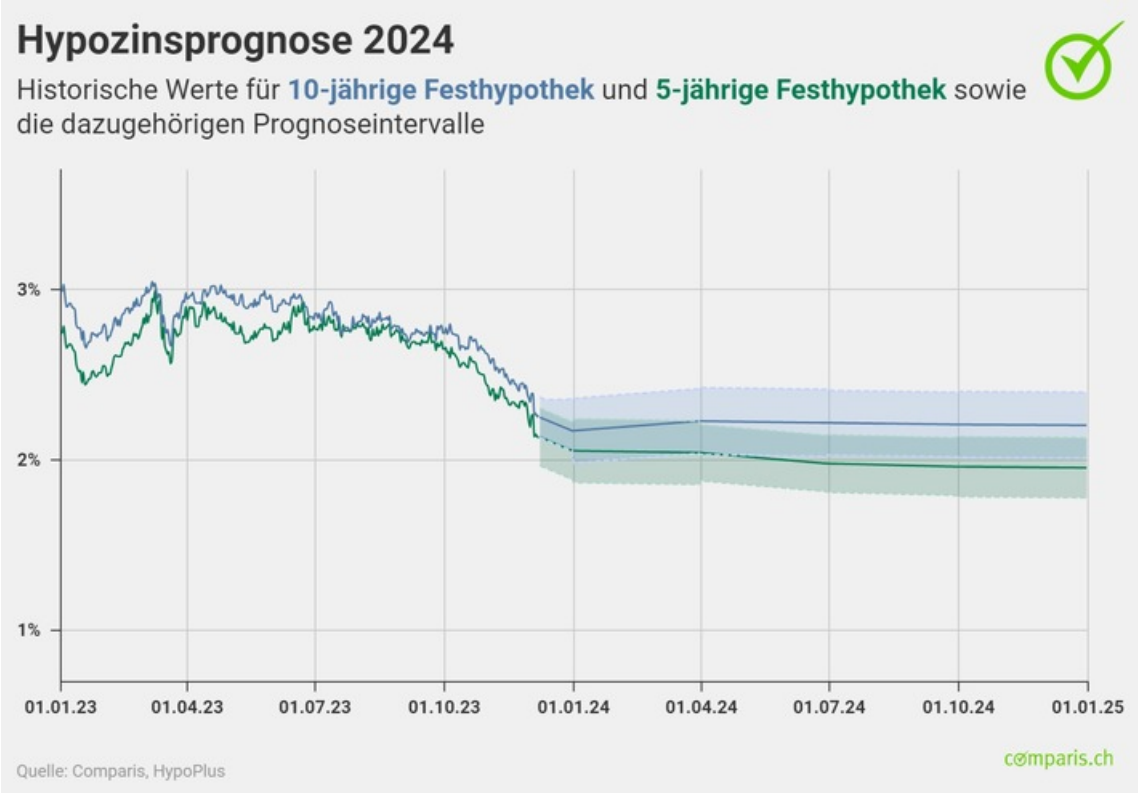
12.12.2023 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: «Für eine Entwarnung ist es noch zu früh»



Medienmitteilung

Comparis-Hypothekarzinsprognose

«Für eine Entwarnung ist es noch zu früh»

«Die Inflationsraten bilden sich seit ein paar Monaten wieder zurück und schon wird über mögliche Zinssenkungen spekuliert. Das ist jedoch verfrüht», warnt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert. Die stark rückläufigen Swaps, die die Konditionen für Festhypotheken verbilligen, dürften nicht fehlinterpretiert werden. Angesichts neuer Kostentreiber, wie etwa steigende Mieten und höhere Strompreise, erwartet Comparis darum für das nächste Jahr bei den mittel- und langfristigen Hypothekenzinsen eine Seitwärtsbewegung mit leicht fallender Tendenz. Im kurzfristigen Bereich rechnet Renkert vorerst mit keinen grossen Veränderungen.

Zürich, 12. Dezember 2023 – Die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken liegen aktuell bei 2,31 Prozent (Stand 8. Dezember 2023) und damit deutlich niedriger gegenüber dem Stand von Anfang Jahr in Höhe von 3 Prozent. Die Inflationsraten sind weiter auf dem Rückzug und nähren die Hoffnung auf baldige Senkung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank (SNB). Sinkende Kapitalmarktzinsen führen zu niedrigeren Refinanzierungskosten der Banken (Swaps) und verbilligen die Konditionen für Festhypotheken. Der 10-Jahres-Swap beträgt gerade noch 1,27 Prozent (Stand 8. Dezember) gegenüber dem Jahresanfang mit 2,08 Prozent. Auch die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen, der so genannte «SNB-Kassazinssatz», ist auf 0,73 Prozent gesunken. «Jedoch bestehen neben geopolitischen Unsicherheiten weitere Kostentreiber wie etwa Mietzinserhöhungen und Strompreise, die einen permanenten Druck auf die Inflation ausüben. Für eine Entwarnung ist es daher zu früh», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert. Die Zinsen für mittel- und langfristige Festhypotheken dürften sich im nächsten Jahr seitlich bewegen, mit leicht fallender Tendenz. Für die 10-jährigen Festhypotheken erwartet er eine Zinsspanne von 2,00 bis 2,40 Prozent. Bei den Saron-Hypotheken geht er vorerst von keinen grossen Veränderungen aus.

SNB schielt weiter auf die Entwicklung der Inflation

Nach einer beispiellosen Serie von Leitzinserhöhungen haben die Notenbanken den Gang deutlich heruntergeschaltet. So verzichtete die US-Notenbank Fed das zweite Mal in Folge auf eine weitere Erhöhung der Leitzinsen. Auch die EZB und die SNB legten bei ihrem letzten Treffen zur geldpolitischen Beurteilung eine Zinspause ein. Es sieht so aus, dass die Massnahmen zur Drosselung der Konjunktur nun langsam greifen, zumal die Inflation auf dem Rückzug ist. In Europa trüben sich schon seit einiger Zeit die konjunkturellen Aussichten ein. Auch in der Schweiz entwickelt sich das Bruttoinlandsprodukt unterdurchschnittlich und ein starker Franken lastet auf der Exportwirtschaft. Aufgrund des andauernden Fachkräftemangels zeigen sich die Arbeitsmärkte erstaunlich robust. Allerdings sind in den USA schon erste Anzeichen einer Abschwächung zu erkennen. Obwohl die Notenbanken weiter betonen, dass sie die Entwicklung der Inflation weiter aufmerksam beobachten, sind Zinssenkungen in den USA für die meisten Marktteilnehmer schon beschlossene Sache. Es wird lediglich noch über den Zeitpunkt der ersten Zinssenkung spekuliert.

Das äussert sich in einem schwachen USD, der die Importe für die Schweiz verbilligt und sich dämpfend auf die Entwicklung der heimischen Inflation auswirkt.

Obwohl sich die Inflationsraten in der Schweiz nun schon den sechsten Monat in Folge deutlich unterhalb der von der SNB anvisierten 2-Prozent-Obergrenze befinden, beobachtet die SNB mit scharfem Auge die Entwicklung der Inflation. Die Wohnungsmieten haben sich im November in der Inflationsrate mit einem Beitrag von 0,16 Prozent niedergeschlagen. «Weitere Mieterhöhungen für das nächste Jahr sind jedoch programmiert, da sich der hypothekarische Referenzzinssatz Anfang Dezember weiter von 1,5 Prozent auf 1,75 Prozent erhöht hat. Dies dürfte einen permanenten Druck auf die Inflation ausüben und der SNB nur begrenzt Spielraum für Zinssatzsenkungen geben», kommentiert Renkert.

Was heisst das für die Hypothekarnehmenden?

Comparis-Finanzexperte Renkert rät Hypothekarschuldnerinnen und Hypothekarschuldnern zu folgendem Verhalten:

- **Marktschwächen nutzen:** Es lohnt sich, den Hypothekarmarkt zu beobachten und Marktschwankungen für den richtigen Zeitpunkt des Hypothekarabschlusses zu nutzen. Eine Übersicht über den Markt findet sich auf dem täglich aktualisierten Zinsüberblick von Comparis. Ausserdem hilft der vierteljährlich erscheinende Hypothekenbarometer von Comparis bei der Orientierung. Gerade im aktuellen Umfeld sind Festhypotheken oftmals deutlich günstiger als Saron-Hypotheken.
- **Die angemessene Risikostrategie festlegen:** Tiefere Hypozinsen sind kein alleiniges Kriterium für die Wahl des Hypothekarmodells. Wer höhere Zinsen nicht mehr bedienen könnte, sollte sich für die Planungssicherheit von Festhypotheken entscheiden. Wer vorübergehend, eventuell mehrere Jahre, auch deutlich höhere Zinsen finanzieren könnte, kann die Zinsrisiken einer Saron-Hypothek auf sich nehmen.
- **Wichtige Fristen bei der Planung beachten:** Bei einer Erneuerung einer auslaufenden Festhypothek sollten die vertraglichen Kündigungsfristen unbedingt beachtet werden. Diese können bis zu 6 Monate betragen. Es empfiehlt sich daher, die Planung frühzeitig zu beginnen. Auch sollten die Dossiers für den Hypothekenantrag umfassend aufbereitet sowie eine ausreichende Vorlaufzeit von zwei bis drei Monaten für die Eingabe der Dossiers bei den Kreditgebenden einkalkuliert werden.
- **Tragbarkeit im Alter berücksichtigen:** Besonders bedeutsam ist die Einkommenssituation bei der Pensionierung. Aufgrund eines geringeren Einkommens könnte die Tragbarkeit bei einem unverändert hohen Hypothekendarlehen nicht mehr gegeben sein. Dieser Aspekt ist auch bei einer Frühpensionierung zu prüfen. Sofern genügend liquide Mittel vorhanden sind, könnte in diesem Fall eine Teilamortisation sinnvoll sein.
- **Nicht das erstbeste Zinsangebot akzeptieren:** Der von der Hausbank offerierte Zinssatz ist verhandelbar. Zwischen den Zinsen, die die Hypothekarinstitute ins Schaufenster (Richtzinsen) stellen, und den bestverhandelten Zinsen klafft meist eine grosse Lücke.

Weitere Informationen:

Dirk Renkert
Finanz-Experte
Telefon: 044 360 53 91
E-Mail: media@comparis.ch
comparis.ch/hypoplus

Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet.

Medieninhalte

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100914360 abgerufen werden.