

Medienmitteilung

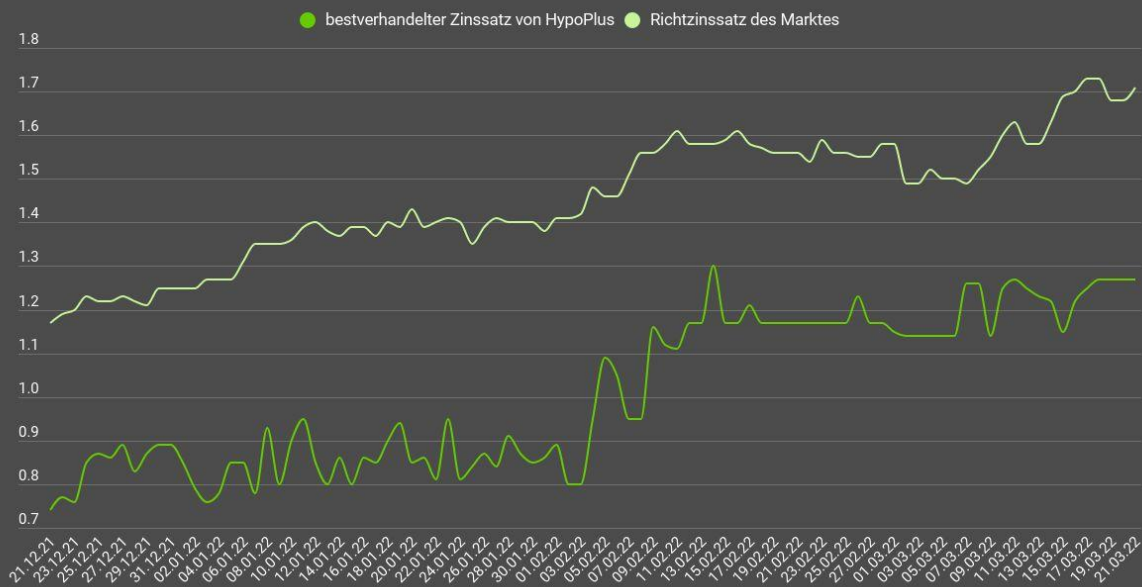
Comparis-Hypothekenbarometer für das erste Quartal 2022

Krise verstärkt Flucht in lange Laufzeiten

Im Schweizer Hypothekemarkt verstärkt sich der Trend zu langen Laufzeiten. Das zeigt das aktuelle Comparis-Hypothekenbarometer. «Inflation und mögliche Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Notenbankentscheide in den USA und der EU beunruhigen derzeit viele Immobilienbesitzer. Sie schützen sich durch den Wechsel in Festhypotheken vor Verwerfungen an den Kapitalmärkten. Langfristige Hypotheken bieten Planungssicherheit in stürmischen Zeiten», erklärt Comparis-Finanzexperte Leo Hug.

Zürich, 31. März 2022 – Die Richtzinsen von langfristigen Festhypotheken ziehen seit Jahresbeginn deutlich an. Das zeigen die Daten von HypoPlus, der Hypothekenspezialistin der Comparis-Gruppe. «Inflation und mögliche Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Notenbankentscheide in den USA und der EU beunruhigen derzeit viele Immobilienbesitzer. Sie schützen sich durch den Wechsel in Festhypotheken vor Verwerfungen an den Kapitalmärkten. Langfristige Hypotheken bieten Planungssicherheit in stürmischen Zeiten», beobachtet Comparis-Finanzexperte Leo Hug. Bemerkenswert sei die in den vergangenen Jahren kaum gesehene Nachfrage nach 15-jährigen Hypotheken. Zur gestiegenen Nachfrage dürften seines Erachtens auch die neu aufkommenden Hypothekarangebote ohne die Klausel einer Vorfälligkeitsentschädigung beigetragen haben.

Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus (10 Jahre)



Quelle: HypoPlus, Hypothekenspezialistin der Comparis-Gruppe.

Bei den Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von rund 50 Hypothekarinstituten. Die von HypoPlus tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse liegen deutlich tiefer: Ihr bester ausgehandelter Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 1,27 Prozent, während der Richtzins bei 1,71 Prozent liegt.

Top-Zinssatz von Comparis	1. Quartal 2022 (Stichtag 21.03.2022)	4. Quartal 2021 (Stichtag 21.12.2021)
5-jährige Festhypothek	0,96 Prozent	0,47 Prozent
10-jährige Festhypothek	1,27 Prozent	0,74 Prozent
15-jährige Festhypothek	1,54 Prozent	1,00 Prozent

Notenbanken im Dilemma

Die anhaltend steigenden Rohstoffpreise führen gemäss dem Comparis-Experten zu höheren Inflationserwartungen. Das bewirkt im Hypothekarmarkt besonders in den langen Laufzeiten einen Aufwärtsdruck bei den Hyposätzen. «Die US-Notenbank Fed und die Europäische Zentralbank EZB müssten demnach mit Zinserhöhungen gegen die Inflation ankämpfen. Wegen des Ukraine-Krieges ist aber auch mit einer Abkühlung des Wirtschaftswachstums zu rechnen», so Hug. Eine zu schnelle Anhebung der Zinsen könnte das Wirtschaftswachstum zum Stillstand bringen. Die Zentralbanken befinden sich laut Hug in einer neuen Phase ihrer permanenten Gratwanderung. Der Balanceakt zwischen Forsicht und Spielen auf Zeit könnte schlimmstenfalls in stärkere Inflation bei gleichzeitig schwächerer Nachfrage (Stagflation) münden.

Wunsch nach Planungssicherheit spricht gegen Saron-Hypotheken

«Wegen des engen Spielraums der Notenbanken dürften sich Saron-Hypotheken vorläufig kaum sprunghaft verteuern. Dennoch verlieren sie im aktuellen politischen und ökonomischen Umfeld an Beliebtheit», analysiert Hug. Vermehrt bevorzugen Hypothekenehmer gemäss den Daten von HypoPlus die Budgetsicherheit der Langfristhypotheken, statt sich der gestiegenen Volatilität der Zinsmärkte auszusetzen.

Höhere Zinsdifferenz zum Swapmarkt

Damit endet eine mehrjährige Phase mit Tiefstsätzen für Festhypotheken: Mitte Mai 2019 sind die zehnjährigen Refinanzierungssätze der Banken – die sogenannten Swapsätze – nachhaltig ins Minus gerutscht und sanken bis Mitte August 2019 auf ihren Tiefststand von minus 0,69 Prozent. Seitdem tendieren sie aufwärts und erreichten am 21. März 2022 das Niveau von 1,71 Prozent.

Während des Zinstauchers ist der Hypothekarmarkt kompetitiver geworden. Die Marge zwischen den zehnjährigen Refinanzierungssätzen der Banken und den Hyposätzen betrug Mitte Mai 2019 noch 1,19 Prozentpunkte. Heute, nach der Rückkehr zu höheren Renditen, ist die Bankenmarge für Zehnjahreshypotheken auf 0,97 Prozentpunkte geschrumpft.

«Der Wettbewerb zwischen den Hypothekarinstituten ist in den vergangenen drei Jahren härter geworden. Dazu beigetragen hat einerseits die erhöhte Transparenz dank Vergleichsplattformen. Andererseits hat die verstärkte Bewirtschaftung des Hypothekarmarktes durch Anlagestiftungen, Pensionskassen und Versicherungen den Druck auf die Hypothekarkassen erhöht», sagt Hug. Die

verbleibende Differenz von 0,44 Prozentpunkten zwischen dem Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus zeige aber auch, dass die Hypothekenehmer weiterhin Verhandlungsspielraum hätten.

	10-Jahres-Swap	10-Jahres-Hypothek	Banken-Marge bei 10-Jahres-Hypotheken
Beginn des Zinstauchers in die Minuszone am 15.5.2019	minus 0,02 Prozent	1,17 Prozent	1,19 Prozentpunkte
Tiefpunkt der Langfristrenditen am 15.08.2019	minus 0,68 Prozent	0,99 Prozent	1,67 Prozentpunkte
aktuelle Langfristrenditen am 21.03.2022	0,74 Prozent	1,71 Prozent	0,97 Prozentpunkte

Enormes Sparpotenzial dank dem Aushandeln des Hypothekarzinses

Systematische Vergleiche und konsequentes Aushandeln der Belehnungskonditionen mit den Hypothekarinstituten bieten professionelle Hypothekenvermittler an. Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für fünfzehn-, zehn-, fünf- und zweijährige Hypotheken im vierten Quartal verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (Stichtag 21.03.2022)	Comparis-Top-Zinssatz (Stichtag 21.03.2022)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
2 Jahre	0,96 Prozent	0,68 Prozent	4200
5 Jahre	1,33 Prozent	0,96 Prozent	16'125
10 Jahre	1,71 Prozent	1,27 Prozent	33'000
15 Jahre	2,03 Prozent	1,54 Prozent	55'125

Datengrundlage

HypoPlus, die Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von rund 50 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im [Zinsüberblick](#) publiziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Zinsen der Hypothekarofferten in den meisten Fällen unter den offiziellen Richtsätzen liegen. Das nächste [Hypothekarbarometer](#) erscheint Anfang Juli 2022.

Weitere Informationen:

Leo Hug

Finanz-Experte

Telefon: 079 687 83 93

E-Mail: media@comparis.ch

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. Gegründet 1996 vom Ökonomen Richard Eisler beschäftigt das Unternehmen heute über 200 Mitarbeitende in Zürich.