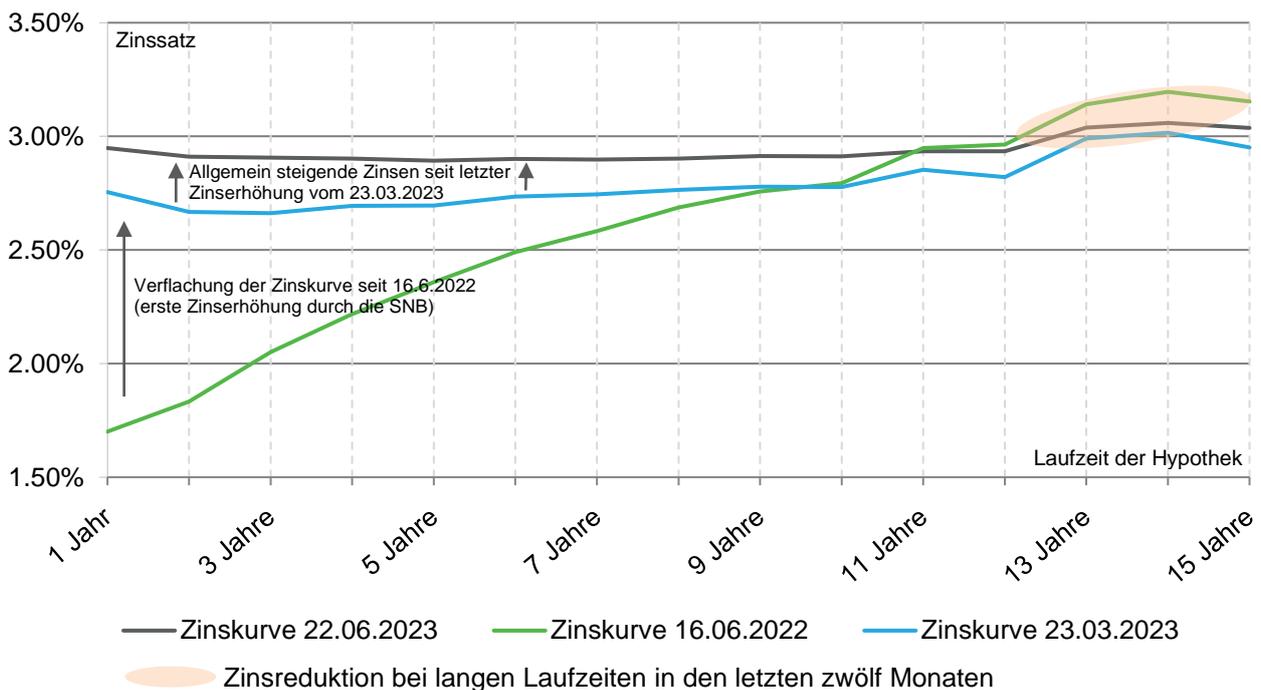


## ZINSENTSCHEID DER SNB – EINFLUSS AUF HYPOTHEKEN

Die Schweizerische Nationalbank SNB erhöht den Leitzins um 0.25 Prozentpunkte. Der Leitzins liegt somit ab morgen Freitag bei 1.75 Prozent. SARON-Hypotheken werden teurer, während bei längeren Festhypotheken kein unmittelbarer Zinsanstieg zu erwarten ist. Welche Auswirkungen hat der Zinsentscheid auf die Wahl des Hypothekarmodells? Wann fallen die Zinsen wieder und wieso verteuern sich nach dem SNB-Entscheid auch die Wohnkosten für Mieter? HYPOTHEKE.ch klärt auf.

### Hypotheken-Zinskurve: Flacher geht es kaum

Seit der ersten Leitzinserhöhung durch die SNB vor einem Jahr hat sich die Zinskurve deutlich verflacht. Während sich Laufzeiten unter zehn Jahren teilweise massiv verteuert haben, sind elfjährige Hypotheken heute immer noch genau gleich teuer wie vor den Zinserhöhungen (Schnittpunkt der grünen und schwarzen Linie in der Grafik). Hypotheken mit Laufzeiten ab 11 Jahren sind trotz der Leitzinserhöhungen günstiger geworden. Das mag erstaunen. Erklären lässt sich das damit, dass Hypothekendarnehmer mehrheitlich davon ausgehen, dass mittelfristig die Zinsen fallen werden. Weil sie mit dem Abschluss langfristiger Hypotheken zuwarten, sinkt die Nachfrage und die Zinsen am langen Ende der Hypotheken-Zinskurve fallen. Die kurzfristigen Zinsen werden direkt durch die SNB gesteuert und verteuern sich, während bei den langfristigen Zinsen der freie Markt spielt. Diese Konstellation unterstützt die Entstehung einer sogenannten inversen Zinskurve. Bei vereinzelt Anbietern – beispielsweise bei Swisslife – ist die Zinskurve bei den publizierten Hypothekenzinsen bereits invers. Dieses Beispiel könnte durch den heutigen SNB-Entscheid auch bei anderen Anbietern Schule machen. Weil die Marktteilnehmer grösstenteils mit einer Leitzinserhöhung von mindestens 0.25 Prozent gerechnet haben, ist diese Erhöhung bei längeren Laufzeiten bereits eingepreist. Voraussichtlich werden sich durch den Zinsentscheid deshalb vor allem die kurzen Laufzeiten verteuern. Die Zinskurve wird somit noch flacher oder eben sogar invers.



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](http://www.hypotheke.ch), 26.6.2023, 8.00 Uhr. Mehr zum Zinsvergleich: [Zinsvergleich Hypotheken](#)

## **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.

## **Steigende Hypothekarzinsen erhöhen die Mieten – was ist zu erwarten?**

Der Referenzzinssatz, der für die Berechnung der Mieten bei laufenden Mietverhältnissen ausschlaggebend ist, stieg vor rund drei Wochen erstmals seit 2008. Der Referenzzinssatz wird quartalsweise aus dem Durchschnitt der Schweizer Hypothekarzinsätze berechnet. Steigen die Hypothekarzinsen, steigt mit etwas Verzögerung auch der Referenzzinssatz. Neu beträgt er 1.5 Prozent. Das bedeutet, dass die Mieten bei vielen bereits bestehenden Verträgen erhöht werden können. Je nach Mietvertrag werden die Vermieter mehrere Prozente mehr Miete in Rechnung stellen. Diese und die Aussicht auf weitere Erhöhungen des Referenzzinssatzes machen vermietete Liegenschaften für die Eigentümer attraktiver, was einen positiven Effekt auf die Immobilienpreise haben wird. Andererseits wird durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes die Inflation nach oben getrieben, weil die Mieten einen erheblichen Anteil am Warenkorb zur Messung der Inflation haben. Es wird sich zeigen, ob auch durch diese nachgelagerten Effekte die SNB zu weiteren Zinsschritten zur Bekämpfung der Inflation gezwungen wird. Mieter sollten aber in jedem Fall damit rechnen, dass die Wohnkosten künftig steigen werden.

## **Wo geht die Reise bei den Hypothekarzinsen hin?**

Die Entwicklung der Inflation wird weiterhin zu einem grossen Teil darüber entscheiden, ob die Hypothekarzinsen steigen oder fallen. Solange die Wirtschaft brummt und Fachkräfte nur schwer zu finden sind, wird die SNB ihren Fokus noch stärker auf die Bekämpfung der Inflation setzen. Zinserhöhungen sind einfacher zu Begründen. Es ist zu erwarten, dass die Löhne in diesem und im nächsten Jahr vergleichsweise stark steigen werden, was zu sogenannten Zweitrundeneffekten führen wird. Lohnempfänger haben mehr Geld in der Kasse, was ihre Zahlungsbereitschaft erhöht und die Inflation weiter anheizt.

Die US-Notenbank hat nach einer Serie von zehn Zinserhöhungen im Juni eine Pause eingelegt. Weitere Zinserhöhungen noch in diesem Jahr wurden aber nicht ausgeschlossen. Es ist wahrscheinlich, dass der Zinsgipfel noch nicht erreicht ist, auch wenn die Inflation in den USA deutlich zurückgekommen ist. Im Euro-Raum bleibt die Inflation hoch, von der angepeilten Preisstabilität ist man weit entfernt. Weil die Schweiz wirtschaftlich betrachtet keine Insel ist, können wir uns nicht vollends von der Inflation im Euro-Raum abkoppeln. Richtet man die Augen auf die zwei für die Schweiz wichtigsten Währungsräume, lässt dies nicht unbedingt auf schnelle Zinssenkungen in der Schweiz hoffen.

Es gibt somit einige Argumente dafür, dass uns das Thema Inflation noch eine Weile beschäftigen wird. Es muss aber betont werden, dass die SNB die Inflation so gut im Griff hat, wie kaum ein anderes Land. Zinspausen sind deshalb künftig sehr realistisch. Das könnte dann dafür sorgen, dass langlaufende Hypotheken etwas günstiger werden. Unter dem Strich gehen wir kurzfristig bei längeren Laufzeiten aber von seitwärtstendierenden Zinsen aus. Aktuell ist viel Nervosität im Markt, weshalb die Schwankungsbandbreite hoch bleiben dürfte.

## **Zuwarten oder abschliessen – was ist besser?**

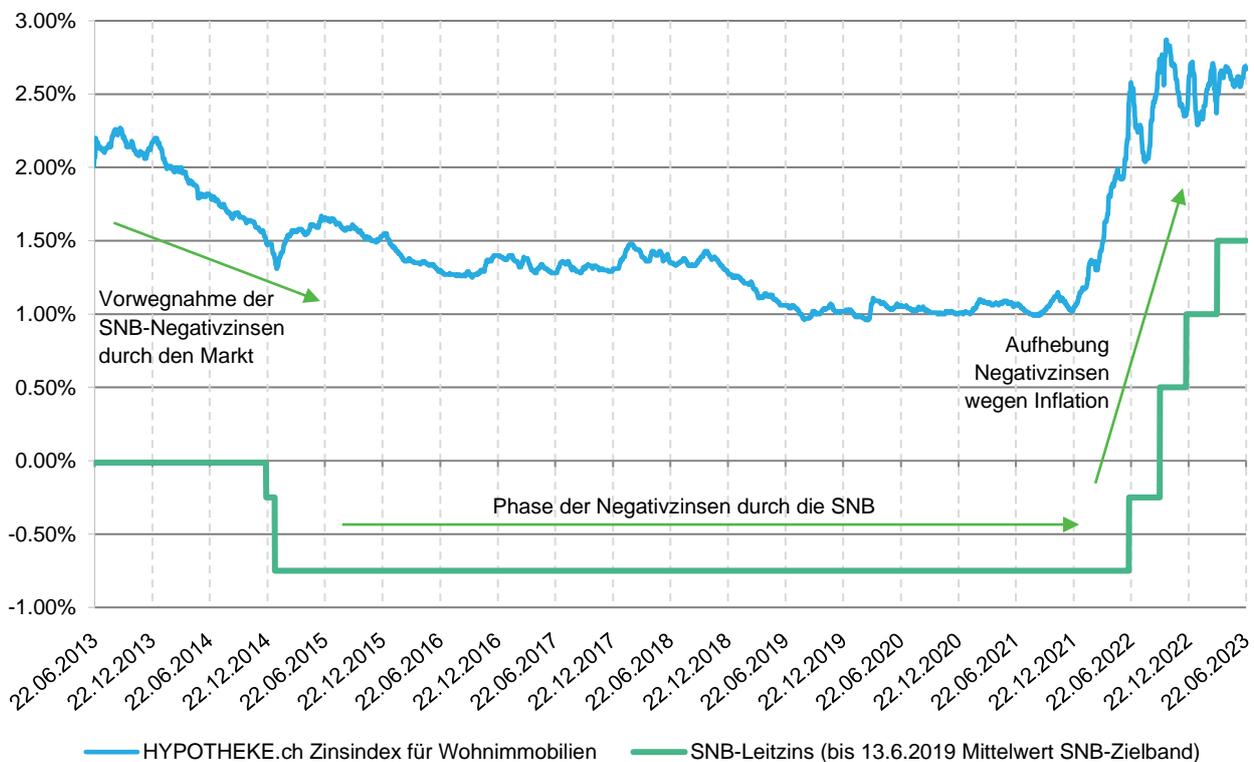
In der Phase der Negativzinsen entschieden sich viele Hypothekarneher für eine Hypotheken-Laufzeit von zehn Jahren. Viel falsch konnte man bei Zinsen deutlich unter einem Prozent auch für lange Laufzeiten damit eigentlich nicht machen. Der Aufpreis für lange Laufzeiten im Vergleich zu SARON-Hypotheken war extrem gering und das allgemeine Zinsniveau kaum zu unterbieten. Die Wahl des Hypothekarmodells ist

durch die Erhöhung der Zinsen komplexer geworden. Wer eine SARON-Hypothek abschliesst, nimmt das Risiko steigender Zinsen bewusst in Kauf und rechnet mittelfristig mit fallenden Zinsen. Viele beschäftigt aktuell, dass sie zwar eine Festhypothek abschliessen möchten, dies aber nicht zu früh tun wollen. Sie befinden sich sozusagen in «Lauerposition». Nichtsdestotrotz hat die Nachfrage nach zehnjährigen Hypotheken auf HYPOTHEKE.ch von rund 15 Prozent anfangs Jahr auf 20 Prozent im Juni zugenommen (relative Nachfrage Hypothekarmodell). Das Plus bei den zehnjährigen Hypotheken ist grösstenteils auf eine Reduktion bei SARON-Hypotheken zurückzuführen. Viele wollen das Risiko steigender Zinsen somit bereits jetzt absichern und spekulieren nicht auf fallende Zinsen. Einige dürften auch schon länger zugewartet haben und irgendwann unter Zeitdruck gekommen sein. Bei zwischenzeitlichen Zinsreduktionen ging die Abschlussrate bei langen Hypotheken auf HYPOTHEKE.ch jeweils spürbar in die Höhe. Wer ein finanzielles Polster hat und mit kurzfristig steigenden Zinsen gut umgehen kann, kann in unseren Augen mit dem Abschluss einer längeren Festhypothek in der aktuellen Situation aber auch noch zuwarten.

### 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. Die muss gemäss Bundesverfassung zwei Ziele verfolgen: Preisstabilität und dabei der konjunkturellen Entwicklung Rechnung tragen. 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.

### 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](http://www.hypotheke.ch) stehen auch die Rohdaten frei zur Verfügung.

weitere Informationen zur aktuellen Zinssituation:

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

## Zinsen optimieren und Geld sparen

Aktuell sind die Zinsen vergleichsweise volatil. Das bedeutet, dass es sich besonders lohnt, verschiedene Anbieter miteinander zu vergleichen. Die Unterschiede zwischen dem jeweils besten und einem durchschnittlichen Angebot ist in den letzten Wochen durch die hohen kurzfristigen Schwankungen grösser geworden. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Kreditgeber die Zinsen gleich schnell anpassen. Wer in den nächsten Wochen eine Hypothek abschliessen will, kann seine persönliche Situation auf HYPOTHEKE.ch anonym abbilden, Hypotheken vergleichen und direkt die aktuellen Zinsen sehen und abschliessen. Wer mit dem Abschluss noch zuwarten will, kann sich für die erfasste Situation für ein individuelles «Zinsabo» registrieren. Sobald die Zinsen wieder etwas fallen, kann man zuschlagen. Vorbereiten auf den Abschluss kann man sich auch durch eine Optimierung des persönlichen Kreditratings. Mehr dazu hier: [Persönliches Kreditrating optimieren](#)

### 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](mailto:florian.schubiger@hypotheke.ch)

HYPOTHEKE.ch

Schweizergasse 6

8001 Zürich