

Comparis-Hypothekenbarometer für das dritte Quartal 2022

Boom bei den Saron-Hypotheken trotz steigender Zinsen

Seit Anfang August sind in der Schweiz die Sätze der zehnjährigen Festhypotheken um 1,0 Prozentpunkte gestiegen. Allein seit die Schweizerische Nationalbank (SNB) vergangene Woche ihre Leitzinserhöhung bekannt gab, waren es 0,4 Prozentpunkte. «Der Zinsschritt der SNB um 0,75 Prozentpunkte traf die Märkte unerwartet stark. Das spiegelt sich im Zinssprung bei den Festhypotheken seit der Bekanntgabe des Zinsentscheides», meint Comparis-Finanzexperte Leo Hug.

Zürich, 29. September 2022 – Auf eine Entspannungsphase im Kapitalmarkt im Juli folgte im August ein scharfer Anstieg der Hypothekarzinsen. Die fünfjährigen Festhypotheken verteuerten sich zwischen Anfang August und Ende September um 1,2 Prozentpunkte und die zehnjährigen um 1,0 Punkte. Die Festhypotheken haben heute ein Zinsniveau wie letztmals Mitte 2011.

Der Preis für Saron-Hypotheken hat sich hingegen bis zum Zinsentscheid der SNB am 22. September 2022 und auch danach kaum bewegt und liegt zurzeit auf 0,97 Prozent.

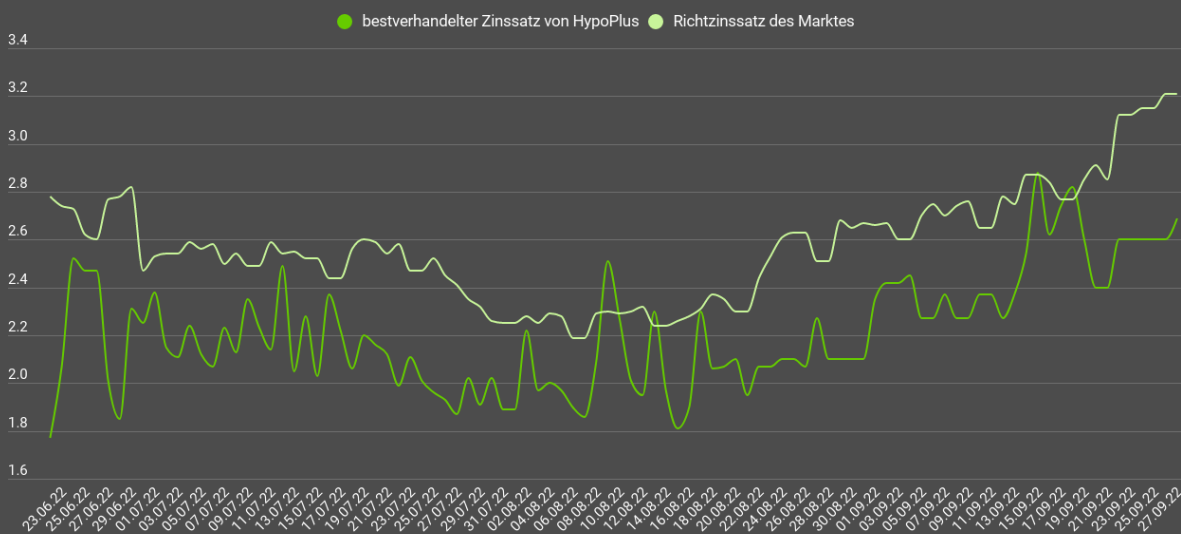
Optimismus unter den Hypothekarschuldnern

«Seit Monaten belasten schlechte Wirtschaftsnachrichten die Finanzmärkte. Dennoch scheint bei vielen Hypothekarnehmenden Zuversicht vorzuherrschen, dass die SNB die Inflation ohne heftige Turbulenzen im Zinsmarkt unter Kontrolle bringt», kommentiert Comparis-Immobilienexperte Leo Hug. Das spiegle sich in der Art der Abschlüsse: Statt steigende Zinsen noch schnell in einer Festhypothek festzumachen, solange sie historisch gesehen günstig sind, stellt Comparis seit Jahresbeginn eine deutlich verstärkte Nachfrage nach Saron-Hypotheken fest. Verglichen mit dem Vorjahr hat sich ihr Anteil fast um das Dreifache auf rund ein Drittel aller Abschlüsse ausgedehnt. «Wer sich in Saron-Hypotheken verschuldet, riskiert jedoch, dass der Notenbank-Referenzzinssatz der SNB Dimensionen erreicht wie in den 80er-Jahren und Anfang der 90er-Jahre», warnt Hug. Der SNB-Referenzzinssatz (damals der Diskontsatz) schwankte in dieser Zeit fast durchgehend zwischen 3 und 7 Prozent.

Zehnjahreshypothek immer noch am beliebtesten

Die Mehrheit der Hypothekarnehmenden bevorzugt jedoch nach Beobachtung von Comparis nach wie vor die durch Festhypotheken gewährleistete Planungssicherheit: Annähernd die Hälfte der Abschlüsse erfolgt in zehnjährige Festhypotheken, auch wenn die Nachfrage in den vergangenen Monaten etwas zurückging. Ihr Richtsatz beträgt zurzeit 3,2 Prozent.

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



Quelle: HypoPlus, die Hypothekenspezialistin 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. Der nächste Hypothekarbarometer erscheint Anfang Januar 2023.

comparis.ch

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von rund 50 Hypothekarinstituten. Die tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer. So beträgt der aktuelle Top-Zinssatz für eine durch Comparis vermittelte zehnjährige Festhypothek 2,7 Prozent, also 0,5 Prozentpunkte weniger als der entsprechende Richtsatz.

	Top-Zinssatz von HypoPlus (Stichtag 27.9.2022)	Richtsatz (Stichtag 27.9.2022)
Saron Marge	0,53 Prozent	0,97 Prozent
5-jährige Festhypothek	2,49 Prozent	3,00 Prozent
10-jährige Festhypothek	2,69 Prozent	3,21 Prozent
15-jährige Festhypothek	2,96 Prozent	3,39 Prozent

Fundamentale Neueinschätzung der Inflation durch die SNB

Die aktuelle Teuerung wird inzwischen auch von offizieller Seite nicht mehr als ein vorübergehendes Phänomen eingestuft, sondern auch als Folge einer überhitzten Wirtschaft. SNB-Chef Thomas Jordan räumte dies bereits Ende August beim Treffen der Notenbankchefs im amerikanischen Jackson Hole ein und bekräftigte dies auch vergangene Woche vor den Schweizer Medien. Das Problem könne nicht allein mit der Pandemie und dem Ukraine-Krieg erklärt werden. Inzwischen habe auch die Zurückhaltung der

Unternehmer bei Preissteigerungen nachgelassen. Jordan rechnet mit einem anhaltend hartnäckigen Inflationsdruck.

Hypomarkt wird sich nach dem Zinsentscheid nicht beruhigen

Seit dem Zinsentscheid vergangener Woche haben sich die zehnjährigen Hypothekensätze um 0,36 Prozentpunkte verteuert. «Der riesige Zinsschritt vergangener Woche von 0,75 Prozentpunkten war kein finales Finetuning am Franken-Zinsgebäude. Bevor wieder Ruhe in die Zinsmärkte einkehrt, werden weitere – und möglicherweise auch ruppige – Leitzinserhöhungen nötig werden. In den nächsten Monaten ist mit starken Ausschlägen bei den Sätzen für Festhypotheken zu rechnen», meint der Comparis-Experte.

Datengrundlage

HypoPlus, die Hypothekenspezialistin 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 Januar 2023.

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 rund 200 Mitarbeitende in Zürich.