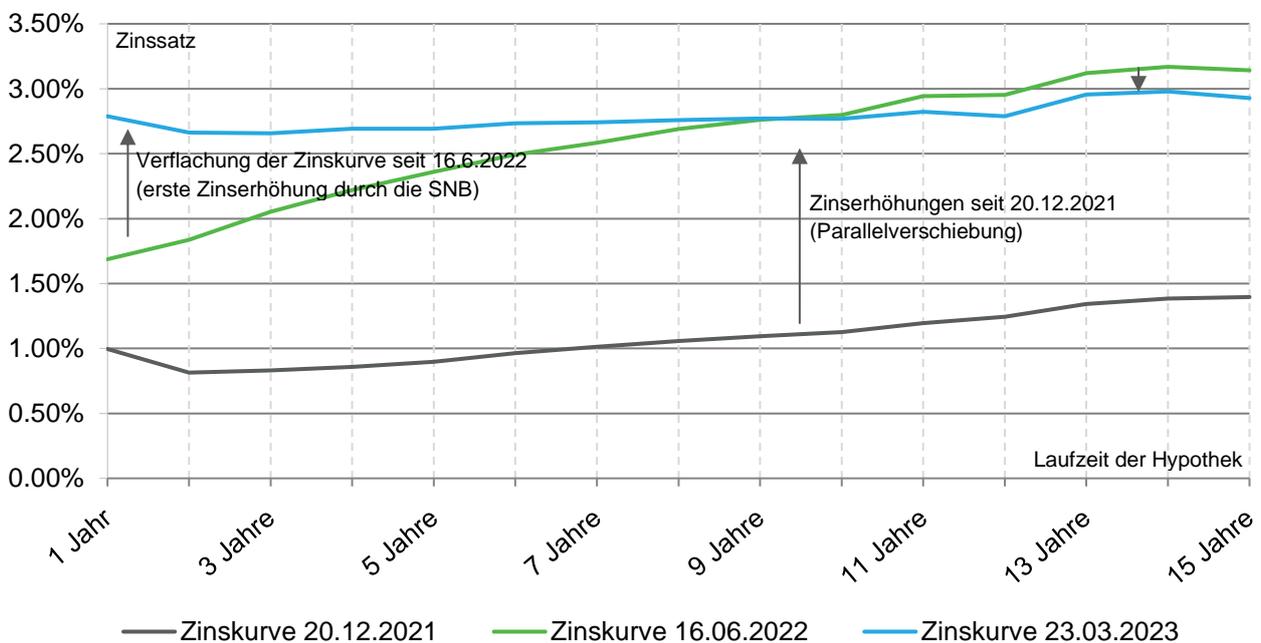


ZINSENTSCHEID DER SNB - BEDEUTUNG FÜR IMMOBILIENBESITZER

Die Schweizerische Nationalbank SNB erhöht den Leitzins um 0.5 Prozentpunkte. Der Leitzins liegt somit ab morgen Freitag bei 1.5 Prozent. Durch den Zinsentscheid verteuern sich vor allem kurzfristige Hypotheken. Seit Dezember 2021 haben sich die Hypothekarzinsen von im Schnitt 1.03% auf 2.50% deutlich erhöht. Bei längerfristigen Hypotheken hat sich die Zinssituation sehr kurzfristig betrachtet wieder etwas entspannt. Die Folge: Erste Anbieter von Hypotheken kalkulieren mit einer inversen Zinsstrukturkurve bei Hypotheken.

Erste Hypothekenanbieter mit einer inversen Zinsstruktur

Die kurzfristigen Zinsen bei Hypotheken haben sich durch die deutlichen Erhöhungen des Leitzinses seit der ersten Leitzinserhöhung vom 16.6.2022 relativ zu den langfristigen Zinsen massiv verteuert. Man spricht in diesem Fall von einer Verflachung der Zinskurve (grüne zu blauer Linie in der Grafik). Gleichzeitig ist auch erkennbar, wie stark die Zinsen seit dem 20.12.2021 (Tiefpunkt der Hypothekarzinsen vor dem Anstieg) allgemein gestiegen sind (schwarze zu blauer Linie). Durch den SNB-Entscheid, den Leitzins erneut anzuheben, dürfte sich der Trend hin zu einer allgemein sehr flachen oder sogar inversen Zinskurve bei Hypotheken noch verstärken. Erste Hypothekenanbieter kalkulieren bereits seit einiger Zeit mit einer (teilweise) invertierten Zinsstruktur. Darunter fallen beispielsweise die Generali Versicherung, Swissslife oder die Pensionskasse der Stadt Winterthur.



Die dargestellten Zinskurven sind anhand des Zinsvergleichs von HYPOTHEKE.ch berechnet. Es handelt sich um die durchschnittliche Zinskurve von über 50 Anbietern. Quelle: www.hypotheke.ch, 23.3.2023, 8.00 Uhr. Mehr zum Zinsvergleich: [Zinsvergleich Hypotheken](#)

Tiefe Kontozinsen verzögern die Inversion der Hypotheken-Zinskurve

Banken sind bei den Kontozinsen im Vergleich zu den Hypotheken mit den Erhöhungen zeitlich deutlich im Rückstand und verdienen damit gutes Geld. Verschärft sich der Konkurrenzdruck und fangen grössere Banken an, die Kontozinsen deutlich zu erhöhen, ist eine Zinserhöhung bei CHF-Konten auf breiter Front zu erwarten.

Auch dieser Umstand dürfte mittelfristig zu einer zusätzlichen leichten Erhöhung der kurzfristigen Hypothekarzinsen führen. Schliesslich verzichten Banken nur ungern auf ihre Marge. Die Verzögerung der Kontozinserhöhungen erklärt bis zu einem gewissen Punkt, weshalb die Zinskurve von CHF-Staatsanleihen bereits länger inverse Tendenzen aufweist, die Hypothekenzinskurve aber noch nicht (im Schnitt aller Anbieter betrachtet).

Inverse Zinsstruktur bei Hypotheken

Eine inverse Zinsstruktur bei Hypotheken liegt dann vor, wenn die Zinsen langlaufender Hypotheken unter den Zinsen kurzlaufender Hypotheken liegen. Normalerweise ist es genau umgekehrt. Inverse Zinskurven treten eher selten auf. Der Markt rechnet bei einer inversen Zinskurve mittelfristig mit fallenden Zinsen.

Was bedeutet der Zinsentscheid für Immobilienbesitzer?

Immobilienbesitzer mit einer noch länger laufenden Festhypothek sind vorerst nicht von der Zinserhöhung betroffen. Im Gegenteil: durch die anziehende Inflation profitieren sie, indem sich ihre Hypothek real betrachtet entwertet und sie weiterhin von tiefen Zinsen profitieren (Inflationierung von Schulden). Anders sieht es bei Neuerwerbenden von Immobilien aus. Die kalkulierten Wohnkosten verteuern sich seit mehr als einem Jahr für alle, die Wohneigentum kaufen möchten. Die Folge: Die Attraktivität von Wohneigentum im Vergleich zur Miete sinkt. Auch Hypothekendarnehmer mit einer bald fälligen Hypothek müssen tiefer in die Tasche greifen. Die Verteuerung der Finanzierungskosten macht Immobilien auch als Geldanlage weniger interessant. Trotz Wohnungsknappheit dürften bei so deutlich höheren Finanzierungskosten die Immobilienpreise langfristig nicht mehr im selben Umfang steigen wie in den letzten Jahren.

Einfluss einer Zinserhöhung auf die jährlichen Wohnkosten

Schon kleine Veränderungen bei den Zinsen haben einen grossen Einfluss auf die Haushaltsbudgets von Eigenheimbesitzern.

Zinserhöhung	Hypothekarhöhe					
	250'000	500'000	750'000	1'000'000	1'500'000	2'000'000
0.10%	250	500	750	1'000	1'500	2'000
0.25%	625	1'250	1'875	2'500	3'750	5'000
0.50%	1'250	2'500	3'750	5'000	7'500	10'000
1.00%	2'500	5'000	7'500	10'000	15'000	20'000
2.00%	5'000	10'000	15'000	20'000	30'000	40'000
3.00%	7'500	15'000	22'500	30'000	45'000	60'000
4.00%	10'000	20'000	30'000	40'000	60'000	80'000

Jährliche Erhöhung der Zinskosten je nach Hypothekarhöhe und Zinsanstieg. Lesebeispiel: Bei einer Erhöhung des Hypothekarzinsatzes von 1 Prozent und einer Hypothek von 750'000 Franken verteuern sich die Zinskosten um 7'500 Franken jährlich. Quelle: www.hypothek.ch

In den letzten zwei Jahren haben sich die Hypothekarzinsen im Schnitt um mehr als 1.4 Prozentpunkte erhöht. Der Einfluss auf das Haushaltsbudget ist beträchtlich. Die Zeiten ultragünstiger Hypotheken dürften der Vergangenheit angehören. Es ist deshalb sinnvoll, dass sich Immobilienbesitzer mit knappem Budget bereits jetzt eine Strategie überlegen, wie sie künftig höhere Zinskosten finanzieren können.

Steigen die Zinsen weiter?

Schaffen es die Zentralbanken nicht, die Inflation zu bändigen, werden auch die Zinserhöhungen kein baldiges Ende finden. Solange sich die Schweizer Wirtschaft solid zeigt, werden andere Faktoren bei künftigen Zinsentscheidungen der SNB in den Hintergrund geraten. Der Fokus der SNB wird vor allem auf der Teuerung liegen. Preisstabilität hat für die SNB oberste Priorität und die Zinsschraube ist das effektivste Instrument, um dieses Ziel zu erreichen. Dass die SNB ihr Ziel der Preisstabilität eisern verfolgt, hat sie mit der heutigen Erhöhung von 0.5 Prozentpunkten bewiesen. Nach der Rettung der Credit Suisse hätte sie ein gutes Argument gehabt, um vorerst abzuwarten und die Zinsen weniger deutlich zu erhöhen. Der heutige Zinsschritt ist somit auch als gutes Zeichen zu interpretieren. Weil sich die Inflation bisweilen hartnäckig zeigt und auch im Euroraum und in den USA omnipräsent ist, sind weitere Zinsanhebungen wahrscheinlich. Die gestrige Zinserhöhung der US-Notenbank von 0.25 Prozentpunkten zeigt aber auch, dass höhere Zinsen nur nachhaltig möglich sind, solange die Wirtschaft diese auch verkraften kann. Im Fokus stehen diesbezüglich sicherlich die in Schieflage geratenen US-Banken. Auch die deutliche Erhöhung des Leitzinses durch die EZB vom 16. März zeigt, dass das Thema Inflation die Agenda der Währungshüter noch lange prägen wird. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass sich die Zinsschraube künftig weniger schnell drehen wird. Bis aber grössere Zinssenkungen im Schweizer Franken Realität werden, dürfte noch etwas Zeit vergehen.

So funktioniert der Leitzins

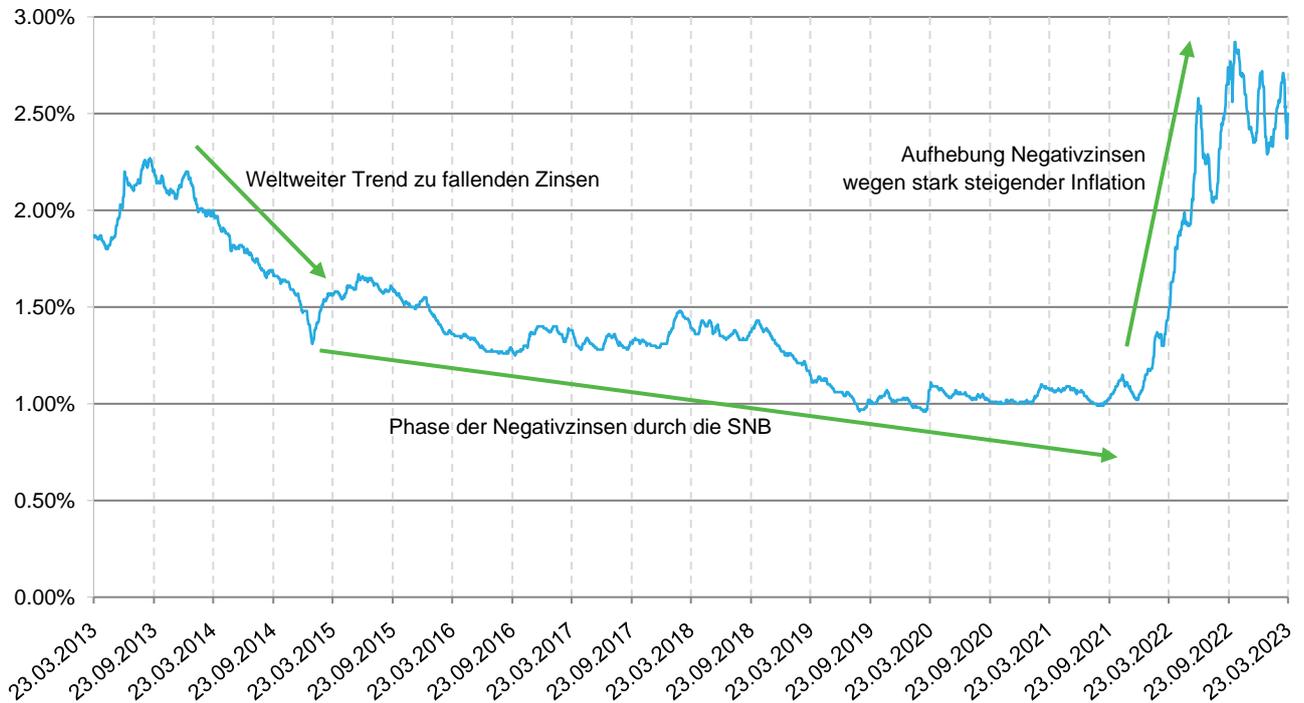
Der Leitzins ist der Zinssatz, den Banken bei der SNB bezahlen müssen, um neue Kredite zu sprechen. Er ist das wichtigste Instrument der Zentralbanken, um Geldpolitik zu betreiben. Je tiefer der Leitzins festgesetzt wird, desto mehr Geld gelangt in Umlauf – und umgekehrt. Der Leitzins hat bei kurzlaufenden Hypotheken einen direkten Einfluss auf den Zinssatz. Bei Hypotheken mit längerer Laufzeit wird der Zinssatz durch den freien Markt anhand von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Was können Hypothekendarnehmer jetzt unternehmen?

Die Wahl des Hypothekarmodells wird komplexer. Während der Phase der Negativzinsen entschieden sich viele vor allem für langfristige Festhypotheken oder Saron-Hypotheken. Seit einigen Monaten werden auf HYPOTHEKE.ch vermehrt auch fünfjährige Festhypotheken abgeschlossen. Mittlere Laufzeiten sind vor allem dann interessant, wenn man kurzfristig mit weiterhin steigenden Zinsen rechnet, langfristig aber von einer Entspannung ausgeht. Wer in den nächsten 24 Monaten eine auslaufende Hypothek erneuern muss, eine Festhypothek abschliessen will und bis zum Auslaufdatum mit stark steigenden Zinsen rechnet, kann bereits jetzt mit einer sogenannten Forward-Hypothek die aktuellen Zinsen absichern. Auf Grund der inversen Zinskurve ist die frühzeitige Zinsfixierung einer Festhypothek (Forwardhypothek) extrem günstig oder sogar kostenlos möglich. Bei einer noch späteren Fälligkeit ist es meist sinnvoll abzuwarten, die Zinsen genau zu verfolgen und kurzfristige Taucher für eine Verlängerung zu nutzen. Immobilienbesitzer mit einem knappen Budget sind gut beraten, künftige Mehrkosten zu berechnen und einzuplanen. Hypothekendarnehmer sollten sich auf ein langfristig höheres Zinsniveau als in den letzten Jahren einstellen. Entscheidend bei der Wahl des Hypothekarmodells ist auch die Liquiditätsplanung sowie die Risikofähigkeit (kann man höhere Zinsen finanziell verkraften?) und die Risikofreudigkeit (kann man emotional mit starken Schwankungen der Hypothekarkosten / Wohnkosten umgehen?). Bei der aktuell hohen Zins-Volatilität ist man gut beraten, etwas mehr Zeit für den Entscheid bezüglich des passenden Hypothekarmodells einzuplanen. Hier finden sich weitere Informationen zur aktuellen Zinssituation:

- [HYPOTHEKE.ch Zinsindex für Wohnimmobilien](#)
- [Zinsvergleich Hypotheken](#)
- [Zinskurven Hypotheken verschiedener Anbieter](#)
- [Historische Zinsen \(Durchschnitt und einzelne Anbieter\)](#)

Entwicklung des HYPOTHEKE.ch Zinsindex für Wohnimmobilien



Der HYPOTHEKE.ch Zinsindex für Wohnimmobilien widerspiegelt die Zinsentwicklung von Hypotheken für dauerhaft selbstbewohntes Wohneigentum in der Schweiz. Pro Jahr fließen mehr als 250'000 Datenpunkte in die Berechnung des Index ein. Die gängigen Hypothekarmodelle sind so gewichtet, dass sie den Schweizer Markt für Hypotheken langfristig möglichst genau abbilden. Auf www.hypotheke.ch stehen auch die Rohdaten frei zur Verfügung.

Über HYPOTHEKE.ch

HYPOTHEKE.ch steht für Vergleichbarkeit, Einfachheit und Transparenz. Wir finden, jeder sollte mit ein paar Klicks die optimale Hypothek beim perfekt passenden Kreditgeber finden. Dazu haben wir einen Algorithmus programmiert und bis ins kleinste Detail optimiert.

Als technologiebasierte Plattform digitalisieren wir Angebot und Nachfrage des Hypothekenmarktes. HYPOTHEKE.ch verfolgt ein innovatives und disruptives Geschäftsmodell, das durch Technologie den Hypothekenvertrieb vollständig automatisiert.

Kontakt

Florian Schubiger

044 552 57 57

florian.schubiger@hypotheke.ch

HYPOTHEKE.ch

Schweizergasse 6

8001 Zürich