

Die Zinswende ist angekommen

Über ein Jahrzehnt zeigte die Kurve des Leitzinses nach unten. In diesem Jahr hat die Schweizerische Nationalbank den Zinssatz gleich mehrfach erhöht. Was bedeutet das für Hypotheken und Immobilien? Ein pragmatischer Überblick.

Miro Perovic

In den letzten Monaten hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins in zwei Schritten angehoben. Damit reagiert die oberste Bank der Schweiz auf die aktuell hohe Inflationsrate im Land. Mit der Erhöhung des Leitzinses am 22. September 2022 um 0,75 Prozent auf 0,5 Prozent hat die SNB die siebenjährige Ära der Negativzinsen beendet. Inzwischen haben die Marktzinsen über sämtliche Laufzeiten deutlich angezogen.

Ein höherer Leitzins wirkt sich immer auch auf den Immobilienmarkt aus. So lag das Zinsniveau für langfristige Festhypotheken lange Zeit im Bereich von einem Prozent. Inzwischen ist es auf 2,5 bis 3,5 Prozent angestiegen – der höchste Wert seit elf Jahren. Die weitere Zinsentwicklung ist unter anderem abhängig davon, wie sich Inflation und Konjunktur in den nächsten Wochen und Monaten entwickeln.

Keine schlaflosen Nächte

In einem Punkt sind sich die Zentralbanken einig: Die Inflation ist konsequent zu bekämpfen. Deshalb ist es weniger eine Frage, ob, sondern mit welchem Tempo die SNB an der Zinsschraube drehen wird.

Ruhig bleiben ist auch bezüglich langfristiger Tragbarkeit die richtige Strategie.

Fakt ist allerdings auch, dass die Zinslast historisch betrachtet noch immer sehr tief ist: 1991 lag der Richtsatz für Festhypotheken zeitweise bei über 7 Prozent, im Jahr 2008 bei über 4,5 Prozent.

Viele Wohneigentümerinnen und -eigentümer können aber durchatmen: Sie haben ihre langjährigen Festhypotheken noch in der Tiefzinsphase abgeschlossen und sich damit gegen Zinsänderungen während der gesamten Laufzeit abgesichert.

Ruhig bleiben ist auch bezüglich langfristiger Tragbarkeit die richtige Strategie: Etablierte Finanzinstitute prüfen bereits bei der Kreditvergabe, ob die langfristige Tragbarkeit einer Hypothek bei einem Zinssatz in der Höhe von 4,5 bis 5 Prozent gegeben ist. Im Hinblick auf die Erneuerung einer Festhypothek in den nächsten Monaten oder Jahren ist es aber sicher sinnvoll, vorzusorgen und für stürmisches Wetter etwas auf die Seite zu legen.

Direkter betroffen von der Zinserhöhung sind variable Hypotheken, sogenannte



Sorgfältig geplant: Die passende Strategie zur Finanzierung eines Eigenheims ist von vielen Faktoren abhängig.

BILD ISTOCK/SHKB

Geldmarkt- oder Saron-Hypotheken (siehe Kasten rechts). Deren Zinssätze passen sich den Marktveränderungen dynamisch an und sind Zinsänderungen stärker ausgesetzt. Sie werden regelmässig, meist monatlich, mit dem jeweils aktuellen Zinssatz abgerechnet. Der Wechsel in eine Festhypothek ist jederzeit möglich. Sie beinhalten nicht nur Risiken, sondern auch Chancen: Im Moment unterliegen die Zinssätze zwar stärkeren Schwankungen, aber dennoch ist eine Saron-Hypothek aktuell in einer Bandbreite von attraktiven 1,25 bis 1,75 Prozent erhältlich.

Immobilienpreise bleiben hoch

In der Regel führen steigende Hypothekenzinsen zu tieferen Immobilienpreisen. Bisher ist davon auf dem Schweizer Immobilienmarkt allerdings wenig zu spüren, und die Preise für selbstbewohntes Wohneigentum bleiben hoch. Der Hauptgrund ist die ungebrochen starke Nachfrage nach Wohneigentum. Während der Pandemie hat das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden zugenommen, und das ohnehin begrenzte Angebot an Immobilien hat sich weiter verknappt.

Das spiegelt sich auch an der niedrigen Anzahl an leeren Wohnungen in der



Über den Autor

Miro Perovic ist in Schaffhausen geboren, aufgewachsen und noch immer zu Hause. Seit über 20 Jahren ist er in der Finanzbranche tätig. Bei der Schaffhauser Kantonalbank berät er Kundinnen und Kunden rund um die Finanzierung von privatem Wohneigentum.

Geldmarkt-Hypotheken: Vom Libor zum Saron

Geldmarkt-Hypotheken bieten aktuell noch immer eine attraktive Möglichkeit im Vergleich zu deutlich angestiegenen Hypothekenzinsen bei Festhypotheken. Allerdings sind sie Marktschwankungen stärker ausgesetzt und unterliegen somit dem Risiko eines raschen Zinsanstiegs.

Bis Ende 2021 richtete sich der Zinssatz von Geldmarkt-Hypotheken nach dem Libor (London Interbank Offered Rate). Zu diesem Zinssatz haben sich Banken gegenseitig Geld geliehen. Anfang 2022 wurde der Libor in der Schweiz durch den Saron (Swiss Average Rate Overnight) abgelöst. Der Saron wird täglich auf Basis abgeschlossener Geldmarktgeschäfte von Banken und

anderen Finanzmarktteilnehmern (wie Versicherungen) von der SIX Swiss Exchange AG ermittelt und publiziert.

Aus dem Durchschnitt der aufgezinsten Saron-Tagessätze wird der monatliche Zinssatz berechnet. Dieser wird jeweils am drittletzten Arbeitstag jedes Monats als Basiszinssatz für Geldmarkt-Hypotheken festgelegt. Der effektive Zinssatz einer Geldmarkt-Hypothek setzt sich zusammen aus dem Zinssatz mit der Untergrenze von null Prozent sowie einer individuellen Marge. Der Wechsel zum Saron bedeutete für die Bankenbranche einen Paradigmenwechsel: Beim Libor war der Zins zu Beginn der Laufzeit bekannt, beim Saron nun erst am Ende der Zinsperiode. (mp)

Schweiz von nur rund 1,3 Prozent wider. Die anhaltend positive Nettozuwanderung, welche die erholte Schweizer Wirtschaftslage nach der Pandemie herbeigeführt hat, treibt diese Zahl weiter nach unten. Allgemein wird der Wohnraum also immer knapper.

Möglicherweise lässt das Interesse an Eigentum angesichts stärker begrenzten Budgets sowie steigender Hypothekenzinsen in der nächsten Zeit etwas nach und die Preisentwicklung verlangsamt sich. Die Nachfrage nach Wohneigentum dürfte sich dennoch auf hohem Niveau einpendeln.

Bedürfnis nach Sicherheit entscheidet

Viele Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer fragen sich: Wie werden sich die Hypothekenzinsen weiterentwickeln

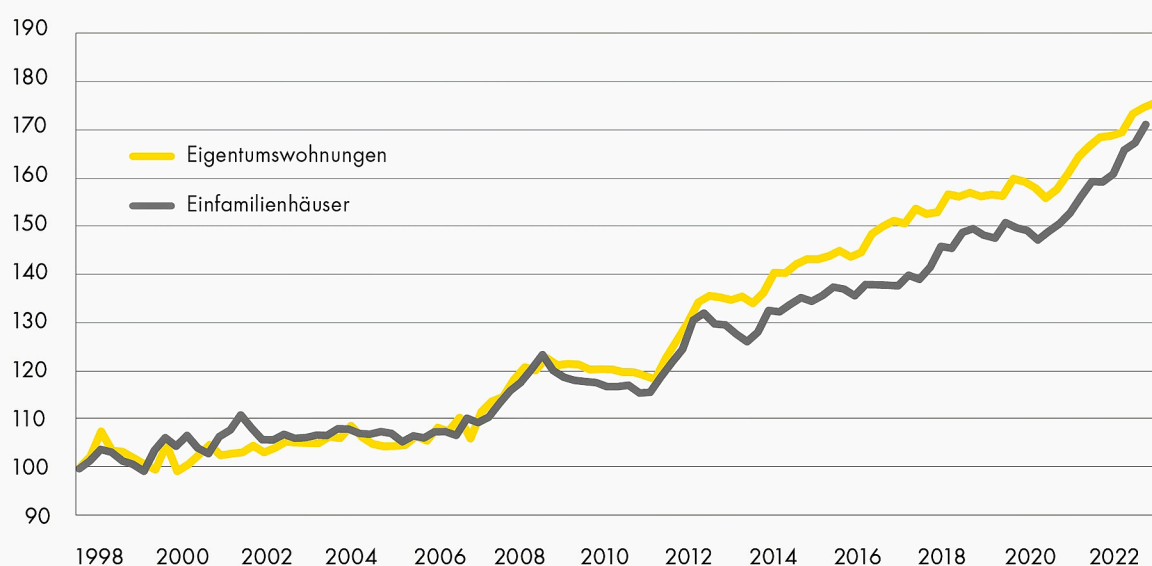
und welches ist angesichts der unsicheren Lage die beste Finanzierungsstrategie? Konkrete Zinsprognosen gleichen einem Blick in die Kristallkugel, da die Entwicklung von vielen Faktoren abhängig ist.

Bei der Wahl der passenden Strategie ist das Bedürfnis nach Sicherheit meist entscheidend: Wie viel Risiko kann und will ich eingehen? Wer sich bei einem leichten Zinsanstieg bereits unwohl fühlt, ist mit einer Festhypothek gut beraten. Besteht damit doch die Gewissheit, während der Laufzeit keinen Zinsschwankungen zu unterliegen.

Wer ausreichend finanzielle Rücklagen besitzt und einer Zinserhöhung gelassen entgegenseht, kann auf variabel verzinsliche Saron-Hypotheken setzen. Diese ermöglichen im Vergleich eine rasche Reaktion auf Zinsentwicklungen, zum Beispiel mit dem Wechsel in eine Festhypothek.

Lohnenswert kann auch die Tranchierung der Hypothekarschuld sein. Das heisst, der aufgenommene Betrag wird in mehrere Teile mit unterschiedlichen Laufzeiten gesplittet, sodass sich das Zinsrisiko breiter verteilt. Die Wahl einer passenden Lösung richtet sich aber immer nach der persönlichen Gesamtsituation und wird im Idealfall gestützt durch die ausgewogene Beratung einer Expertin oder eines Experten.

Preisentwicklung Wohneigentum Kanton Schaffhausen



Quelle: Eigenheim-Index der Schaffhauser Kantonalbank

In den letzten Jahren sind die Eigentumspreise auch in Schaffhausen massiv gestiegen. Die Zinswende bremst diese Dynamik nun aus.

GRAFIK SHKB