

## Medienmitteilung

### Comparis-Hypothekenbarometer für das dritte Quartal 2023

## Zinspause sorgt bei Saron-Hypotheken für Erleichterung

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat letzte Woche den Leitzins bei 1,75 Prozent belassen. Damit haben sich die Hypothekarzinsen für Saron-Hypotheken nicht weiter verteuert. Hingegen sind die Richtzinsen für 10-jährige Festhypotheken weiter gesunken. Mittlerweile haben sich die Richtzinsen der Festhypotheken über alle Laufzeiten nahezu angeglichen. «Die Zinspause kam vermutlich für einige Ökonomen überraschend, die mit einer Erhöhung auf 2 Prozent gerechnet hatten. Jedoch signalisierte die SNB weitere Zinsschritte nach oben, wenn die Inflation wieder stärker anziehen sollte», warnt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 28. September 2023 – Es tönt schon fast wie eine kleine Sensation: Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat nach 5 aufeinanderfolgenden Erhöhungen letzte Woche erstmals eine Zinspause eingelegt. Kurzfristige Hypotheken wie etwa Saron-Hypotheken haben sich damit erstmals nicht weiter verteuert.

Hingegen entwickelten sich die Richtzinsen für mittellang und lang laufende Festhypotheken weiter rückläufig. Die Richtzinsen für 10-jährige Festhypotheken notierten gegen Ende September bei 2,73 Prozent etwas tiefer gegenüber 3 Prozent Anfang des Jahres. Die Richtzinsen bei den mittleren Laufzeiten wie etwa den 5-jährigen Festhypotheken notierten bei 2,68 Prozent nahezu unverändert. Das zeigen die Daten von HypoPlus, dem Hypothekenpartner von Comparis.

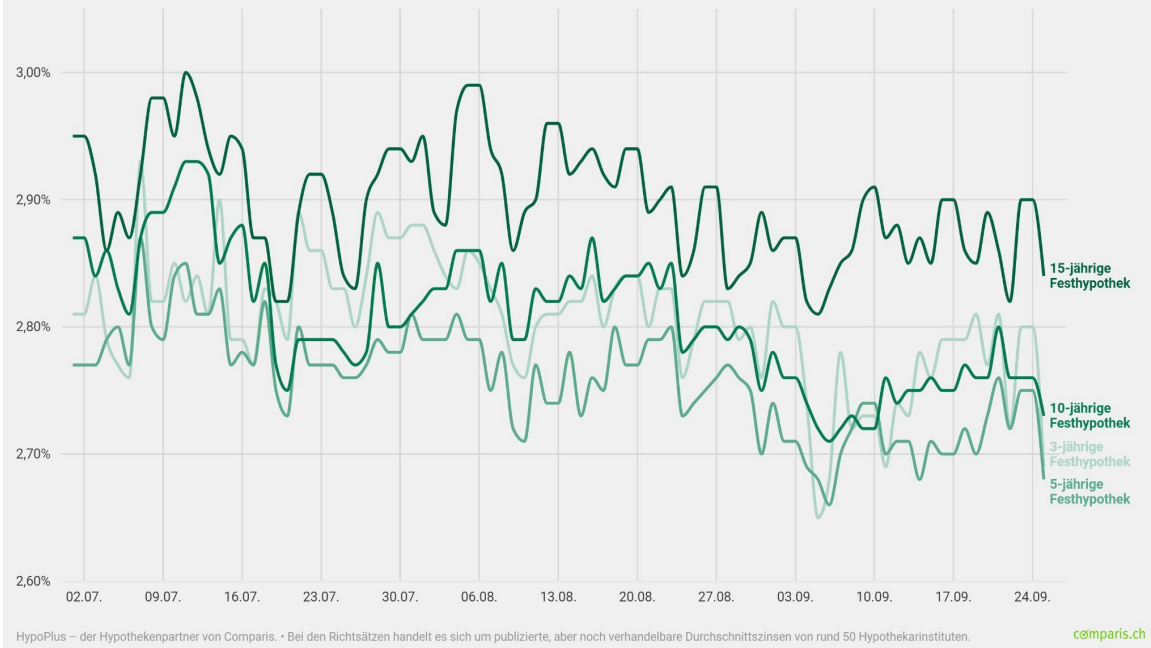
«Mit der Zinspause hat die SNB vermutlich einige Ökonomen überrascht, die eine Erhöhung auf 2 Prozent prognostiziert hatten. Die SNB ist in einer komfortablen Lage, da die Inflationsraten seit 3 Monaten in Folge unterhalb der anvisierten Obergrenze von 2 Prozent liegen», erklärt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert. Die SNB signalisierte jedoch weitere Zinsschritte nach oben, wenn die Inflation wieder stärker anziehen sollte, warnt er.

### Seitliche bis leicht rückläufige Entwicklung bei den Richtzinsen für Festhypotheken

Seit Anfang Juli haben sich die Richtzinsen bei Festhypotheken unterschiedlicher Laufzeiten seitwärts bis leicht rückläufig ohne grössere Schwankungen entwickelt. Die Zinskurve zeigt zwar immer noch inverse Strukturen. Diese sind aber nicht mehr ganz so stark ausgeprägt. Die Richtzinsen von Festhypotheken über verschiedene Laufzeiten haben sich weiter angeglichen. Der Abstand der Richtzinsen wie etwa von den 5-jährigen zu den 15-jährigen Festhypotheken beträgt lediglich 0,16 Prozentpunkte (Stand: 25. September 2023).

## Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit Juli

...bei Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten



[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

«Für Entspannung sorgte die globale Entwicklung der Inflationsraten, die sich in den letzten Monaten von ihren Höchstständen stark rückläufig entwickelten», so Renkert. Die Kerninflationsrate, die die schwankungsanfälligen Energie- und Lebensmittelpreise nicht berücksichtigt, reduzierte sich in den USA im August von 4,7 Prozent auf 4,3 Prozent. Im Euroraum sank dieser Wert von 5,5 Prozent auf 5,3 Prozent, während die Kerninflationsrate in der Schweiz 1,7 Prozent betrug. Die Entwicklung eröffnete laut dem Comparis-Experten den Notenbanken bei ihren geldpolitischen Zinsentscheiden wieder einen grösseren Spielraum. Während die US-Notenbank Fed und überraschenderweise auch die SNB die Leitzinsen letzte Woche unverändert liessen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins von 4,25 Prozent auf 4,5 Prozent.

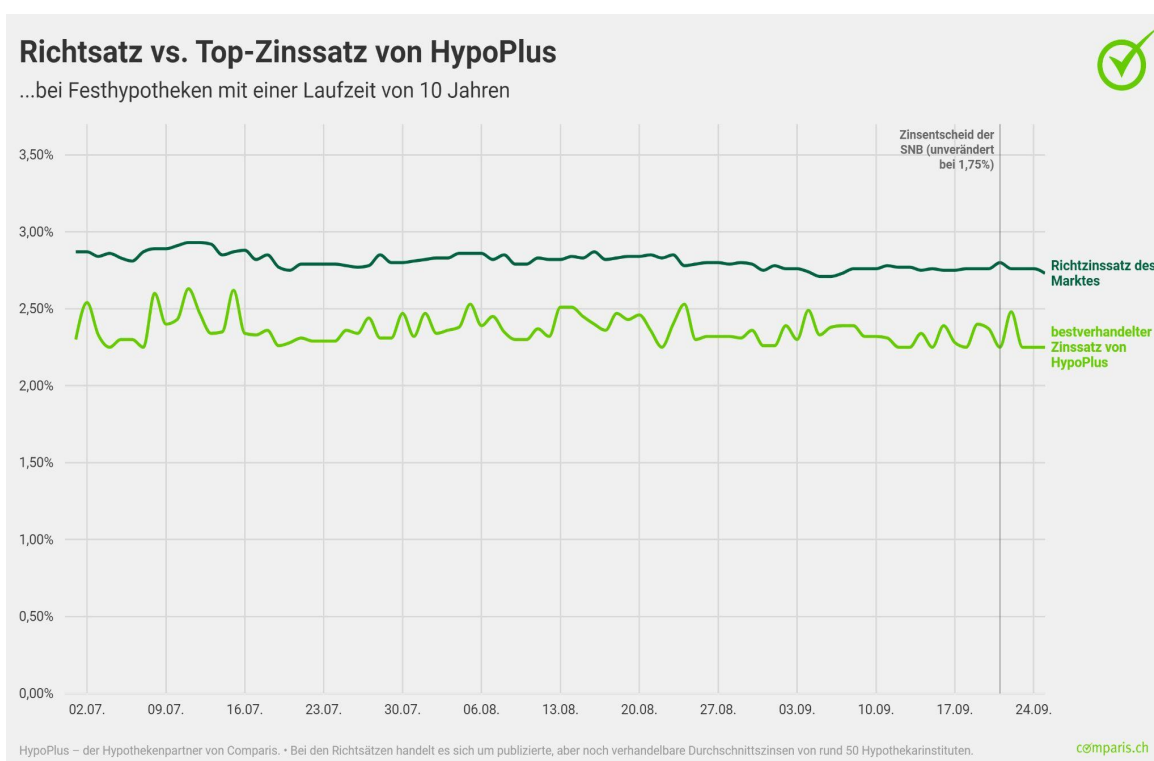
«Die letzte Zinserhöhung im Juni führte zu keiner negativen Überraschung bei den mittel- und langfristigen Hypothekarzinsen. Auch die Saron-Hypotheken und die kurz laufenden Festhypotheken verteuerten sich durch die Zinspause der SNB nicht weiter», kommentiert Renkert.

### Vermeehrt Abschlüsse von kürzer laufenden Hypothekendarlehen

In den letzten drei Monaten hat sich nach seiner Beobachtung eine leichte Tendenz zu kürzer laufenden Hypothekendarlehen herausgebildet. Nahezu jeder dritte Hypothekenehmer entschied sich für eine Saron-Hypothek. Im ersten Halbjahr war es nur jeder Vierte gewesen. Diese Verschiebung erfolgte zu Lasten von 3- bis 5-jährigen Festhypotheken. Der Anteil halbierte sich von rund 30 Prozent auf knapp 15 Prozent. Bei den lang laufenden Hypotheken legte der Anteil der 10-jährigen Festhypotheken kräftig zu. Knapp die Hälfte aller Abschlüsse entfiel auf die 10-jährigen Festhypotheken. Zuvor waren es rund ein Drittel gewesen. Hypotheken mit Laufzeiten länger als 10 Jahre wurden jedoch in den letzten 3 Monaten nur noch vereinzelt abgeschlossen.

«Unter den Hypothekarnehmenden von Saron-Hypotheken scheint wieder vermehrt Hoffnung aufzukommen, dass mit der Zinspause der Gipfel bereits erreicht sein könnte. Aber auch wenn die SNB zunächst eine Zinspause eingelegt hat, hat sie schon signalisiert, bei stärker steigender Inflation die Zinsen weiter zu erhöhen. Denn es ist keinesfalls klar, welche weiteren negativen Auswirkungen mit dem anhaltenden Ukraine-Krieg auf Energie- und Lebensmittelpreise noch drohen», stellt Renkert fest.

Diese Unsicherheit zeige auch, dass Hypothekarnehmende nur eine Saron-Hypothek abschliessen sollten, wenn sie diese auch bei weiter steigenden Zinsen finanziell tragen können. «Wer hingegen Planungssicherheit sucht, für den sind länger laufende Festhypotheken eher geeignet», so Renkert.



[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von rund 50 Hypothekarinstituten. Die von HypoPlus, dem Hypothekenpartner von Comparis, tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer: Ihr bester ausgehandelter Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 2,25 Prozent (Stand: 25. September 2023). Demgegenüber liegt der Richtzins bei 2,73 Prozent.

### 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 Ende September verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (Stichtag per 25.09.2023)	Top-Zinssatz von HypoPlus (Stichtag per 25.09.2023)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
<b>3 Jahre</b>	2,81 Prozent*	2,38 Prozent*	9'675 Franken
<b>5 Jahre</b>	2,68 Prozent	2,19 Prozent	18'375 Franken
<b>10 Jahre</b>	2,73 Prozent	2,25 Prozent	36'000 Franken
<b>15 Jahre</b>	2,84 Prozent	2,65 Prozent	21'375 Franken

Quelle: Comparis, HypoPlus

\*Anmerkung: Stichtage für 3-jährige Festhypotheken am 21. September

## Datengrundlage

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, 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 Hypothekenbarometer erscheint im Januar 2024.

## Weitere Informationen:

Dirk Renkert  
 Finanzexperte  
 Telefon: 044 360 53 91  
 E-Mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch](http://comparis.ch)

## Anhang

### Embed-Codes der Grafiken

#### “Entwicklungen der Richtzinsen von Festhypotheken seit Juli”

**iframe:**

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/15082554/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

**script:**

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/15082554?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

#### “Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus”

**iframe:**

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/15135864/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

**script:**

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/15135864?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

### 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.