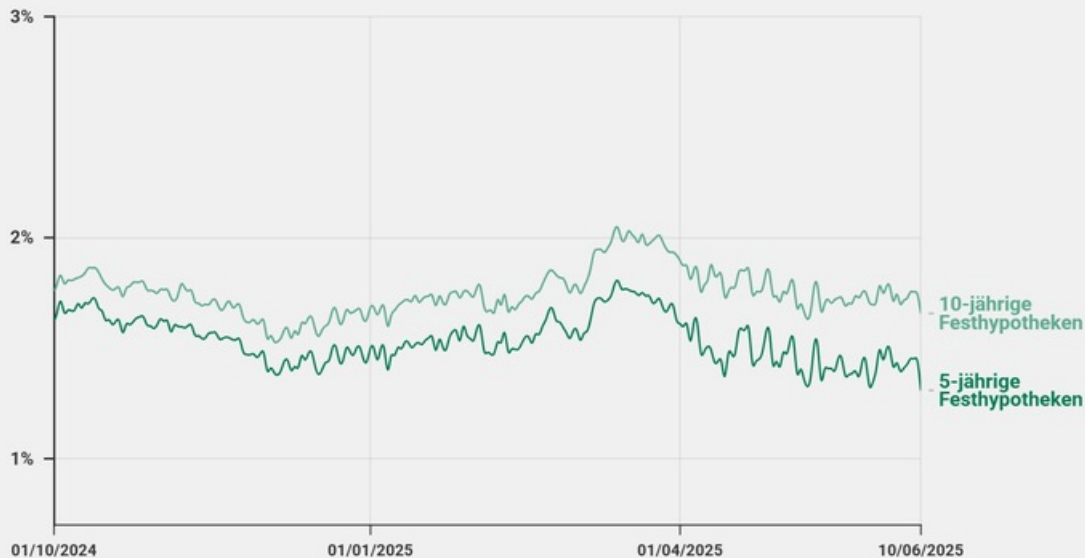


12.06.2025 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: «Festhypotheken könnten sich bis Jahresende wieder verteuern»**Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit Oktober 2024**

...bei Festhypotheken mit 5- und 10-jähriger Laufzeit



Quelle: Comparis, HypoPlus

comparis.ch

Medienmitteilung**Comparis-Hypothekarzinsprognose****«Festhypotheken könnten sich bis Jahresende wieder verteuern»**

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den im Frühling 2024 begonnenen Zinssenkungszyklus weitergeführt und den Leitzins im März auf 0,25 Prozent gesenkt. Das hat Saron-Hypotheken vergünstigt. Gleichzeitig haben sich die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken seit Jahresanfang kaum verändert. «Die Schwankungen bei den Konditionen für Festhypotheken waren in den letzten Monaten aufgrund globaler Unsicherheiten beträchtlich. Seit dem starken Anstieg im März sind die Richtzinsen jedoch wieder gefallen. Dennoch könnten sich die Richtzinsen für mittel- und langlaufende Festhypotheken bis Jahresende wieder verteuern», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 12. Juni 2025 – Die von über 30 Kreditinstituten öffentlich publizierten Referenzzinsen (sogenannte Richtzinsen) für zehnjährige Festhypotheken liegen aktuell bei 1,66 Prozent (Stand 10. Juni) und damit lediglich 0,03 Prozentpunkte über dem Stand von Anfang Jahr (1,63 Prozent). Die Refinanzierungskosten der Banken, sogenannte Swaps, haben sich in dieser Zeit nur wenig verändert. Der 10-Jahres-Zinsswap CHF liegt mit 0,46 Prozent (Stand 10. Juni) nahezu auf dem gleichen Stand wie zu Jahresbeginn mit 0,45 Prozent. Auch die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen, der sogenannte «SNB-Kassazinssatz», ist von 0,27 Prozent Anfang des Jahres um 0,03 Prozentpunkte auf 0,30 Prozent leicht gestiegen. Die Inflationsraten in der Schweiz sind weiter deutlich gesunken und lagen im Mai sogar bei –0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.

Unsicherheiten dominieren das Tagesgeschehen

Die letzten Monate waren von grosser Unsicherheit rund um die angekündigte Zollpolitik durch die US-Regierung geprägt. Hinzu kamen sicherheitspolitische Spannungen, die Länder wie Deutschland dazu veranlasst haben, ihre Rüstungsausgaben in den nächsten Jahren deutlich zu erhöhen. Zusätzlich zu geplanten Infrastrukturausgaben dürfte die Staatsverschuldung in Deutschland deutlich steigen. Die unerwartet starke Erhöhung sorgte Anfang März kurzfristig für einen markanten Anstieg der Kapitalmarktzinsen, der auch auf die Schweiz übergriff. Zwischenzeitlich sind die Zinsen wieder gesunken, da sich die konjunkturellen Aussichten in der Eurozone und in

der Schweiz leicht eingetrübt haben. In den USA sind die Kapitalmarktzinsen angestiegen, nachdem die Ratingagentur Moody's die Bonität von US-Staatspapieren (Treasuries) wegen der zunehmenden Staatsverschuldung herabgestuft hat. Das hat den US-Dollar gegenüber dem Franken geschwächt und den Deflationsdruck in der Schweiz erhöht.

«Eine Senkung des Leitzinses in den Negativbereich im Juni ist weniger wahrscheinlich»

Während sich die Inflation in der Eurozone und in den USA mit 1,9 Prozent (Mai) bzw. 2,3 Prozent (April) nahe der angestrebten Zwei-Prozent-Grenze bewegt, hat die Inflation in der Schweiz im Mai mit -0,1 Prozent das untere Ende des Zielbandes von 0 bis 2 Prozent durchbrochen. Die Verunsicherung durch die angekündigte Zollpolitik und die zunehmende Staatsverschuldung in den USA führten zu einer deutlichen Aufwertung des Frankens gegenüber dem US-Dollar. Das hat importierte Waren in der Schweiz günstiger gemacht – die Inflation ist damit ins Minus gerutscht. Die SNB hat bereits im Vorfeld die Möglichkeit von Negativzinsen ins Spiel gebracht, um den Franken zu schwächen und einer Deflation entgegenzuwirken.

«Eine weitere Möglichkeit zur Schwächung des Frankens ist der Ankauf von Fremdwährungen. Allerdings wurde die SNB in der Vergangenheit durch die amtierende US-Regierung beschuldigt, den Devisenmarkt zu manipulieren. Daher dürfte sie dieses Instrument in der aktuellen Situation eher zurückhaltend einsetzen, um nicht unnötig Öl ins Feuer zu giessen», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Die SNB entscheidet nächste Woche über mögliche weitere Zinsschritte. «Dass die SNB bereits im Juni Negativzinsen einführt, ist eher unwahrscheinlich. Wahrscheinlicher ist, dass sie den Leitzins zunächst auf 0 Prozent senkt und weitere Schritte zu einem späteren Zeitpunkt prüft. Eine Rückkehr zu den Negativzinsen hätte auch gesellschaftspolitische Folgen, da andere Interessengruppen – etwa Schweizer Pensionskassen – stark betroffen wären. In der Vergangenheit wurden die Negativzinsen häufig an sie weitergegeben», meint Renkert.

«Richtzinsen für Festhypotheken könnten in der Schweiz wieder steigen»

Die Zinssätze für Festhypotheken haben in den letzten Monaten stark geschwankt. «Im März sind die Richtzinsen für 10-jährige Festhypotheken auf über 2 Prozent gestiegen. Danach sind sie aufgrund von Rezessionsbefürchtungen wieder deutlich gefallen. In den aktuellen Richtzinsen dürften bereits Erwartungen an zukünftige Zinssenkungen der SNB eingepreist sein. Das könnte den Tiefpunkt markieren», kommentiert Renkert.

«Damit die Richtzinsen weiter spürbar sinken, müsste die Schweizer Wirtschaft in eine Rezession geraten. Danach sieht es derzeit nicht aus – auch wenn die Wirtschaftsprognosen lediglich ein unterdurchschnittliches Wachstum erwarten lassen. Neben der Gefahr von gestörten Lieferketten durch die Auswirkungen der Zollpolitik, könnte es vielmehr sogar sein, dass die angekündigte Neuverschuldung in Deutschland mittelfristig wie ein kleines Konjunkturprogramm wirkt und die Preise anziehen. Die Kapitalmarktzinsen könnten sich wieder erhöhen und auch auf die Schweiz übergehen. Dann droht eine erneute Verteuerung der Richtzinsen für Festhypotheken in der Schweiz», so der Finanzexperte weiter.

Höhere Anforderungen durch «Basel III» führen zu steigenden Finanzierungskosten

Mit dem Reformpaket «Basel III» sind Geschäftsbanken seit dem 1. Januar 2025 verpflichtet, neue Regeln bei der Kreditvergabe einzuhalten, um die Finanzmarktstabilität einzuhalten. Banken müssen für jede Hypothek mehr Eigenkapital hinterlegen und bei der Bonitätsprüfung strikter vorgehen. Auch soll das Eigenkapital noch stärker an das Risiko des jeweiligen Hypothekendarlehens angepasst werden. Ziel ist es, das Bankensystem widerstandsfähiger gegen Krisen zu machen. «Die strengeren Vorgaben führen tendenziell zu höheren Finanzierungskosten, die die Banken an die Hypothekarnehmenden weitergeben. Durch den Wegfall der Credit Suisse kann die UBS zudem leichter höhere Margen durchsetzen. Die Preise für Festhypotheken dürften daher eher wieder steigen», prognostiziert Renkert.

Methodik

Die Angaben zu den Richtzinsen der Comparis-/HypoPlus-Zinsprognose basieren auf den Richtsätzen von über 30 Kreditinstituten.

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 und ist in Privatbesitz. Das Unternehmen gehört heute noch zur Mehrheit dem Gründer Richard Eisler. Es sind keine anderen Unternehmen oder der Staat an Comparis beteiligt.

Medieninhalte



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100932496> abgerufen werden.