

Comparis-Hypothekenbarometer für das zweite Quartal 2022

Hypotheken zum Teil doppelt so teuer

Steigende Inflation hat im letzten Quartal die Zinssätze für neue Hypothekarabschlüsse in die Höhe schnellen lassen. Zehnjährige Hypotheken kosten 1,23 Prozentpunkte mehr als noch vor drei Monaten. Auf eine Hypothek von 750'000 Franken hochgerechnet sind das jährlich 9'225 Franken mehr an Zinsen. «Die teurer gewordenen Hypothekarzinssätze sind keine kurzfristigen Ausreisser. Die Zinsen für Festhypotheken sind schon lange vor dem Zinsschritt der Schweizerischen Nationalbank in der vergangenen Woche gestiegen. Die Zinsmärkte haben die unumgänglich gewordene Verknappung des Notenbankgeldes grösstenteils vorweggenommen. Derzeit tastet sich der Hypomarkt an eine neue Zinsnormalität auf höherem Niveau heran», meint Comparis-Finanzexperte Leo Hug.

Zürich, 23. Juni 2022 – Im zweiten Quartal stiegen die Referenzzinssätze für Fixhypotheken in sehr langen Laufzeiten um das 1,5-Fache, bei den Zehnjahreshypotheken stiegen sie um das 1,7-Fache und in den kürzeren Laufzeiten sogar um das Doppelte. Dieser starke Zinsanstieg spiegelt Angst vor Inflation und Skepsis, dass die Teuerung besonders im Dollar- und Euroraum ohne ein Abgleiten in eine Rezession nicht mehr eingefangen werden kann. Zu lange haben die beiden grossen Zentralbanken die Teuerungsentwicklung kleingeredet. Die unerwartet starken Zinserhöhungen der US-Notenbank und auch jene der Schweizerischen Nationalbank um 50 Basispunkte haben die Märkte nicht etwa beruhigt. Auch die Ankündigung der Europäischen Zentralbank, zusätzlich Anleihen von hoch verschuldeten Euroländern zu kaufen, wirkt wenig souverän. «Das Vertrauen in die Notenbanken bleibt angeschlagen. Die damit verbundene Verunsicherung führt zu heftigen Ausschlägen in Zins- und Aktienmärkten», warnt Comparis-Finanzexperte Leo Hug.

Teuerung auch in der Schweiz über dem Zielwert

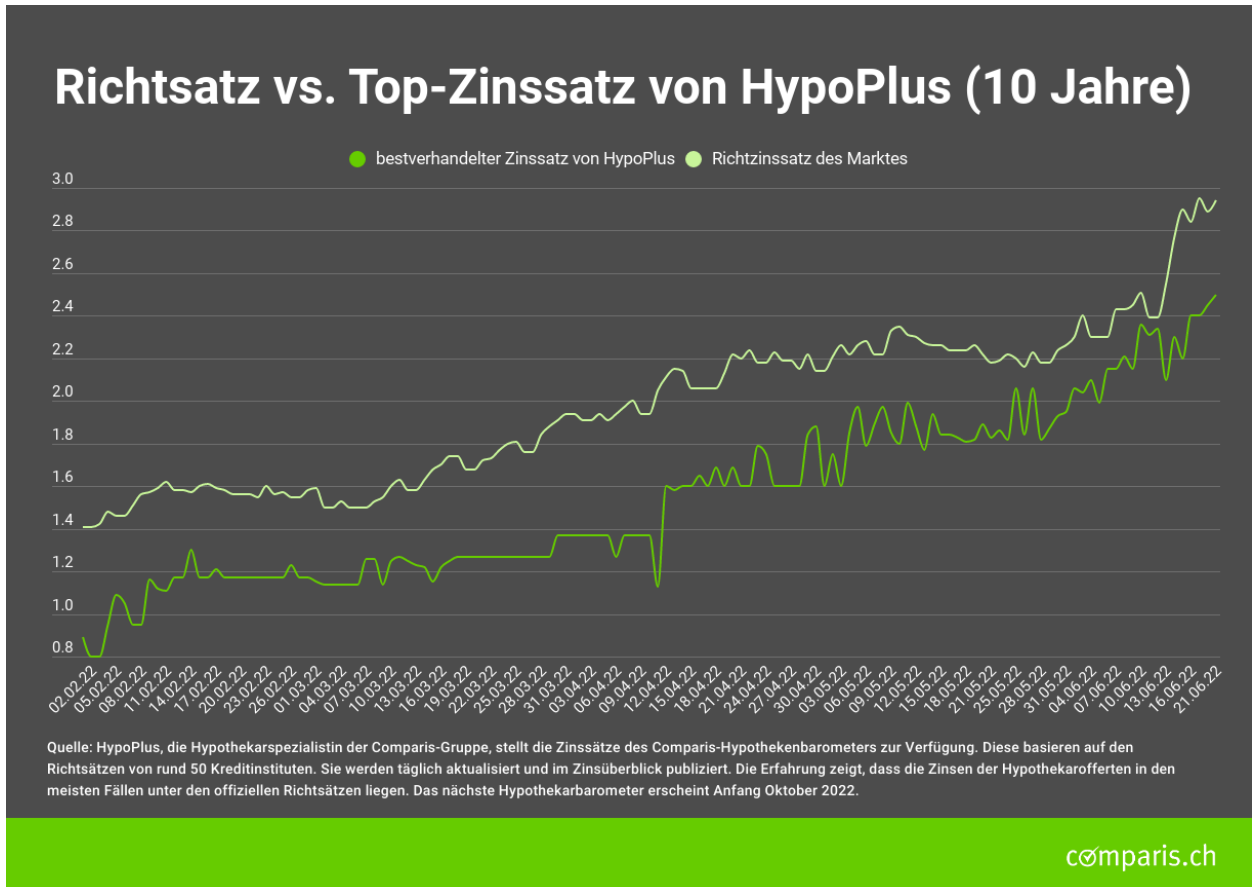
In den USA erreichte die Inflation im Mai 8,6 Prozent, im Euroraum waren es 8,1 Prozent. Weniger dramatisch scheint die Lage in der Schweiz zu sein. Allerdings lag auch die hiesige Mai-Teuerung mit 2,9 Prozent deutlich über den Markterwartungen und vor allem weit über dem Zielpfad der Nationalbank SNB von höchstens 2 Prozent. «Die SNB hat weiteren Handlungsbedarf. Sie dürfte sich in den nächsten Monaten ganz von ihrer Tiefzinspolitik verabschieden und den Leitzins bis zur Jahreswende aus der negativen Zone führen», so Hug.

Referenzzinssatz	2. Quartal 2022 (per 21.6.2022)	1. Quartal 2022 (per 21.3.2022)
2-jährige Festhypothek	2,05 Prozent	0,96 Prozent
5-jährige Festhypothek	2,54 Prozent	1,33 Prozent
10-jährige Festhypothek	2,94 Prozent	1,71 Prozent
15-jährige Festhypothek	3,06 Prozent	2,03 Prozent

Neue Normalität oder vorübergehende Höchstsätze?

Der Referenzzinssatz der zehnjährigen Festhypotheken kletterte entsprechend in den vergangenen drei Monaten von 1,71 auf 2,94 Prozent. Ist das aktuelle Hypothekarsatz-Niveau die neue Normalität oder ein

befristetes Phänomen? Die Hypothekarnehmenden sind in dieser Frage gespalten. Das zeigen die Daten von HypoPlus, der Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe: Einerseits hat die Nachfrage nach Saron- und kurzfristigen Festhypotheken spürbar zugenommen. Andererseits ist die Nachfrage für 10-Jahres-Hypotheken unverändert stark. «Wer heute eine kurzfristige Hypothek abschliesst, setzt darauf, dass die Langfristzinsen in wenigen Jahren wieder sinken. Wer sich hingegen auf dem jetzigen Zinsniveau über zehn Jahre verpflichtet, glaubt nicht mehr an eine Rückkehr zu den alten Niedrigzinsen, selbst wenn die Teuerung einmal überwunden ist», beobachtet Hug.



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 2,50 Prozent. Demgegenüber liegt der Richtzins bei 2,94 Prozent.

Enormes Sparpotenzial dank dem Aushandeln des Hypothekarzinses

Vor dem Abschluss einer Hypothek empfehlen sich systematische Vergleiche und konsequentes Aushandeln der Belehnungskonditionen mit den Hypothekarinstituten. Professionelle Hypothekenvermittler können dabei helfen und bessere Konditionen aushandeln. Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für fünfzehn-, zehnjährige, fünf- und zweijährige Hypotheken im vierten Quartal verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (per 21.06.2022)	Comparis-Top-Zinssatz (per 21.06.2022)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
2 Jahre	2,05 Prozent	1,35 Prozent	10'500 Franken
5 Jahre	2,54 Prozent	1,85 Prozent	25'875 Franken
10 Jahre	2,94 Prozent	2,50 Prozent	33'000 Franken
15 Jahre	3,06 Prozent	2.83 Prozent	25'875 Franken

Saron ab Zinssatz von 0,5 Prozent

Günstiger als alle Hypotheken mit festem Zinssatz sind nach wie vor Saron-Hypotheken. Comparis vermittelt diese zurzeit ab einem Zinssatz von 0,50 Prozent. Allerdings trägt der Hypothekarnehmende bei dieser Verschuldungsart alle Marktrisiken. Grundsätzlich kann sich der Saron-Hyposatz alle drei oder sechs Monate ändern. Demgegenüber bieten Festhypotheken Planungssicherheit.

Doch auch bei den Festhypotheken ist das günstigste Angebot nicht immer das geeignetste. «Bei der Auswahl des Finanzinstituts sollten Hypothekarnehmende auch die Konditionen bei einer vorzeitigen Amortisation beachten, sei es wegen des Verkaufs der Immobilie oder eines Wechsels in ein anderes Hypothekarmodell», empfiehlt der Comparis-Experte. Bei einer vorzeitigen Amortisation oder einem Wechsel des Hypothekarmodells könnten empfindlich hohe Vorfälligkeitsprämien anfallen. Vor Abschluss der Hypothek sollten die Ausstiegsbedingungen geprüft werden.

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 Oktober 2022.

Weitere Informationen:

Leo Hug
 Finanz-Experte
 Telefon: 079 687 83 93
 E-Mail: media@comparis.ch
comparis.ch/hyplus

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 rund 175 Mitarbeitende in Zürich.