

Medienmitteilung

Comparis-Hypotheken-Barometer im ersten Quartal 2012

Das grosse Bangen vor der Zinswende

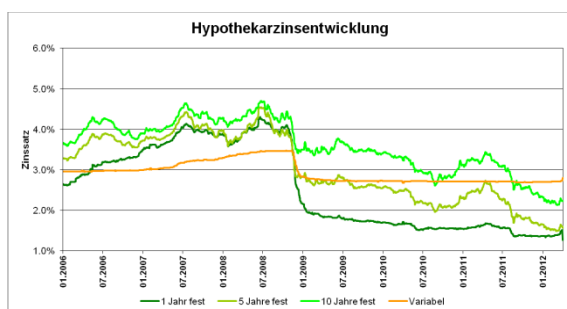
Nach einem mehrjährigen steilen Sinkflug bestehen Anzeichen einer allmählichen Stabilisierung der Hypothekarzinsen. Am Ende des ersten Quartals 2012 bewegten sie sich auf einem nur minim tieferen Niveau als zu Beginn. Eine Zinswende scheint vielen Hypothekarschuldnern nicht mehr abwegig; erst recht setzen sie auf langfristige Festhypotheken. Dies geht aus dem Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch hervor.

Zürich, 10. April 2012 – Der Sinkflug der Hypothekarzinsen ist deutlich abgeflacht. Während vier Jahren war das Zinsniveau mit wenigen Unterbrüchen Quartal um Quartal steil nach unten gefallen; doch am Ende des ersten Quartals 2012 lagen die Zinsen der meisten Festhypotheken nur noch um höchstens 0,1 Prozentpunkte tiefer als zu Beginn. Dies zeigt das Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdienstes comparis.ch, das quartalsweise publiziert wird.

Zinsrückgang abgeflacht

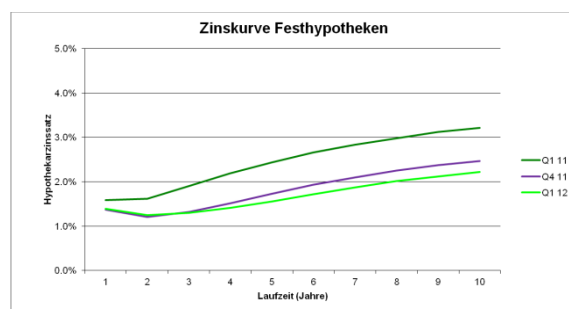
Im Grossen und Ganzen befinden sich die Richtzinsen der Festhypotheken auf dem Niveau von Ende 2011, wobei gegen Ende des ersten Quartals 2012 ein leichter Anstieg festzustellen ist (Grafik 1). Die zehnjährigen Festhypotheken kosteten im Quartalsdurchschnitt 2,2 Prozent Zins. Das sind zwar 0,3 Prozentpunkte und damit deutlich weniger als im Vorquartal (2,5 Prozent), doch hatten die Richtzinsen bereits am Ende des vorhergehenden Quartals dieses Niveau erreicht und sich seither nur minim nach oben oder unten verändert.

Auch bei den übrigen Laufzeiten gab es bloss leichte Schwankungen. Der Quartalsdurchschnitt der Zinsen für fünfjährige Laufzeiten beträgt 1,6 Prozent; das ist derselbe Wert wie im Vorquartal. Bei den einjährigen Modellen liegt der Durchschnitt im ersten Quartal 2012 ebenfalls gleich hoch wie im Vorquartal, nämlich bei 1,4 Prozent. Gleich teuer sind auch die variablen Modelle, mit einem Durchschnittszins von 2,7 Prozent. Insgesamt verschob sich die Zinskurve leicht nach unten (Grafik 2).



Grafik 1

Quelle: comparis.ch



Quelle: comparis.ch

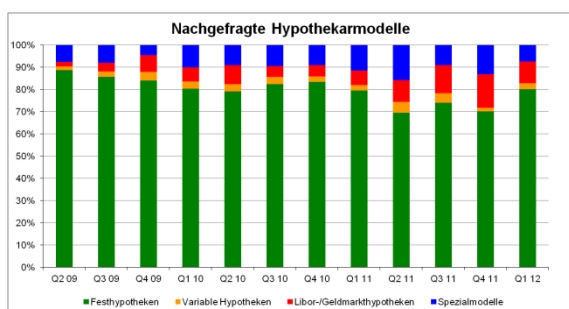
Die Zinsen sinken also weniger stark als noch vor kurzer Zeit. Angesichts der drastischen Rückgänge, die in den meisten Quartalen seit 2008 zu beobachten waren, lässt sich praktisch von einer Seitwärtsbewegung der Verlaufskurve sprechen. «Die Zinsen sind heute auf einem derart tiefen Niveau, dass von einem Ende des Sinkflugs ausgegangen werden kann», sagt Stefan Rüesch, Banken-Experte von comparis.ch. Ob sich sogar eine Zinswende abzeichnet – ob also die Zinsen in nächster Zeit steigen werden –, lasse sich im Moment kaum prognostizieren. Aufgrund der Nachfragen in der Hypotheken-Börse von comparis.ch stellt Rüesch aber eine gewisse

Nervosität fest: «Unter den Hypothekarnehmern macht sich ein Bangen vor der Zinswende breit. Viele gehen davon aus, dass es mit den rekordtiefen Zinsen zu Ende sein wird».

Dieser Schluss lässt sich ziehen, weil die Nachfrage nach Festhypotheken wieder deutlich grösser wurde. 80 Prozent der Nachfragen betrafen in den letzten drei Monaten dieses Modell, gegenüber 68 Prozent im Vorquartal (Grafik 3). «Da die Zinsen nicht mehr deutlich sinken, möchten zahlreiche Eigenheimbesitzer auf Nummer sicher gehen und möglichst lange von den heutigen Tiefstwerten profitieren», sagt Stefan Rüesch.

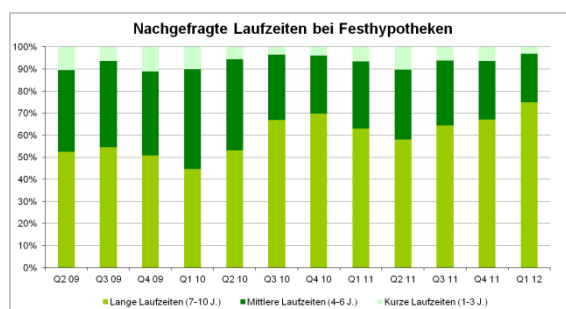
Noch nie so viel Nachfrage nach langfristigen Festhypotheken

Einen Anteil von 80 Prozent hatten die Festhypotheken seit dem ersten Quartal 2011 nicht mehr erreicht. Solange die Zinsen gesunken waren, schien eher die Libor-Hypothek vielen Kunden attraktiv; bei gleichbleibenden oder steigenden Zinsen erscheint die Libor-Hypothek mit ihren kurzfristigen Zinsänderungen aber vielen als zu risikoreich. Im ersten Quartal 2012 sank denn auch die Nachfrage nach dem Libor von 16 auf 10 Prozent.



Grafik 3

Quelle: comparis.ch



Grafik 4

Quelle: comparis.ch

Dass zahlreiche Hypothekarnnehmer die heutigen Zinsen sozusagen einfrieren möchten, zeigt auch die Nachfrage nach den einzelnen Laufzeiten der Festhypotheken (Grafik 4). Der Anteil der langfristigen Hypotheken (sieben bis zehn Jahre) stieg im vergangenen Quartal deutlich von 70 auf 76 Prozent; so beliebt waren die langfristigen Modelle noch nie seit Beginn der Messungen durch comparis.ch im Jahr 2003. Demgegenüber waren die kurzfristigen Laufzeiten (ein bis drei Jahre) noch nie so wenig gefragt wie heute: Ihr Anteil sank von 7 auf den Tiefstwert von 2 Prozent. Leicht von 23 auf 22 Prozent sanken die mittelfristigen Modelle (vier bis sechs Jahre).

Damit setzt das laufende Jahr den Trend der letzten Jahre fort, dass wegen der tiefen Kosten die langzeitigen die kurzzeitigen Laufzeiten in der Nachfrage nach Festhypotheken ablösen. Seit nämlich die Zinsen sinken, hat sich die Nachfrage nach langfristigen Modellen enorm vergrössert, und zwar von 24 Prozent im ganzen Jahr 2008 auf 63 Prozent im Jahr 2011. Mittelfristige Laufzeiten büssten hingegen an Beliebtheit ein (von 60 auf 30 Prozent), ebenso wie kurzfristige Laufzeiten (von 16 auf 7 Prozent).

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 Juli 2012.

Weitere Informationen:

Stefan Rüesch

Bankenexperte

Telefon: 044 360 34 00

E-Mail: media@comparis.ch

www.comparis.ch