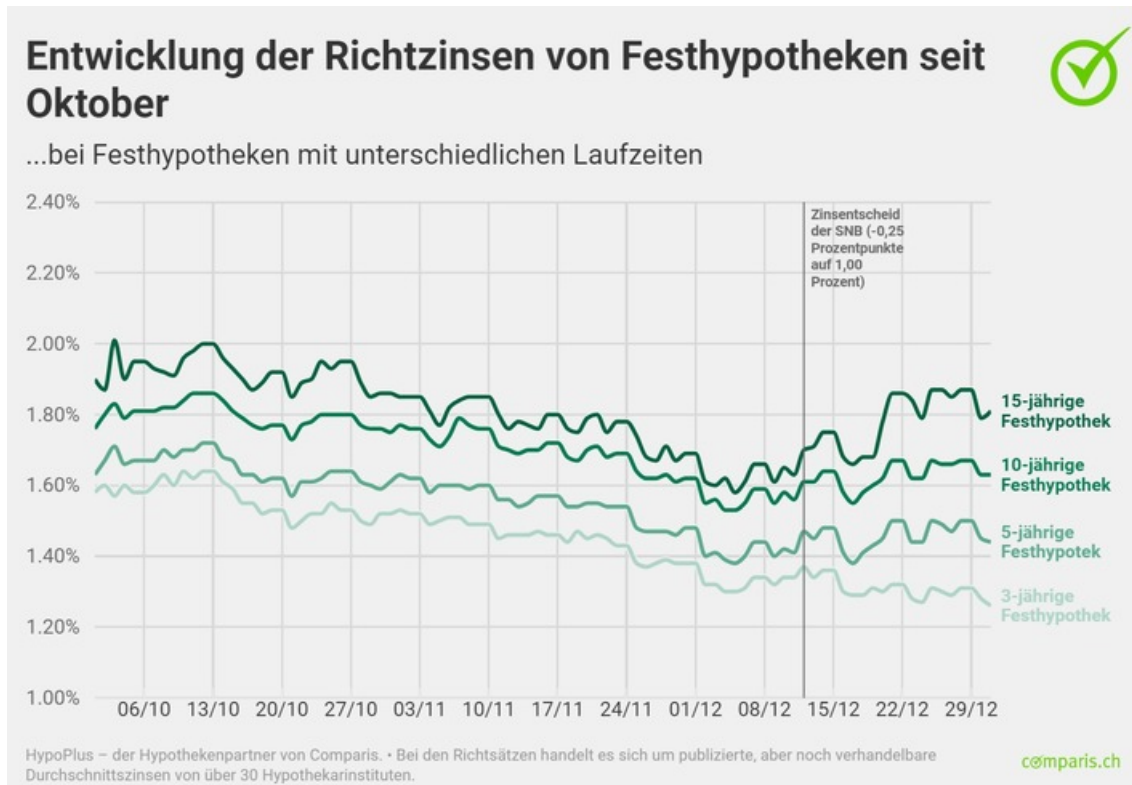


09.01.2025 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: Trotz Zinsschritt: Die hohe Nachfrage nach langlaufenden Festhypotheken bleibt ungebrochen



Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 4. Quartal 2024

Trotz Zinsschritt: Die hohe Nachfrage nach langlaufenden Festhypotheken bleibt ungebrochen

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Dezember erwartungsgemäss den Leitzins gesenkt. Unerwartet war jedoch die Höhe: Mit einem Zinsschritt von 0,5 Prozentpunkten halbierte sie den Leitzins von 1 Prozent auf 0,5 Prozent. Damit verbilligten sich Saron-Hypotheken markant und sind nur noch gegenüber Festhypotheken mit mittlerer Laufzeit teurer. 10-jährige Festhypotheken wurden zuletzt für durchschnittlich rund 1,1 bis 1,7 Prozent angeboten, während Saron-Hypotheken nach der Zinssenkung um die 1,1 bis 1,6 Prozent kosteten. 5-jährige Festhypotheken wurden um die 1,0 bis 1,5 Prozent gehandelt. Im 4. Quartal waren trotzdem langlaufende Festhypotheken weiter stark gefragt. «4 von 5 Hypothekarnehmenden entschieden sich für langlaufende Festhypotheken. Neben hoher Planungssicherheit dürften attraktive Konditionen zu diesem Entscheid beigetragen haben», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 9. Januar 2025 – Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Dezember erwartungsgemäss den Leitzins gesenkt. Unerwartet war jedoch die Höhe der Anpassung: Mit einem Zinsschritt von 0,5 Prozentpunkten halbierte sie den Leitzins von 1 Prozent auf 0,5 Prozent. Es war die vierte Leitzinssenkung in Folge. Anfang des Jahres betrug der Leitzins noch 1,75 Prozent. Die SNB liegt in ihrem Zinssenkungszyklus deutlich vor der Europäischen Zentralbank (EZB) und der US-Notenbank (Fed), die beide ihre Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte auf 3 Prozent respektive 4,25 bis 4,50 Prozent reduzierten. Während die Eurozone unter konjunktureller Schwäche grosser Mitgliedsländer wie Deutschland leidet, zeigt sich die US-Wirtschaft sehr robust. Die Zinspolitik hängt massgeblich von der Entwicklung der Inflation ab. Während sich die Inflation in der Schweiz schon seit Monaten deutlich unter 1 Prozent zeigt, ist sie in der Eurozone und in den USA zuletzt wieder leicht angestiegen und liegt oberhalb der angestrebten 2 Prozent. «Bei ihrem Zinsschritt signalisierte die Fed, dass sich die Inflation hartnäckiger zeigt als ursprünglich erwartet. Auch ist nicht klar, wie sich die angekündigte Zollpolitik der neuen Regierung auf die Preise auswirken wird. Daher kündigte sie eine vorsichtigere Gangart bei den Zinssenkungen im nächsten Jahr an. Der US-Dollar hat sich daher gegenüber dem Franken wieder etwas aufgewertet», kommentiert Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zinsschritt der SNB schwächt Franken

«Mit ihrem Entscheid, den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf 0,5 Prozent zu senken, setzte die SNB ein deutliches Zeichen», so Renkert weiter. Die SNB sehe die grössere Gefahr für die konjunkturelle Entwicklung in zu niedrigen Preisen. Konsumierende könnten sich, in Erwartung weiter fallender Preise, bei ihren Kaufentscheiden zurückhalten, was zu Umsatzeinbussen bei den betroffenen Firmen führen würde. «Massgebliche Ursachen für die niedrige Inflation waren ein starker Franken und sinkende Energiepreise», sagt der Comparis-Finanzexperte. Zudem werde erwartet, dass bereits angekündigte Strompreissenkungen in Höhe von durchschnittlich 10 Prozent und sinkende Hypothekarzinsen zu einer Entspannung bei den Bestandsmieten führen und damit die Inflation sinkt.

«Ein starker Franken ist für die SNB Segen und Fluch zugleich – nützte ein starker Franken bei der Bekämpfung hoher Inflation, da er die importierten Waren verbilligte, wird er in Zeiten zu niedriger Inflation als Manko angesehen. Es hat fast den Anschein, als wolle die SNB mit ihrem Zinsschritt um jeden Preis die Frankenstärke brechen», meint Renkert.

Festhypotheken verbilligen sich weiter

In Erwartung weiter fallender Zinsen vergünstigten sich Festhypotheken auch im 4. Quartal. Die von über 30 Kreditinstituten öffentlich publizierten Referenzzinsen (sogenannte Richtzinsen) für 10-jährige Festhypotheken lagen bei 1,63 Prozent (Stand 31. Dezember) und damit um 0,18 Prozentpunkte deutlich niedriger gegenüber Ende September mit 1,81 Prozent. Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken notierte bei 1,44 Prozent (Stand per 31. Dezember) und 0,24 Prozentpunkte geringer als Ende September mit 1,68 Prozent.

Anfang 2024 lagen die Richtsätze für 10-jährige und 5-jährige Festhypotheken mit 2,26 Prozent respektive 2,12 Prozent um 0,63 Prozentpunkte respektive 0,68 Prozentpunkte höher gegenüber Ende Dezember. Auch die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen lag Ende Dezember bei 0,32 Prozent und 0,34 Prozentpunkte tiefer gegenüber 0,66 Prozent Anfang des Jahres.

Festhypotheken mit mittlerer Laufzeit immer noch günstiger als Saron-Hypotheken

Saron-Hypotheken haben sich nach den 4 Leitzinssenkungen in diesem Jahr um rund 1,25 Prozentpunkte vergünstigt. Damit notieren sie zwar noch teurer als Festhypotheken mit mittlerer Laufzeit, jedoch leicht günstiger als Festhypotheken mit 10-jähriger Laufzeit. Die gehandelten Spannen bewegen sich im Dezember wie folgt: Erstrangige Saron-Hypotheken kosten im Durchschnitt um die 1,1 bis 1,6 Prozent, 5-jährige Festhypotheken um die 1,0 bis 1,5 Prozent, 10-jährige Festhypotheken werden um die 1,1 bis 1,7 Prozent gehandelt.

«Mit dem Zinsschritt um 0,5 Prozentpunkte haben sich Saron-Hypotheken markant vergünstigt. Zwar sind schon vorher auch die Richtzinsen für Festhypotheken gesunken, aber nicht ganz so stark. Dennoch notieren Festhypotheken auf einem sehr attraktiven Stand. Wer Planungssicherheit zu attraktiven Konditionen sucht, ist mit Festhypotheken gut bedient. Wer das Zinsänderungsrisiko tragen kann und an weiter fallende Zinsen glaubt, für den sind Saron-Hypotheken vermutlich eher geeignet», meint Renkert.

Anteil von langlaufenden Festhypotheken bei fast 80 Prozent

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenpartners HypoPlus zeigt sich eine ungebrochene Präferenz hin zu Festhypotheken mit langen Laufzeiten. So entschieden sich im 4. Quartal rund 77 Prozent aller Hypothekarnehmenden für eine Festhypothek mit einer Laufzeit von 10 Jahren und länger. Bereits im Vorquartal lag der Anteil bei rund 70 Prozent, während er in den beiden ersten Quartalen des Jahres lediglich 40 bis 50 Prozent betrug.

Bei den mittleren Laufzeiten (4 bis 6 Jahre) blieb der Anteil der Abschlüsse mit rund 11 Prozent nur leicht niedriger gegenüber dem Vorquartal mit rund 14 Prozent. Zum Vergleich: Im 2. Quartal betrug der Anteil noch rund 30 Prozent. Der Anteil von Hypotheken mit bis zu drei Jahren Laufzeit (einschliesslich Saron-Hypotheken) blieb im Vergleich zum 3. Quartal mit 7 Prozent nahezu unverändert. Hiervon entfielen rund 4 Prozent auf Saron-Hypotheken.

«4 von 5 Hypothekarnehmenden entschieden sich für langlaufende Festhypotheken. Neben hoher Planungssicherheit dürften attraktive Konditionen zu diesem Entscheid beigetragen haben», sagt Renkert.

Hohes Sparpotenzial beim Aushandeln

Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Hypotheken per 31. Dezember verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstituten. Die von HypoPlus tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer: Der beste ausgehandelte Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 1,15 Prozent (Stand: 31. Dezember 2024). Demgegenüber liegt der Richtsatz bei 1,63 Prozent.

Datengrundlage

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von rund 30 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. Der nächste [Hypothekenbarometer](#) erscheint im April 2025.

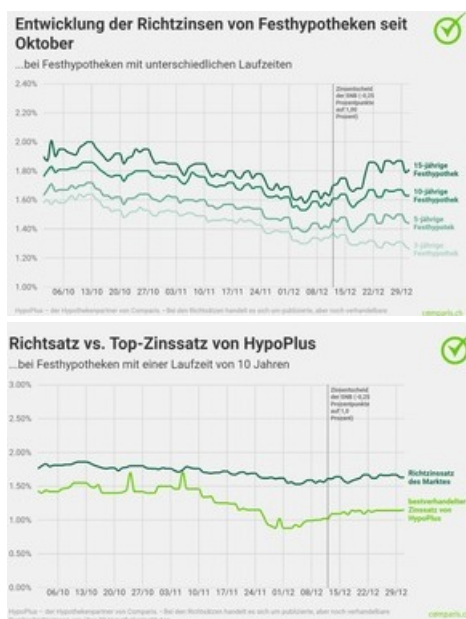
Weitere Informationen:

Dirk Renkert
Finanz-Experte
Telefon: 044 360 53 91
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. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet und ist in Privatbesitz. Das Unternehmen gehört heute noch zur Mehrheit dem Gründer Richard Eisler. Es sind keine anderen Unternehmen oder der Staat an Comparis beteiligt.

Medieninhalte



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100927671> abgerufen werden.