
Digitaler Event «Zinsen & Immobilien: Markt im Umbruch?»

Q & A

Zweck des Dokuments	Beantwortung der während des digitalen Events «Zinsen & Immobilien: Markt im Umbruch?» gestellten, noch offenen Fragen
Datum	16. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis des Q&A

1. Amortisation	2
2. Hypothek	3
3. Makroökonomie	6
4. Zinsen	8

1. Amortisation

Frage	Antwort
Zehnjährige Festhypothek läuft 2024 aus. Wie ist die Empfehlung, komplett erneuern oder einen Teil amortisieren? Dies in Bezug auf die Steuerbelastung (Eigenmietwert) Können Sie das generell beantworten?	Die Frage, ob jetzt wegen hoher Zinsen mehr amortisiert werden sollte, lässt sich pauschal nicht beantworten. Dies hängt sehr stark von Ihren persönlichen Präferenzen und Ihrer Anlagestrategie ab. Unsere Wohnfrage vom Februar 2023 (https://www.raiffeisen.ch/casa/de/wohnen/wohnen/wohnsinn-februar-2023.html) bespricht detailliert, welche Überlegungen aktuell zur Beantwortung dieser Frage gemacht werden sollten. Allein auf die Steuerbelastung bezogen, dürfte sich eine stärkere Amortisation kaum lohnen. Durch die gestiegenen Zinsen dürfte in den meisten Fällen heute die steuerabzugsfähigen Schuldzinsen deutlich über dem Eigenmietwert liegen, was Ihnen somit Steuerabzüge ermöglicht.
Empfehlen Sie fürs Amortisieren alle 5 Jahre die Säule 3a zu verwenden? Der Bezug von Säule 3a kann doch nach Einzahlung erst wieder nach 5 Jahren gemacht werden?	Bezüge aus der Säule 3a für Wohneigentumsförderungszwecke können bis spätestens fünf Jahre vor Erreichen des ordentlichen AHV-Rentenalters geltend gemacht werden. Nach einem erstmaligen Bezug ist ein wiederholter Vorbezug alle fünf Jahre möglich.
Lohnt es sich nun die Hypothek schneller zurückzuzahlen?	Die Frage, ob jetzt wegen hoher Zinsen mehr amortisiert werden sollte, lässt sich pauschal nicht beantworten. Dies hängt sehr stark von Ihren persönlichen Präferenzen und Ihrer Anlagestrategie ab. Unsere Wohnfrage vom Februar 2023 (https://www.raiffeisen.ch/casa/de/wohnen/wohnen/wohnsinn-februar-2023.html) bespricht detailliert, welche Überlegungen aktuell zur Beantwortung dieser Frage gemacht werden sollten.
Wieviel Hypothek sollte man stehen lassen resp. nicht abbezahlen?	Die Frage, ob jetzt wegen hoher Zinsen mehr amortisiert werden sollte, lässt sich pauschal nicht beantworten. Dies hängt sehr stark von Ihrer persönlichen Ausgangslage und Ihren Bedürfnissen und Zielen ab. Unsere Wohnfrage vom Februar 2023 (https://www.raiffeisen.ch/casa/de/wohnen/wohnsinn-februar-2023.html) bespricht detailliert, welche Überlegungen aktuell zur Beantwortung dieser Frage gemacht werden sollten.
Wäre es sinnvoll, mit der Aufnahme/Erhöhung einer Hypothek bis nächstes Jahr zu warten?	Die Entwicklung der Zinsen vorherzusagen ist fast unmöglich. Das Treffen des perfekten Zeitpunktes für einen neuen Hypothekarabschluss ist damit vor allem Glückssache. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass im Verlauf des nächsten Jahres die Zinsen wieder leicht sinken. Den Kauf eines Objektes, Renovationen, etc. in Erwartung möglicherweise attraktiverer Konditionen deswegen aufzuschieben, dürfte aber in den meisten Fällen nicht sinnvoll sein. Denn das Aufschieben ist auch mit Opportunitätskosten verbunden, welche sehr schnell spürbar höher ausfallen können als eine mögliche Ersparnis auf den Finanzierungskosten.

2. Hypothek

Frage	Antwort
Wird der eigenmietwert bald abgeschafft?	In letzter Zeit wurde viel über den Eigenmietwert politisiert. Eine Änderung der Besteuerung von Wohneigentümern ist aktuell so wahrscheinlich, wie schon lange nicht mehr. Definitiv beschlossen ist aber noch nichts. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass mehrheitsfähige Lösungen aus steuerlicher Sicht praktisch Nullsummenspiele sein müssen. Die Streichung des Eigenmietwertes dürfte mit Anpassungen der Abzugsmöglichkeiten oder der stärkeren Besteuerung an anderer Stelle kompensiert werden. Grosse Steuerersparnisse bleiben für Wohneigentümer auch bei einem Systemwechsel eher unwahrscheinlich.
Warum hat der kurzfristige Saron eine fixierte Laufzeit von 2 Jahren?	SARON Flex-Hypotheken können mit verschiedenen Rahmenlaufzeiten abgeschlossen werden. Für diese Rahmenlaufzeit werden die Vertragsbedingungen, z.B. die Marge, zwischen Bank und Kunde vereinbart. Die Rahmenlaufzeit ist nicht zu verwechseln mit der Zinsbindung, die bei Festhypotheken im Unterschied zu SARON-Hypotheken identisch ist mit der Vertragslaufzeit.
Ist eine Splittung der Hypothek (Erneuerung im August) in variabel / fest / Saron sinnvoll? wenn ja in welchen Teilen?	Mit einer Splittung der Hypothek können die Vor- und Nachteile der verschiedenen Finanzierungsformen kombiniert werden. Der preisliche Aufschlag der teureren Festhypotheken wird reduziert, während gleichzeitig das Risiko von abrupten Zinsanstiegen reduziert wird. Wer seine Hypothek aufsplittet, muss einfach daran denken, dass künftig nicht mehr alle Teile der Hypothek den gleichen Konditionen unterliegen, was beispielsweise den Ausstieg oder einen Anbieterwechsel verkomplizieren kann.
Wie wird sich der SARON entwickeln? Wie ist das Risiko wenn man die die ganze Hypothek als SARON abschliesst?	Zinsprognosen sind immer mit grosser Unsicherheit behaftet und daher immer mit Vorsicht zu geniessen. Aktuell rechnen wir mit einer letzten Leitzinserhöhung durch die SNB im Juni. Damit sollten sich SARON-Hypotheken auch noch ein letztes Mal erhöhen. Diese dürften dann im Bereich von 2.5 - 2.75% liegen. Danach dürften sich diese in absehbarer Zeit eher seitwärts bewegen. Es ist nicht auszuschliessen, dass die SNB plötzlich wieder an der Zinschraube drehen muss und die Kosten einer SARON-Finanzierung spürbar steigen. Auch wenn kurzfristig eine SARON-Hypothek sich stark verteuern kann, dürfte man in einer längerfristigen Perspektive mit Geldmarkthypotheken viel Geld sparen. Zumindest war dies in den letzten 30 Jahren immer der Fall.
Wieso steigt die Marge beim Saron auch an?	Der Zinssatz einer SARON Flex-Hypothek setzt sich zusammen aus dem aufgezinnten Basiszinssatz (SARON-Satz) und einem Zuschlag. Der Zuschlag richtet sich nach der individuellen Situation jeder einzelnen Raiffeisenbank und ist von der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte abhängig.
Macht die Bank einen Unterschied zwischen Neuhypotheken und Hypothekverlängerung? Oder sind die Zinsen für alle gleich?	Die juristisch eigenständigen Raiffeisenbanken definieren unter Berücksichtigung der lokalen Marktgegebenheiten selbständig, welche Zinssätze jeweils zur Anwendung kommen. Im Grundsatz wird dabei nicht zwischen neuen Abschlüssen und Verlängerungen unterschieden.

<p>Soll man im Hinblick auf die künftige Zinsentwicklung eher 3-monatig oder 6-monatig kündbare Saron abschliessen?</p>	<p>Raiffeisen bietet die SARON Flex-Hypothek mit Laufzeit 3 oder 5 Jahre an. Einzelne Raiffeisenbanken gewähren weitere Laufzeiten. Dabei hat der Kunde innerhalb der Gesamtlaufzeit jederzeit das einmalige Recht, die SARON Flex-Hypothek in ein anderes von der Raiffeisenbank angebotenes Hypothekenmodell zu konvertieren. Dabei ist mindestens die ursprüngliche Gesamtlaufzeit der Produktvereinbarung SARON Flex-Hypothek einzuhalten.</p>
<p>Sie haben gesagt, Saron sei immer der tiefste Zins. Wieso ist denn jetzt die Festhypothek von 10 Jahre auf 0.95 % und Saron 1.5 %? Da lohnt es sich doch in die Fixe zu wechseln?</p>	<p>Zum Abschlusszeitpunkt ist eine Geldmarkthypothek grundsätzlich meist die günstigere Option. Für die Planungssicherheit, welche Festhypotheken bieten, muss man etwas bezahlen. Aktuell liegt der Preis einer neuen 10-jährigen Festhypothek bei rund 3%, während eine SARON-Hypothek etwa 2.5% kostet. Während der Laufzeit kann es natürlich vorkommen, dass die Geldmarkthypothek viel teurer oder viel günstiger als die Festhypothek wird. Die Vergangenheit zeigt aber klar, dass man in der längeren Perspektive mit einer SARON-Hypothek deutlich günstiger fährt als mit Festhypotheken. Garantien, dass dies auch künftig so bleiben wird, gibt es aber keine.</p>
<p>Was passiert, wenn alle Hypotheken in Saron wechseln?</p>	<p>Wenn mehr Hypothekendarnehmer SARON-Hypotheken abschliessen, dann schlagen künftig Zinsänderungen schneller auf die Eigentümer von Immobilien durch. Die Zinslast der Eigentümer wird dadurch etwas volatil. Dafür wird sich über die lange Frist die Zinsbelastung der Eigentümer reduzieren, denn SARON-Hypotheken sind über die lange Frist die günstigste Finanzierungsart. Da in der Schweiz mit kalkulatorischen Zinsen von 5% gerechnet wird und wir von solchen Zinsniveaus noch sehr weit entfernt sind, wären die Risiken für die Finanzstabilität gering, selbst im unwahrscheinlichen Fall, dass künftig nur noch SARON-Hypotheken abgeschlossen werden.</p>
<p>Meine Hypothek ist im Februar 2024 zu erneuern. Ich möchte ein Teil Festhypothek und den Rest Saron. Welche Dauer der Festhypothek empfehlen Sie mir und zu welchen Teilen soll ich die Splitting wählen?</p>	<p>Diese Entscheidung ist von der individuellen Risikobereitschaft und den individuellen finanziellen Verhältnissen abhängig. Grundsätzlich gilt, dass Sie mit SARON-Hypotheken langfristig am günstigsten fahren. Für die Planungssicherheit, die Festhypotheken bieten, bezahlen Sie eine Art Versicherungsprämie. Ein Splitting auf verschiedene Hypothekarmodell kann je nach individueller Risikoneigung, den individuellen finanziellen Verhältnissen und der Zinserwartung sinnvoll sein. Mit einer Splitting der Hypothek können die Vor- und Nachteile der verschiedenen Finanzierungsformen kombiniert werden. Der preisliche Aufschlag der teureren Festhypotheken wird reduziert, während gleichzeitig das Risiko von abrupten Zinsanstiegen reduziert wird. Wer seine Hypothek aufsplittet, muss einfach daran denken, dass künftig nicht mehr alle Teile der Hypothek den gleichen Konditionen unterliegen, was beispielsweise den Ausstieg oder einen Anbieterwechsel komplizieren kann.</p>
<p>Wenn ich in diesem Jahr eine Hypothek abschliesse, sollte ich da eine mit kürzerer Laufzeit wählen? Ist zu erwarten, dass die Zinsen in 2-3 Jahren wieder tiefer liegen?</p>	<p>Zinsprognosen über mehrere Jahre hinaus sind kaum möglich. Grundsätzlich gilt jedoch, dass man mit SARON-Hypotheken über die lange Frist am günstigsten fährt. Dafür ist man kurzfristigen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt.</p>

	Wenn Sie sinkende Zinsen erwarten aber mit Zinsänderungsrisiken leben können, dann sollten Sie SARON-Hypotheken abschliessen.
Welche Hypothekenart empfehlen Sie, wenn ich Bauland habe und nun eine Renditeliegenschaft darauf erstellen möchte?	Dies ist von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig und kann deshalb nicht pauschal beantwortet werden. Ihre Raiffeisenbank vor Ort kann Sie im Rahmen einer Beratung hierbei unterstützen.
Wann (welcher Prozentsatz) bei Saron sollen wir entscheiden, den Saron zu transformieren in einen Festhypothek? Kann der Saron nach Ihrer Einschätzung über 2.5% steigen?	Diese Entscheidung ist von der individuellen Risikobereitschaft und den individuellen finanziellen Verhältnissen abhängig. Grundsätzlich gilt, dass Sie mit SARON-Hypotheken langfristig am günstigsten fahren. Für die Planungssicherheit, die Festhypotheken bieten, bezahlen Sie eine Art Versicherungsprämie. Ein Splitting auf verschiedene Hypothekarmodell kann je nach individueller Risikoneigung sinnvoll sein. Wir erwarten, dass die SNB den Leitzins im Juni um 0.25% erhöht und dann keine weiteren Zinserhöhungen mehr erfolgen. Damit wird gemäss unseren auch der SARON nicht über 1.75% steigen. Zinsprognosen sind jedoch stets mit Unsicherheiten verbunden.
Guten Abend, welche Laufzeiten von Hypotheken würden sie vorschlagen im Hinblick auf die Zinsentwicklung?	Diese Entscheidung ist von der individuellen Risikobereitschaft und den individuellen finanziellen Verhältnissen abhängig. Grundsätzlich gilt, dass Sie mit SARON-Hypotheken langfristig am günstigsten fahren. Für die Planungssicherheit, die Festhypotheken bieten, bezahlen Sie eine Art Versicherungsprämie. Ein Splitting auf verschiedene Hypothekarmodell kann je nach individueller Risikoneigung, den individuellen finanziellen Verhältnissen und der Zinsentwicklung sinnvoll sein. Gemäss unseren Zinsprognosen bleibt der SARON auch aktuell die günstigste Finanzierungsalternative.
Betreffend Saron stellt man fest, dass der Bankenzuschlag zwischen verschiedenen Anbietern höher ist als der Unterschied zwischen einer 2 oder 10.-jährigen Festhypothek. Wie hoch soll heute ein fairer Zuschlag sein?	Der Zinssatz einer SARON Flex-Hypothek setzt sich zusammen aus dem aufgezinnten Basiszinssatz (SARON-Satz) und einem Zuschlag. Der Zuschlag richtet sich nach der individuellen Situation jeder einzelnen Raiffeisenbank und ist von der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte abhängig.
Wenn Sie von Saron 1.75 sprechen, kommt dann noch die ca. 0,9 % Grundgebühr dazu?	Der SARON-Zinssatz wird durch die Nationalbank gesteuert, dieser wird sich gemäss unseren Prognosen im Juni auf rund 1.75% erhöhen. Wenn Sie eine SARON-Hypothek abschliessen, schlägt die Bank auf diesen Zinssatz eine Marge auf, daraus resultiert dann der Kundenzinssatz.

3. Makroökonomie

Frage	Antwort
Was passiert mit den Hypotheken / Zinsen wenn das digitale Zentralkbankgeld (CBDC) kommt?	CBDC steckt noch in den Kinderschuhen und es wird Jahre dauern, bis das Konzept in die Praxis umgesetzt wird. Noch ist völlig unklar, wie die zukünftige Finanzinfrastruktur aussehen wird, z.B. ob das CBDC nur im Interbankmarkt benutzt werden wird, oder auch von Retailkunden. Die SNB beteuert, dass CBDC nur als Ergänzung zum bisherigen System benutzt werden wird und das Bargeld nicht abgeschafft wird. Wir halten das für realistisch und sehen keinen grossen Einfluss auf Hypotheken und Zinsen.
Wie werden sich die Aktienmärkte in nächster Zeit, gerade in Hinblick auf die aktuelle Zins- und Inflation Situation, entwickeln?	Aufgrund des «stagflationären» Umfelds und den weiterhin erhöhten Rezessionsrisiken sind wir anlagetaktisch aktuell vorsichtig/defensiv positioniert.
Für die Inflationsberechnung wird doch der Einkaufskorb genommen. Weshalb sind da die Krankenkassenkosten nicht dabei. Damit hätten wir sicherlich eine 2-3% höhere Teuerung in der Schweiz.	Über die Krankenkassenprämien werden die gesamten Gesundheitskosten umverteilt. Im Konsumentenpreisindex werden hingegen nur die einzelnen Preise für die Gesundheitsdienstleistungen und -güter miteinbezogen. Und die Preise sind im Gegensatz zu den Gesamtkosten recht stabil. Dafür weist das Bundesamt für Statistik aber den Effekt der steigenden Prämien auf die Kaufkraft aus. Der beträgt aber nicht 2-3%, sondern in den letzten 20 Jahren pro Jahr durchschnittlich knapp 0.25% der Einkommen.
Weshalb kam der 10-jährige Eidgenosse in den letzten Wochen von 1,5% wieder auf unter 1% zurück, während sich die Swap-Sätze (und damit auch die Hypo-Zinsen) kaum nach unten bewegten?	Die Eidgenossen sind nicht zuletzt wegen der Schuldenbremse ein immer knapperes Gut. Bei hoher Nachfrage, bspw. wenn zeitgleich mehrere grosse institutionelle Anleger ihren Eidgenossenbestand aufstocken müssen, kann der Preis für die Anleihen stärker steigen und der Zins fallen. Beim liquideren Swap-Markt gibt es keine ähnlichen Verzerrungen.
Welchen Einfluss wird die Stärkung der BRICS-Staaten und der neuen Handelswährungen sowie die Schwächung des Dollars und vor allem des Petrodollars haben? Wir sehen keine grossen baldigen Auswirkungen, der Dollar wird seine Vormachtstellung noch auf Jahre hinaus behalten können.	Wir sehen keine grossen baldigen Auswirkungen, der Dollar wird seine Vormachtstellung noch auf Jahre hinaus behalten können.
Welchen Einfluss wird die Stromfresserinitiative dann auf die Immo Preise haben bei Annahme?	Das Klimaschutzgesetz sieht Massnahmen vor Öl- und Gasheizungen durch klimaverträgliche Alternativen zu ersetzen und eine bessere Isolation der Gebäudehülle zu fördern. Dafür werden Eigentümern Fördermittel zur Verfügung gestellt. Die Auswirkungen des Gesetzes auf die Immobilienpreise sind umstritten. Klar ist, dass auf dem Weg zur Klimaneutralität des Schweizerischen Gebäudeparks grosse Anstrengungen und Investitionen notwendig sind.
Sind die Immobilien Preise zu hoch? Könnte eine Wertberichtigung der Banken geschehen	Wir sehen keinerlei Anzeichen dafür, dass am Immobilienmarkt eine Blase platzen könnte. Insbesondere am Eigenheimmarkt sind die Preise stabil. Wir erwarten hier auch künftig leicht steigende Preise. Eine gewisse Wertkorrektur dürfte aber im Markt für Renditeobjekte erfolgen. Jedoch dürfte auch hier der Effekt vergleichsweise gering ausfallen, denn Vermieter dürfen künftig mit höheren Mieteinnahmen rechnen (steigende Angebots- und Bestandsmieten).

<p>Immer hört man den Begriff Wohnungsknappheit. Auf welcher Grundlage/Studie beruht diese Aussage, dass Wohnungsknappheit herrscht? An allen Ecken und Enden werden günstige Wohnungen abgerissen und durch teure Wohnkomplexe ersetzt. Kann es sein, dass die Wohnungsknappheit dadurch gefördert wird, weil sich normal Sterbliche die teuren Wohnungen nicht mehr leisten können?</p>	<p>Ersatzneubauten führen tatsächlich häufig zum Verlust von günstigem Wohnraum. Meist sind die ersetzten Gebäude am Ende ihrer Lebensdauer und können nicht mehr kosteneffizient saniert werden. Manchmal spielen bei Ersatzneubauten aber tatsächlich auch reine Renditeüberlegungen der Investoren eine Rolle, denn durch einen Ersatzneubau können häufig die Mieten deutlich erhöht werden. Häufig werden Neubauten mit höherer baulicher Dichte erstellt, was mittelfristig zu einer Ausweitung des Angebots führt. Vgl. dazu ausserdem Fokuskapitel unserer aktuellen Immobilienstudie: https://www.raiffeisen.ch/casa/de/immobilienmarkt-schweiz/studien/aktuelle-studie.html</p>
<p>Warum haben wir in der Schweiz dann "bewusst gescheiterte Politik mit Gas und Benzin" von USA und EU angenommen? Jetzt haben wir deswegen Teuerungen und Zins Erhöhungen, die am meisten durchschnittliche Population zum Spüren bekommt.</p>	<p>Die Sanktionsfrage ist ein politischer Streitpunkt. Für die Inflation gibt es aber viele andere Gründe, die deutlich wichtiger sind (z.B. Nachwirkungen der Pandemie, expansive Geldpolitik).</p>
<p>Wie sieht es mit dem Fiat Geldsystem aus, wenn es in naher Zukunft endgültig crashed und wenn es dann in Richtung CBDC geht? Was hat dies für einen Einfluss auf den Hypotheken Markt.</p>	<p>Das Fiat-Geldsystem ist seit längerem durch hohe Schulden und seit kurzem auch durch hohe Inflation gekennzeichnet. Alternative Konzepte können aber ohne eine gravierende Krise historischen Ausmasses nur schwer an Bedeutung gewinnen.</p>
<p>Wird die USA in nächster Zeit in eine Rezession schreiten und wenn ja, welchen Einfluss hat diese für Europa und die Schweiz?</p>	<p>Das Risiko besteht. Wir gehen sogar davon aus, dass die BIP-Entwicklung in den USA im zweiten Halbjahr leicht negativ sein wird. Die hohen Zinsen entfalten nun immer mehr Wirkung. Allerdings gehen wir nicht von einer gravierenden Rezession aus. Die finanzielle Situation der Konsumenten ist gut, dank hohen Ersparnissen und einer höheren Arbeitsplatzsicherheit als sonst (Babyboomer gehen in Rente). Keine guten Nachrichten für Europa und die Schweiz. Europa wächst kaum noch. Die Schweiz rutscht dank stabilem Konsum aber nicht in die Rezession.</p>
<p>Was denken Sie, was mit den Schulden der Immobilien und dem Geld der Kunden passiert, wenn es zum kompletten Zusammenbruch der Wirtschaft kommen wird?</p>	<p>Eine tiefe Rezession würde wohl die Arbeitslosigkeit in die Höhe schießen lassen. Dies ist in der Regel der Hauptgrund, neben Scheidung, warum Hypotheken nicht mehr bedient werden können. Somit dürfte es zu höheren Kreditausfällen kommen. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Haushalte in diesem Fall erst einmal versuchen überall anders zu sparen, bevor sie das Eigenheim aufgeben,</p>

4. Zinsen

Frage	Antwort
Ist die Teuerung nicht vorallem über die Energie gegeben. so dass die Zinserhöhung nur wenig nützt? um die Teuerung zu bremsen?	Die Energie war im letzten Jahr der Haupttreiber. Der Preisschub war also nicht durch eine boomende Schweizer Nachfrage bedingt. Damit sind Zinserhöhungen nicht zwingend notwendig. Hält sich die inländische Nachfrage aber wie beobachtet, trotz des Kaufkraftverlusts, robust, steigt die Gefahr von Zweitrundeneffekten, d.h. die höheren Importpreise lassen die Endverbraucherpreise auf breiter Front steigen, was zu höheren Lohnforderungen und wiederum höheren Kosten für die Unternehmen führt, etc. Die SNB stellt zwar keine so grossen Zweitrundeneffekte wie vor allem in den USA fest. Aber eine gewisse Straffung scheint auch in der Schweiz damit gerechtfertigt, insbesondere nach der langen ungeliebten Negativzinsphase.
Wie hoch steht der Saronzins im Moment, ohne die Marge? Wie hoch wird der Saron dieses Jahr steigen?	Die SNB steuert den SARON mit ihren Geldmarktoperationen, damit er nahe am SNB-Leitzins liegt. Beim SNB-Leitzins von 1.5% liegt der SARON derzeit recht stabil bei 1.42%, etwas unter dem Leitzins. Ein Abstand von 5-10 Basispunkten dürfte auch bei einer weiteren Zinserhöhung beibehalten werden.
Es wird gesagt, dass die Hypo-Zinsniveaus die nächsten Erhöhungen bereits eingepreist haben, ist das so ?	Die "Preise" für die Festhypotheken werden auf Basis der an den Zinsmärkten für die Zukunft erwarteten Zinsniveaus gebildet, da die Banken darüber ihre Zinsrisiken absichern. Derzeit sind etwas schwankend bereits 0.25-0.5 Prozentpunkte mehr Leitzinserhöhungen eingepreist bei den Langfristzinsen. Die SARON-Zinsen bewegen sich hingegen erst nach einer tatsächlichen Leitzinsänderung, da sie an den Tagesgeldsatz gekoppelt sind.
Guten Abend, bis wie weit könnte die SNB die Leitzinsen erhöhen?	Bei boomender Wirtschaft und weiter steigender Inflation theoretisch noch viel weiter. Aber da wir hierzulande überhaupt keine Überhitzung der Konjunktur haben und der für die Inflation massgebliche Importpreisdruck immer stärker nachlässt, sollte schon bald kein weiterer Bedarf für die SNB bestehen.
Bedeutet Ihre Aussagen, dass ab Mitte 23 wieder eine längere konstante Phase eintreten könnte, mit konstanten Zinsen und konstanter Inflation?	Ja, kann eine tiefe Rezession vermieden werden und hält sich die Wirtschaft gut, dürfte der Preisdruck zwar abnehmen, aber ohne erneute deflationäre Tendenzen. In diesem Szenario kann die SNB auf einem moderaten, neutralen Niveau - wo wir nun ungefähr sind - halten.
Gibt es bei den variablen Zinsen in nächster Zeit auch eine Zinsanpassung?	Die Zinssatzempfehlung von Raiffeisen Schweiz für die variable Hypothek beträgt derzeit 2.625%, wobei die rechtlich eigenständigen Raiffeisenbanken die effektiv zur Anwendung kommenden Zinssätze selbständig definieren. Aufgrund dessen können keine Aussagen über zukünftige Anpassungen gemacht werden.
Ich hoffe auf eine Konsolidierung der Zinsen. Wie stehen die Chancen auf 2024? Steigend, Fallend oder Status quo?	In unserem Szenario einer nachhaltigen Beruhigung des importierten Inflationsdrucks und einer unterdurchschnittlich wachsenden Wirtschaft dürfte die SNB bei den Zinsen

	<p>auf der Zielgerade sein. Mit dem zunehmenden Gegenwind der rasanten weltweiten Zinserhöhungen für die Wirtschaft, erscheinen nächstes Jahr sogar eher wieder etwas niedrigere Zinsen wahrscheinlich. Damit sollte der Höhepunkt bei den Langfristzinsen bereits hinter uns liegen, allerdings ohne Anzeichen für eine schnelle Rückkehr zu den aussergewöhnlich tiefen Niveaus des letzten Jahrzehnts.</p>
<p>Kann es sein, dass die Hypothekenzinsen wie in den 90er Jahren auf 6 oder mehr steigen?</p>	<p>Völlig auszuschliessen ist das nicht. In den USA ist man dort auch bereits angelangt. Hierzulande ist der Preisdruck aber sehr viel milder als in den anderen Währungsräumen, nicht zuletzt wegen des starken Franken. Deshalb besteht für die SNB auch sehr viel geringerer Handlungsbedarf. Sie stärkt ja nebenbei auch den Franken über Devisenkäufe, und muss die Zinsen damit nicht soweit nach oben ziehen.</p>
<p>Wenn wir zu wenig Wohnungen haben, ist es da nicht unsinnig, die Zinsen zu erhöhen und die Eigentümer so davon abzuhalten, neuen Wohnraum zu bauen?</p>	<p>Höhere Zinsen mindern aktuell tatsächlich die Anreize für eine Ausweitung der Wohnbautätigkeit. Die Schweizerische Nationalbank verfolgt mit ihren Zinserhöhungen aber ihr Hauptmandat, nämlich Preisstabilität zu garantieren. Um dieses Ziel zu erreichen, werden gewisse negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Kauf genommen. (Höhere Mieten, geringere Wohnungsproduktion etc.)</p>