

05.07.2011 - 07:50 Uhr

Comparis-Hypotheken-Barometer im zweiten Quartal 2011 - Interesse für langfristige Hypotheken lässt nach

Zürich (ots) -

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

Monatelang war die Rede nur vom Zinsanstieg - nun sind im zweiten Quartal dieses Jahres die Hypothekarzinsen wieder gesunken. Hypothekarschuldner rechnen offensichtlich auch je länger, je weniger mit einer baldigen markanten Zinserhöhung. Daraus erklärt sich die erstarkte Nachfrage nach kurzfristigen Hypotheken. Dies zeigt das Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdiensts comparis.ch für das zweite Quartal 2011.

Im Vergleich zum vorhergehenden Quartal haben sich die Hypothekarzinsen im zweiten Quartal 2011 in entgegengesetzter Richtung entwickelt. Nach einem Anstieg Anfang Jahr sind sie wieder gesunken, um sich auf dem Niveau vom vergangenen Dezember einzupendeln. Betrachtet man die gesamte Quartalsdauer, haben sich die Durchschnittszinsen seit Anfang Jahr kaum verändert.

Zinsreduktion auf breiter Front

Wie das Hypotheken-Barometer des Internet-Vergleichsdiensts comparis.ch zeigt, musste man im Quartalsdurchschnitt für eine zehnjährige Laufzeit wie im ersten Quartal 3,2 Prozent Zins bezahlen. Eine minimale Verteuerung zeichnet sich dagegen bei den fünfjährigen Hypotheken ab, deren Zins von 2,4 auf 2,5 Prozent leicht stieg. Bei den einjährigen Festhypotheken lag der Zinssatz durchschnittlich unverändert bei 1,6 Prozent (Grafik 1). Insgesamt hat sich die Zinskurve während der vergangenen drei Monate minim nach oben verschoben, insbesondere bei den Laufzeiten zwischen zwei und fünf Jahren (Grafik 2). Am Quartalsende allerdings rutschten die Zinsen nach unten. Zehnjährige Modelle kosteten Anfang April 3,3 Prozent und Ende Juni 2011 wiederum nur noch 3 Prozent Zins; fünfjährige Hypotheken gingen in diesem Zeitraum von 2,6 auf 2,3 Prozent zurück. Gemäss der quartalsweisen Erhebung von comparis.ch bewegen sich die Zinsen also auf tiefem Niveau. Die Werte sind aber noch leicht höher als im Sommer 2010.

Festhypotheken - fixe Laufzeit, fester Zins - stellen noch immer die beliebteste Finanzierung von Wohneigentum dar, verlieren aber weiterhin an Attraktivität. Im vergangenen Quartal betrafen durchschnittlich 69 Prozent der Nachfragen in der Hypotheken-Börse von comparis.ch dieses Modell. Noch im Jahr 2009 waren es gegen 90 Prozent, 2010 um die 80 Prozent. Zuletzt, im Juni dieses Jahres, lag die Nachfrage nach Festhypotheken nur noch bei 64 Prozent (Grafik 3).

Griechenland, Euro-Krise, starker Franken

Obwohl die Zinsen heute auf ähnlichem Niveau sind wie Ende 2010, ist das Nachfrageverhalten anders als zu jenem Zeitpunkt. Bei den Liborhypotheken - feste Laufzeit, variabler und sehr attraktiver Zinssatz - schnellte die Nachfrage von 6 auf 9 Prozent. Hier dürfte sich die Krise im Euro-Raum auswirken. «Die anhaltenden Turbulenzen um das Sparpaket in Griechenland und der Kampf um den Euro führen offensichtlich dazu, dass viele Hypothekarschuldner Zweifel an einem baldigen markanten Zinsanstieg haben», sagt Martin Scherrer, Bankenexperte bei comparis.ch. Aufgrund der Frankenstärke habe die Schweizerische Nationalbank effektiv kaum Freiraum, die Zinsen zu erhöhen.

Gleichzeitig macht sich bei einem Teil der Hypothekarschuldner aber auch Unsicherheit breit, verursacht durch das Auf und das erneute Ab in den letzten beiden Quartalen. Dies dürfte die enorm angestiegene Nachfrage nach Spezialhypotheken erklären. Solche Modelle machen inzwischen 16 Prozent aus, 6 Prozentpunkte mehr als im ersten Quartal des Jahres. «Eine verstärkte Nachfrage nach Spezialhypotheken deutet auf eine Verunsicherung bezüglich der weiteren Entwicklung hin. Man umgeht damit in einem ersten Schritt die Notwendigkeit, sich auf eine Laufzeit festzulegen», sagt Scherrer.

Variable Finanzierungen - offene Laufzeit, variabler Zins - sind ebenfalls beliebter geworden. Ihr Anteil stieg im zweiten Quartal dieses Jahres von 2 auf 5 Prozent. Dies bestätigt die latente Unsicherheit und deutet darauf hin, dass mehr Schuldner abwarten, anstatt sich jetzt festzulegen.

Tendenziell weniger langfristige Finanzierungen

Aufgeschlüsselt auf die Laufzeiten (Grafik 4), waren die langfristigen Festhypotheken (sieben bis zehn Jahre) weiterhin am meisten gefragt. Allerdings ist auch hier ein Rückgang festzustellen. Der Anteil liegt bei 58 Prozent, 4 Prozentpunkte weniger als im vorhergehenden Quartal und 12 Prozentpunkte weniger als Ende 2010. Demgegenüber gewannen die kürzeren Laufzeiten an Beliebtheit. Kurzfristige Hypotheken (ein bis drei Jahre) stiegen von 7 auf 10 Prozent, mittelfristige Hypotheken (vier bis sechs Jahre) von 31 auf 32 Prozent. Damit beginnt sich die Nachfrage nach kurz- und langfristigen Finanzierungen etwas auszugleichen. Der Anteil der zehnjährigen Laufzeiten, die beliebteste Festhypothek, sank um 11 Prozentpunkte auf 42 Prozent; die fünfjährigen Modelle legten dagegen von 26 auf 29 Prozent zu. Aufgrund der Verschiebungen sinkt auch die durchschnittliche Laufzeit. Sie liegt bei 7,3 Jahren; im ersten Quartal betrug sie noch 7,8 Jahre.

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 Hypothekar-Offerten unter den offiziellen Richtsätzen liegen.

Das nächste Hypotheken-Barometer erscheint Anfang September 2011.

Kontakt:

Martin Scherrer
Bankenexperte
Telefon: 044 360 34 00
E-Mail: media@comparis.ch
www.comparis.ch/hypotheken

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100700381> abgerufen werden.