

09.10.2012 - 07:53 Uhr

Comparis-Hypotheken-Barometer im dritten Quartal 2012 - Goldene Zeiten für Hypothekarkunden

Zürich (ots) -

Information: Die Grafiken "Hypotheken-Barometer Q3 2012" können unter www.presseportal.ch/de/pm/100003671 kostenlos heruntergeladen werden.

Die Hypothekarzinsen sind in der Talsohle angekommen. Nach einem mehrjährigen Sinkflug sind sie im dritten Quartal 2012 praktisch unverändert günstig geblieben. In dieser Situation hat sich die Nachfrage nach langfristigen Modellen noch weiter verstärkt. Zu erwarten ist, dass sich der Markt in den nächsten Jahren stark verändert. Die Banken werden mit attraktiveren Angeboten um ihre Kunden werben müssen.

Noch bis vor einem halben Jahr sind die Hypotheken fast Quartal für Quartal deutlich günstiger geworden. Im dritten Quartal dieses Jahres zeigt sich eine andere Situation. Die Zinsen sind praktisch unverändert geblieben. Dies zeigt das Hypotheken-Barometer, das der Internet-Vergleichsdienst comparis.ch alle drei Monate publiziert.

Stagnation auf tiefem Niveau Die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken beliefen sich im Durchschnitt des dritten Quartals 2012 auf 2,1 Prozent (Grafik 1). Das ist der gleiche Wert wie im Vorquartal. Auch die einjährigen Festhypotheken (1,4 Prozent) sowie die variablen Modelle (2,7 Prozent) sind im Schnitt weder günstiger noch teurer geworden. Auch innerhalb des Quartals waren kaum Veränderungen festzustellen; die Richtzinsen schwankten höchstens im Bereich von 0,1 Prozentpunkten.

Eine ganz minime Senkung ist lediglich bei den fünfjährigen Festhypotheken festzustellen. Sie kosteten im dritten Quartal dieses Jahres im Durchschnitt 1,4 Prozent Zins; im Vorquartal waren es noch 1,5 Prozent gewesen. Aufgrund dieser im Grossen und Ganzen unveränderten Zahlen hat sich auch die gesamte Zinskurve nicht merklich verschoben (Grafik 2).

Die Zinsen hören also auf zu sinken - und bleiben nun in der Talsohle. Das gilt für das vergangene Quartal, und eine Zinserhöhung ist zurzeit nicht in Sicht. «Der Markt stagniert», sagt Stefan Rüesch, Banken-Experte von comparis.ch.

Verstärkter Trend zur Langfristigkeit Bei dem tiefen Niveau der Zinsen erstaunt nicht, dass immer mehr Hypothekarschuldner diese Zinsen quasi einfrieren möchten und sich der Markt weiter in Richtung Langfristigkeit entwickelt. Dies zeigt eine Analyse der Nachfragen in der Hypotheken-Börse von comparis.ch. Der Anteil der Festhypotheken an sämtlichen Nachfragen stieg von 68 Prozent Ende 2011 kontinuierlich an; im dritten Quartal 2012 ging es bereits in 82 Prozent der Nachfragen um eine Festhypothek (Grafik 3). Demgegenüber machen die Libor-Modelle (8 Prozent) und die variablen Hypotheken (3 Prozent) nur unwesentliche Anteile aus.

Innerhalb der Festhypotheken sind die langfristigen Modelle (Laufzeiten von sieben bis zehn Jahren) noch gefragter als bisher (Grafik 4). Im Jahr 2011 betrug ihr Anteil an den Festhypotheken zwischen 58 und 70 Prozent; im laufenden Jahr stieg dieser Wert von 76 Prozent (erstes Quartal) über 81 Prozent (zweites Quartal) auf 85 Prozent (drittes Quartal). Damit machen die langfristigen Laufzeiten inzwischen 69 Prozent aller Hypotheken aus. Demgegenüber haben die übrigen Laufzeiten an Beliebtheit eingebüsst. Mittelfristige Modelle (vier bis sechs Jahre) machen noch 14 Prozent der Festhypotheken aus, kurzfristige (ein bis drei Jahre) nur 2 Prozent.

Was bedeutet das für den Hypothekarschuldner? «Der Trend in Richtung Langfristigkeit wird den Markt in den nächsten Jahren stark verändern», sagt Stefan Rüesch von comparis.ch. Zu erwarten ist, dass aufgrund der vielen langfristigen Modelle deutlich weniger Hypotheken auf den Markt kommen als früher. Zahlen der Schweizerischen Nationalbank dienen als Vergleichswert. (1) Von 2007 bis 2011 kamen jeweils 18 bis 20 Prozent des gesamten Hypothekarvolumens auf den Markt. Dies wird sich nun ändern. Gemäss Schätzungen von comparis.ch könnte dieser Anteil mittel- bis langfristig auf rund 15 Prozent zurückgehen.

Schuldner profitieren von Marktveränderungen Vor diesem Hintergrund wird es für Banken schwieriger werden, neue Hypothekarkunden für sich zu gewinnen. Das Angebot wird grösser sein als die Nachfrage, der Wettbewerb unter den Anbietern intensiviert sich. Dies wirkt sich auf die Margen der Banken und Versicherungen aus und dürfte einen Zinsanstieg verzögern. «Es herrschen weiterhin goldene Zeiten für die Hypothekarschuldner», führt Stefan Rüesch aus. Zum einen können sich die wachstumsorientierten Geldinstitute gezwungen sehen, stärker um ihre Kunden zu kämpfen und ihnen attraktivere Angebote zu unterbreiten. Zum anderen könnten die Hypothekarinstitute neue, günstigere Zugänge zum Kunden suchen. «Zu erwarten ist, dass die Banken und Versicherungen vermehrt die aus Kundensicht unkomplizierten Online-Kanäle ausbauen», sagt Stefan Rüesch von comparis.ch. Damit können die Banken ihre Margen verbessern.

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 Januar 2013.

(1)<http://www.snb.ch/ext/stats/banken/pdf/defr/Stat10.pdf>

Kontakt:

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

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100726209> abgerufen werden.