Total)

Zimmer: 5 + 5
Baujahr: ca. 1810
Bezug: nach Vereinbarung

Gepflegtes Einfamilienhaus mit grosser Einliegerwohnung



4312 Magden AG
Im Eggacker 6



Kaufpreis: CHF 1'690 000.00
Grundstücksfläche: 714 m²
Wohnfläche: 260 m²

Zimmer: 9
Baujahr: 1969
Bezug: nach Vereinbarung

2 x Studio & 1 x 2 Zimmerwohnung ZU MIETEN



5070 Frick AG
Kirchmattweg 12



Nettomiete pM: ab CHF 900.00
Wohnfläche: ab 30 m²
Grundstücksfläche: 325 m²

Zimmer: 2 x Studio & 1 x 2 Zimmer
Baujahr: Unbekannt / 2019
Bezug: ab Herbst 2019

Einfamilienhaus mit Ausbaupotential



4312 Magden AG
Gründerstrasse 12



Kaufpreis: CHF 790 000.00
Nutzfläche: 180 m²
Grundstücksfläche: 440 m²

Zimmer: 6.5
Baujahr: 1969
Bezug: nach Vereinbarung

Doppelhaushälfte in ruhiger Umgebung



4313 Möhlin AG
Balmweg 2



Kaufpreis: CHF 980 000.00
Wohnfläche: 174 m²
Grundstücksfläche: 337 m²

Zimmer: 6.5
Baujahr: 2001
Bezug: nach Vereinbarung

Attika-Maisonette-Wohnung am Kapuzinerberg



4310 Rheinfelden AG
Meisenweg 20



Kaufpreis: CHF 1 020 000.00
Wohnfläche: 141 m²
Terrassenfläche: 87 m²

Zimmer: 5.5
Baujahr: 1991
Bezug: nach Vereinbarung

Schöne Aussichten!



4310 Rheinfelden AG
Spitalhalde 14



Kaufpreis: CHF 590 000.00
Wohnfläche: 93 m²
Terrasse: 84 m²

Zimmer: 4.5
Baujahr: 1974
Bezug: nach Vereinbarung

Aussergewöhnliches Liebhaberobjekt



5070 Frick AG
Mühlegasse 2



Kaufpreis: auf Anfrage
Wohnfläche: 370 m²
Grundstücksfläche: 315 m²

Zimmer: 7.5
Baujahr: 1600
Bezug: nach Vereinbarung

3.5-Zimmer-Wohnung mit Gartensitzplatz und Balkon



4333 Münchwilen AG
Lienechtweg 5



Kaufpreis: CHF 450 000.00
Wohnfläche: 86 m²
Grundstücksfläche: - - -

Zimmer: 3.5
Baujahr: 1972
Bezug: nach Vereinbarung

Heimeliges Wohnhaus im Landhausstil



4317 Wegenstetten AG
Geismet 7



Kaufpreis: CHF 670 000.00
Wohnfläche: 155 m²
Grundstücksfläche: 189 m²

Zimmer: 6.5
Baujahr: 1999
Bezug: nach Vereinbarung

Attraktive 3 1/2-Zimmerwohnung mit grosser Terrasse



4333 Münchwilen AG
Lienechtweg 5



Kaufpreis: CHF 465 000.00
Wohnfläche: 84 m²
Terrassenfläche: 80 m²

Zimmer: 3.5
Baujahr: 1973
Bezug: nach Vereinbarung

Charmantes Vorstadthaus mit historischer Bausubstanz



4242 Laufen BL
Delsbergerstrasse 76



Kaufpreis: CHF 660 000.00
Wohnfläche: 133 m²
Grundstücksfläche: 147 m²

Zimmer: 5.0
Baujahr: 1900
Bezug: nach Vereinbarung

Exklusive Wohnung mit Wintergarten, direkt am Rhein



4332 Stein AG
Schaffhauserstrasse 47



Kaufpreis: CHF 960 000.00
Wohnfläche: 132 m²
Grundstücksfläche: - - -

Zimmer: 4.5
Baujahr: 2012
Bezug: nach Vereinbarung

Klein und fein – Einfamilienhaus mit Rheinblick



4323 Wallbach AG
Brütschengasse 12



Kaufpreis: CHF 550 000.00
Wohnfläche: 76 m²
Grundstücksfläche: 235 m²

Zimmer:
Baujahr:
Bezug:

2
1750 / 2011 total renoviert
nach Vereinbarung

Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen



4435 Niederdorf BL
Dorfasse 72



Kaufpreis: auf Anfrage
Nettonutzfläche: 731 m²
Grundstücksfläche: 636 m²

Anz. Wohnungen:
Anzahl Stockwerke:
Baujahr:

12
4
1963

Kostenlose Immobilienbewertung & Verkaufschancen-Analyse

Als erstes Maklerunternehmen und als exklusiven Service bieten wir Ihnen dieses kostenlose Service-Paket an:

- Marktwertermittlung
- Prüfung der Verkäuflichkeit anhand von Hard- und Softfacts
- Ermittlung von Steuern, Kosten und Gebühren

« Das bedeutet ...
Sie wissen genau, welcher Betrag Ihnen, nach dem
Verkauf Ihrer Immobilie, zur Verfügung steht. »

«Unsere Dienstleistungen»

- Professionelle, fundierte Verkaufschancen-Analyse
- Seriöse, persönliche Beratung und Betreuung
- Ausarbeiten von Marketing- und Verkaufskonzepten
- Individuelle Verkaufsstrategien
- Aufbereiten von Verkaufsdokumentationen
- 3D-Tour
- Aktive Suche nach Kaufinteressenten
- Faire, erfolgsabhängige Honorare
- Vollumfängliche Transparenz
- Uneingeschränkte Diskretion



360° Rundgang

<http://3d.rinaudo-kiss.ch/001/>



360° Rundgang

<http://3d.rinaudo-kiss.ch/001-A/>

Immobilienexperten, die Ihr Vertrauen verdienen



www.rinaudo-kiss.ch
info@rinaudo-kiss.ch

Geissgasse 18
4310 Rheinfelden
+41 (0)61 831 45 45



360° Rundgang
<http://3d.rinaudo-kiss.ch/001/>

Hauptstrasse 51
5070 Frick
+41 (0)61 831 45 60



360° Rundgang
<http://3d.rinaudo-kiss.ch/001-A/>