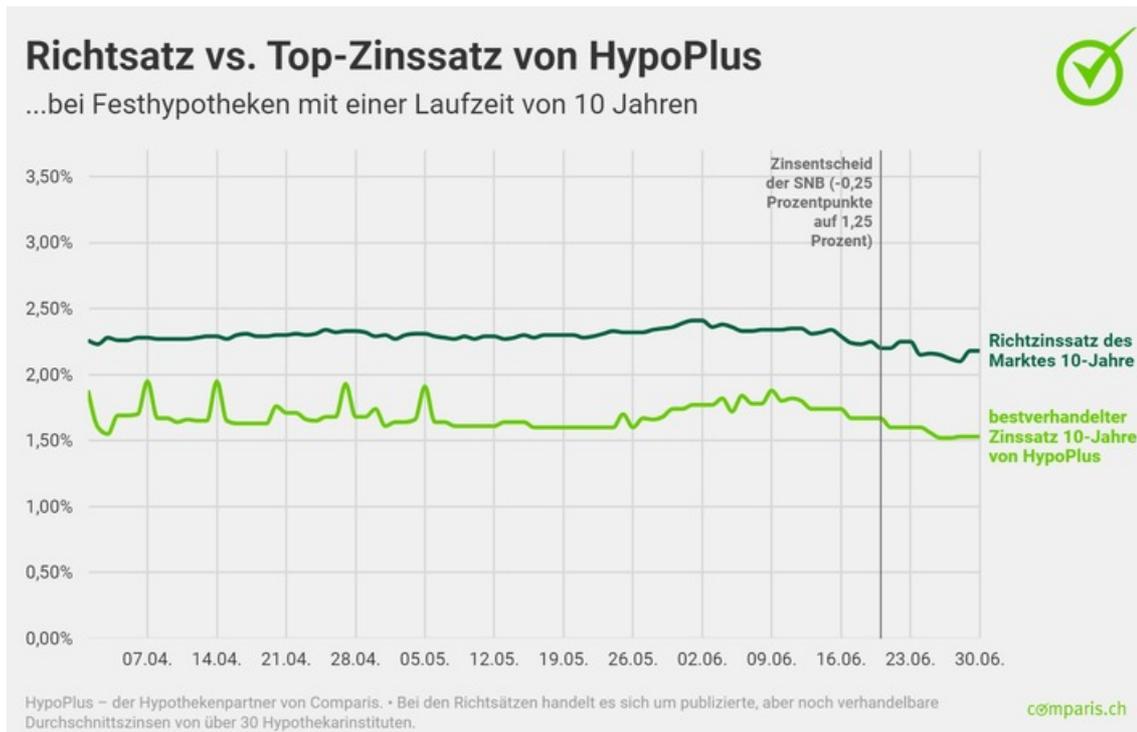


04.07.2024 – 00:30 Uhr

## Medienmitteilung: Laufzeiten bei Festhypotheken tendenziell kürzer



### Medienmitteilung

#### Comparis-Hypothekenbarometer für das zweite Quartal 2024

##### Laufzeiten bei Festhypotheken tendenziell kürzer

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat zum zweiten Mal in Folge den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf neu 1,25 Prozent gesenkt. Damit haben sich neben Saron-Hypotheken auch Festhypotheken, nach einem leichten Anstieg von Ende März bis Anfang Juni, wieder deutlich vergünstigt. 10-jährige Festhypotheken wurden zuletzt für durchschnittlich rund 1,7 bis 2,2 Prozent angeboten, während Saron-Hypotheken um die 1,8 bis 2,2 Prozent kosteten. Bei den Abschlüssen hat sich eine leichte Tendenz zu etwas kürzeren Laufzeiten herausgebildet. «Die zweite Zinssenkung in Folge weckt die Hoffnung auf weitere schnelle Zinsschritte nach unten. Daher verhalten sich Hypothekarnehmende eher abwartend und wollen sich nicht auf zu lange Laufzeiten festlegen», beobachtet Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 4. Juli 2024 – Und wieder hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) bei ihrer geldpolitischen Sitzung im Juni für Aufsehen gesorgt: Sie reduzierte zum zweiten Mal in Folge den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte von 1,50 Prozent auf neu 1,25 Prozent. Während noch rund die Hälfte der Ökonomen Anfang Juni eine Zinssenkungspause erwartet hatte, wurde mit der Frankenstärke innert kurzer Zeit die Leitzinssenkung als immer wahrscheinlicher eingeschätzt. Das war zuerst nicht so klar. Denn die US-Notenbank rührte den Leitzins erneut nicht an, doch die EZB liess nach ihrer Ankündigung Taten auf Worte folgen und reduzierte ihren Leitzins erstmals um 0,25 Prozentpunkte, obwohl sich überraschenderweise die Inflationsrate im Mai gegenüber dem Vorjahresmonat deutlich auf 2,6 Prozent erhöhte. Einen Monat zuvor betrug die Inflation noch 2,4 Prozent.

Nach dem SNB-Zinsscheid fielen neben dem Saron auch die Richtsätze für Festhypotheken recht deutlich und lagen gar etwas niedriger als zu Anfang des Jahres. Der Richtsatz für 10-jährige Festhypotheken notierte bei 2,18 Prozent (Stand per 30. Juni) um 0,08 Prozentpunkte niedriger als Anfang des Jahres mit 2,26 Prozent. Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken lag bei 2,09 Prozent (Stand per 30. Juni) etwas geringer als mit 2,13 Prozent am Jahresanfang. Auch die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen lag Ende Juni bei 0,56 Prozent und 0,10 Prozentpunkte geringer gegenüber 0,66 Prozent Anfang des Jahres.

##### Saron-Hypotheken immer noch leicht teurer als Festhypotheken

Nach der zweiten Zinssenkung hat sich der Zinsabstand von Saron-Hypotheken zu Festhypotheken zwar deutlich reduziert. Sie notieren aber immer noch leicht höher als Festhypotheken. Dafür haben sich die gehandelten Spannen etwas ausgeweitet: Erstrangige Saron-Hypotheken werden im Durchschnitt um die 1,8 bis 2,2 Prozent angeboten, während 5-jährige Festhypotheken um die 1,7 bis 2,1 Prozent kosten. 10-jährige Festhypotheken werden um die 1,7 bis 2,2 Prozent gehandelt.

«Es bedarf aber noch mindestens einer Zinssenkung durch die SNB, damit Saron-Hypotheken deutlich günstiger werden als Festhypotheken. Für Festhypotheken spricht die hohe Planungssicherheit, gerade wenn sich die geopolitischen Risiken erneut verstärken sollten. Wer hingegen das Zinsrisiko tragen kann, dürfte bei weiteren Zinssenkungen stärker profitieren», meint

Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

## **Tendenz zu Laufzeitenverkürzungen – nur zögerlicher Abschluss von Saron-Hypotheken**

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenpartners HypoPlus hat sich der Anteil von Hypotheken mit bis zu 3 Jahren Laufzeit (einschliesslich Saron-Hypotheken) im Vergleich zum ersten Quartal mehr als verdoppelt. So schloss im zweiten Quartal gut jeder Fünfte eine Hypothek mit bis zu drei Jahren Laufzeit ab. Im Quartal zuvor waren es noch knapp 9 Prozent. Der Anteil von Saron-Hypotheken hat sich zwar auf rund 10 Prozent gegenüber dem ersten Quartal mehr als verdreifacht, liegt jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal deutlich darunter: Zu dieser Zeit schloss rund jede Vierte eine Saron-Hypothek ab.

Der Anteil von Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 6 Jahre) reduzierte sich von rund 40 Prozent auf rund 30 Prozent. Wurden im ersten Quartal bei Festhypotheken mit Laufzeiten von 10 Jahren und darüber noch knapp die Hälfte aller Abschlüsse getätigt, reduzierte sich der Anteil nun auf ca. 40 Prozent. Dafür waren im zweiten Quartal die 7- bis 9-jährigen Festhypotheken stärker gefragt. Deren Anteil erhöhte sich von rund 4 Prozent auf rund 12 Prozent aller Abschlüsse.

«Generell hat sich im zweiten Quartal bei den Abschlüssen von Hypotheken eine leichte Tendenz zu etwas kürzeren Laufzeiten herauskristallisiert. Offenbar weckt die zweite Zinssenkung in Folge die Hoffnung auf weitere schnelle Zinsschritte nach unten. Daher verhalten sich Hypothekarnehmende eher abwartend und wollen sich nicht auf zu lange Laufzeiten festlegen», meint Renkert.

## **Hohes Ersparnispotenzial beim Aushandeln**

Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Hypotheken per 30. Juni verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstituten. Die von HypoPlus tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer: Der beste ausgehandelte Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 1,53 Prozent (Stand: 30. Juni 2024). Demgegenüber liegt der Richtsatz bei 2,18 Prozent.

## **Starke Aufwertung des Frankens hilft beim SNB-Entscheid**

Die SNB ist mit ihrer ersten Zinssenkung im März vorgeprescht und lässt sich nicht so leicht von weiteren Zinssenkungen abbringen. Das hat sie bei ihrer letzten Sitzung im Juni eindrücklich bewiesen und den Leitzins erneut um 0,25 Prozentpunkte von 1,50 auf 1,25 Prozent gesenkt. Zuvor hatte die EZB zwar ebenfalls gesenkt, aber schon angedeutet, dass sie nicht in einen automatisierten Zyklus von Zinssenkungen übergeht, und damit die Erwartungen gedämpft. «Vielmehr schielt sie aufmerksam auf die Entwicklung der Teuerung und entscheidet dann situativ. Das auch nicht ohne Grund: Denn die Inflation stieg im Mai gegenüber dem Vorjahresmonat unerwartet auf 2,6 Prozent an und entfernte sich damit dem vorgegebenen Ziel von 2 Prozent. Die US-Notenbank (Fed) befindet sich immer noch in einer Warteposition und hat die Leitzinsen bisher nicht angerührt», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert. Die US-Notenbank (Fed) sei in einer noch unkomfortablen Situation als die EZB. Die Inflation befinde sich noch immer deutlich über 3 Prozent. «Und die grosse Frage lautet, wann sie den ersten Zinsschritt wagt. Dieser Zeitpunkt wird immer weiter nach hinten geschoben», sagt der Comparis-Finanzexperte.

Für den Zinsentscheid der SNB hat seines Erachtens auch die Entwicklung des Wechselkurses geholfen. Der Franken hat sich in kurzer Zeit markant aufgewertet und den Inflationsdruck von importierten Waren verringert. Zudem deuten SNB-eigene Prognosen auf ein Nachlassen der Inflation im nächsten Jahr hin, während die Exportwirtschaft immer noch von einem starken Franken belastet wird. «Zur starken Aufwertung des Frankens dürften auch die angekündigten Neuwahlen in Frankreich und die Besorgnis über die hohe Verschuldung des Landes beigetragen haben. Das hat zu einer hohen Verunsicherung geführt und den Euro abgewertet. Sollten sich die Unsicherheiten verflüchtigen, könnte sich der Euro erneut aufwerten und damit die importierten Waren aus dem Euroraum verteuern», erklärt Renkert.

## **Datengrundlage**

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von rund 30 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im [Zinsüberblick](#) publiziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Zinsen der Hypothekerofferten in den meisten Fällen unter den offiziellen Richtsätzen liegen. Der nächste [Hypothekenbarometer](#) erscheint im Oktober 2024.

## **Weitere Informationen:**

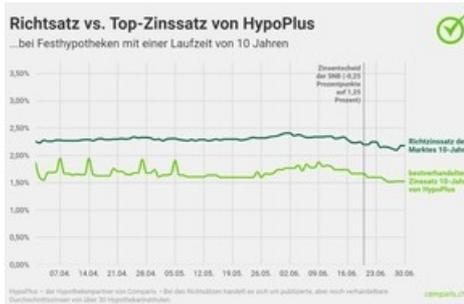
Dirk Renkert  
Finanz-Experte  
Telefon: 044 360 53 91  
E-Mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch/hypoplus](https://comparis.ch/hypoplus)

## **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/100003671/100921214> abgerufen werden.