

08.07.2008 – 09:10 Uhr

Comparis-Hypotheken-Barometer im 2. Quartal 2008 - Sanfter Teuerungsschub bei der Eigenheimfinanzierung

Zürich (ots) -

Hinweis: Die Grafiken zum aktuellen Hypobarometer finden Sie unter: www.presseportal.ch/de/pm/100003671

Anziehende Zinsen, Skepsis der Kreditnehmer gegenüber Darlehensverträgen mit langen Laufzeiten sowie eine wieder erstarkte Nachfrage nach variablen Hypotheken - das sind prägende Kennzeichen des Hypothekarmarktes im 2. Quartal 2008. Wie das vierteljährlich veröffentlichte Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch zeigt, weist die Zinskurve bei allen gängigen Hypothekarmodellen nach oben. Bei den Darlehensverträgen mit festen Laufzeiten, die auf dem Markt traditionellerweise eine dominierende Stellung einnehmen (73% Gesamtanteil im 2. Quartal 08), betrug der Zinsaufschlag gegenüber dem Vorquartal je nach Laufzeit zwischen 0,3 und 0,5 Prozentpunkten [Grafik 1]. Relativ teurer geworden sind bei den «Festen» vorab die Verträge mit kurzen Laufzeiten. Daraus folgt, dass die Zinskurve bei den Festhypotheken im 2. Quartal «flacher» geworden, d. h. die Zinsdifferenz zwischen Darlehen mit kurzen bzw. langen Laufzeiten ist kleiner geworden [Grafik 2].

Bei den variablen Hypotheken ist der Zinsanstieg in der Berichtsperiode mit durchschnittlich unter 0,1 Prozent deutlich moderater ausgefallen. Noch immer liegt der durchschnittliche Richtsatz der variablen Hypothek deutlich unter 4 Prozent. Festhypotheken mit kurzen und mittleren Laufzeiten dagegen sind im Verlaufe des 2. Quartals 2008 über die 4-Prozent-Marke geklettert. Die 10-jährige Hypothek hat mittlerweile wieder die 4,5-Prozent-Hürde geknackt. Fazit: Die Eigenheimfinanzierung ist teurer geworden. Martin Scherrer, Banken- und Versicherungsexperte von comparis.ch: «Hausbesitzer, die im Juni 2008 ihre 5-Jahres-Festhypothek durch eine neue 'Fünfjährige' ablösen, müssen ihrem Kreditinstitut in den kommenden fünf Jahren fast 50 Prozent mehr Zinsen abliefern als in der Laufzeit zwischen Juni 2003 und Juni 2008.»

Rückenwind für die «Fünfjährige»

Die Unsicherheit bezüglich der Zinsentwicklung hat im 2. Quartal 2008 Spuren hinterlassen. Festverzinsliche Darlehen mit langen Laufzeiten sind derzeit out. Im Segment der Festhypotheken ist der Nachfrage-Anteil der vergleichsweise teuren Hypotheken mit 7 bis 10 Jahren Laufzeit innert Jahresfrist um fast zwei Drittel eingebrochen; im 2. Quartal 2008 lag ihr Anteil noch bei 14 Prozent [Grafik 3]. Höher im Kurs stehen 4- bis 6-jährige Festhypotheken, die ihren Anteil im 2. Quartal 2008, im Vergleich zum Vorquartal, von 63 auf 69 Prozent steigern konnten. Keine grosse Rolle im Hypogeschäft spielen festverzinsliche Darlehen mit kurzen Laufzeiten; ihr Anteil hat sich im 2. Quartal 2008 gegenüber dem Vorquartal leicht von 15 auf 17 Prozent erhöht. Bemerkenswert: Die Nachfrage nach kurzfristigen Darlehen ist derzeit sogar grösser als diejenige nach langfristigen. Dies war letztmals im Jahr 2004 der Fall. Unter den «Festverzinslichen» darf die «Fünfjährige» als der eigentliche Renner bezeichnet werden. Die Nachfrage nach «Fünfjährigen» hat markant zugelegt, gegenüber dem Vorquartal von 57 auf 64 Prozent Anteil. Seit dem 3. Quartal 2004 ist der Klassiker im Hypothekarmarkt nie mehr so hoch in der Gunst des Publikums gestanden.

Ein Blick auf den Hypothekarmarkt insgesamt führt zur Erkenntnis, dass variable Hypotheken gegenüber festverzinslichen einiges an Boden gut gemacht haben [Grafik 4]. Während im 1. Quartal dieses Jahres 13 Prozent der Kreditsuchenden nach einer variablen Hypothek Ausschau

hielten, waren es im 2. Quartal bereits 19 Prozent. Die Nachfrage nach Festhypotheken verringerte sich von 80 auf 73 Prozent. Variable Darlehen waren damit wieder fast so populär wie im 3. und 4. Quartal 2007. Die Erklärung für diesen Trend ist einfach: Obwohl ebenfalls teurer geworden, sind variable Hypotheken heute preislich erheblich attraktiver als Festhypotheken. Über einen längeren Zeitraum betrachtet, haben Festhypotheken seit dem 3. Quartal 2006 fast kontinuierlich an Bedeutung verloren. Noch 2004 und 2005 sowie in der ersten Jahreshälfte von 2006 hatte der Anteil der Festverzinslichen am gesamten nachgefragten Hypothekarvolumen Quoten von 90 Prozent und mehr erreicht. Eine bloss untergeordnete Rolle auf dem Nachfragemarkt spielen derzeit Libor- und Geldmarkthypothken (Anteil: 2%) sowie Spezialmodelle (6%); letztere haben gegenüber dem 1. Quartal um 2 Prozentpunkte zugelegt.

Comparis-Hypotheken-Börse als Datengrundlage

Für das Hypotheken-Barometer werden die Finanzierungsgesuche ausgewertet, welche Kreditsuchende anonym in der Hypotheken-Börse von comparis.ch platzieren. Die Interessenten erhalten von den Anbietern individuell für sie erarbeitete Angebote. Die Erfahrung zeigt, dass in 80 Prozent der Fälle die Zinsen der Hypothekar-Offerten unter den offiziellen Richtsätzen liegen.

Das nächste Hypotheken-Barometer erscheint Anfang Oktober 2008.

Kontakt:

Martin Scherrer
Chief Operating Officer
Telefon 044 360 52 62
E-Mail: media@comparis.ch
Internet: www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100565465> abgerufen werden.