

11.07.2012 - 08:20 Uhr

Comparis-Hypotheken-Barometer im zweiten Quartal 2012 - Hypothekarmarkt wird immer extremer

Zürich (ots) -

Information: Die Grafiken können unter www.presseportal.ch/de/pm/100003671 kostenlos heruntergeladen werden.

Die Richtzinsen sind noch etwas günstiger geworden, die Nachfrage nach Festhypotheken hat sich vergrössert, die langfristigen Modelle sind so gefragt wie noch nie: Im zweiten Quartal dieses Jahres haben sich alle Parameter, die den Sinkflug der Hypothekarzinsen in den letzten Jahren geprägt haben, noch weiter verstärkt. Dies zeigt das Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch.

In den letzten drei Monaten haben sich die Einflussfaktoren im Schweizer Hypothekarmarkt weiter akzentuiert. Zwar sinken die Zinsen nicht mehr so stark wie noch vor einem halben Jahr. Dennoch sind sie erneut tiefer geworden. Die Zinsen der meisten Hypothekarmodelle sind im Durchschnitt des zweiten Quartals um 0,1 Prozentpunkte gesunken. Dies geht aus dem Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch hervor, das quartalsweise erscheint.

Langjährige Modelle noch günstiger Die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken beliefen sich im Quartalsdurchschnitt auf 2,1 Prozent (Grafik 1). Allerdings bewegte sich der Preis im Juni zeitweise auch bei 2,0 Prozent. Im Vorquartal kostete diese Laufzeit noch durchschnittlich 2,2 Prozent Zins. Eine ähnliche Entwicklung ist bei den fünfjährigen Modellen zu beobachten. Sie starteten bei 1,6 Prozent ins Quartal und pendelten sich im Juni bei 1,4 Prozent ein. Im Quartalsdurchschnitt sanken die Zinsen von 1,6 Prozent auf 1,5 Prozent.

Unverändert blieben die Richtzinsen für einjährige Festhypotheken, nämlich bei 1,4 Prozent. Ebenfalls stabil blieben die Zinsen der variablen Modelle, die weiterhin 2,7 Prozent kosten. Damit ist bei der gesamten Zinskurve eine minime Verschiebung nach unten festzustellen (Grafik 2).

Die Zinsen bewegen sich weiterhin nach unten, wenn auch schwächer als noch vor Kurzem. Dennoch weiss niemand mit Sicherheit, wie lange dieser Zustand von Tiefstzinsen andauern wird. Darum möchten immer mehr Hypothekarschuldner die heutige Situation einfrieren und möglichst lange von den günstigen Preisen profitieren. Dies zeigt sich bei den Nachfragen in der Hypotheken-Börse von comparis.ch. «Der Trend geht klar in Richtung Langfristigkeit», sagt Stefan Rüesch, Banken-Experte von comparis.ch.

Die Zahlen zu dieser Aussage sind deutlich. Die Nachfrage nach Festhypotheken hat sich noch einmal klar verstärkt (Grafik 3). Im letzten Quartal des Jahres 2011 hatte ihr Anteil an sämtlichen Anfragen noch 68 Prozent betragen. Im ersten Quartal des laufenden Jahres stieg dieser Anteil auf 80 Prozent, um sich im zweiten Quartal bei 84 Prozent einzupendeln. Im Juni betrafen sogar 86 Prozent der Nachfragen eine Festhypothek.

Zwei Drittel setzen auf lange Laufzeit Ins Extreme entwickelt hat sich auch die Nachfrage nach langfristigen Laufzeiten innerhalb der Festhypotheken (Grafik 4). 81 Prozent der Nachfragen nach Festhypotheken fallen auf Laufzeiten von sieben bis zehn Jahren. So hoch war dieser Anteil noch nie, seit comparis.ch im Jahr 2003 mit der Datenerhebung begonnen hatte. Hochgerechnet auf sämtliche Arten von Hypotheken bedeutet dies: Rund zwei von drei Nachfragen oder 68 Prozent betreffen mittlerweile eine Festhypothek mit einer langfristigen Laufzeit.

Verstärkt wird der Trend in Richtung Langfristigkeit durch die Allgegenwärtigkeit von Begriffen wie «Immobilienblase» oder «Zinswende». Auch die kürzlich von der Branche erlassenen und von der Finma abgesegneten Mindestanforderungen an die Eigenmittel haben die Nachfrage beeinflusst: «Wenn dauernd von einem möglichen bösen Ende die Rede ist und sogar die Banken vorsorglich reagieren, möchten die Eigenheimbesitzer die Zinsen erst recht mit einer fixen Hypothek einfrieren», legt Stefan Rüesch dar. Und dieses Bedürfnis ist offenbar genügend gross, dass die Anbieter reagieren. Einige Anbieter werben bereits mit für sie wenig lukrativen Laufzeiten von fünfzehn Jahren. Früher erhielten die Kunden für solche Modelle höchstens auf Anfrage ein Angebot.

Noch günstiger wären Libor-Hypotheken Viel weniger gefragt sind Libor-Hypotheken. Von 10 Prozent auf 6 Prozent sank ihr Anteil, nachdem er im Laufe des Jahres 2011 auf bis zu 16 Prozent gestiegen war. Auch dies zeigt, dass niemand weiss, wohin im Hypothekarmarkt die Reise geht, und viele nicht nur aus rationalen Überlegungen handeln. Die Libor-Hypotheken wären nämlich noch günstiger als Festhypotheken. «Bei den heutigen Tiefstzinsen würden viele Hypothekarschuldner mit dem äusserst günstigen Libor-Zins am besten fahren», sagt Stefan Rüesch. Es gibt Angebote, bei denen sich das Risiko eines plötzlichen Zinsanstieges minimieren lässt. Dabei wird die Hypothek ab einem bestimmten Zinssatz in eine Festhypothek umgewandelt oder wird der Zinsanstieg limitiert oder abgesichert.

Datengrundlage von comparis.ch Die Angaben zu den Zinssätzen sowie zu den Zinskurven basieren auf den Richtzinssätzen von rund 65 Kreditinstituten, welche täglich aktualisiert und im Zinsüberblick von comparis.ch publiziert werden. Für die nachgefragten Laufzeiten werden die Finanzierungsgesuche ausgewertet, welche Kreditsuchende in der Hypotheken-Börse von comparis.ch platzieren. Die Interessenten erhalten von den Anbietern individuell für sie erarbeitete Angebote. Die Erfahrung zeigt, dass in den meisten Fällen die Zinsen der Hypothekarofferten unter den offiziellen Richtsätzen liegen.

Das nächste Hypotheken-Barometer erscheint Anfang Oktober 2012.

Kontakt:

Stefan Rüesch
Banken-Experte
Telefon: 044 360 34 00
E-Mail: media@comparis.ch
www.comparis.ch/hypotheken

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100721659> abgerufen werden.