

Der Hauskauf verteuert sich

Seit Jahresbeginn ist Bewegung im Markt für Baufinanzierungen: Die Zinssätze für Hypotheken sind auf ein Zweijahreshoch geklettert.



Trotz dem jüngsten Anstieg der Hypozinsen rechnen Marktbeobachter derzeit nicht mit einer weiteren signifikanten Verteuerung. Bild: Urs Jaudas (Tages-Anzeiger)

Robert Mayer
Redaktor Wirtschaft
[@tagesanzeiger](#)

13.02.2018

Feedback

Tragen Sie mit [Hinweisen](#) zu diesem Artikel bei oder melden Sie uns [Fehler](#).

«Seit Anfang dieses Jahres stellen wir einen deutlichen Anstieg bei den Hypothekensätzen fest.» Zu diesem Schluss gelangt Benjamin Manz, Geschäftsführer des Online-Vergleichsdienstes Moneyland.ch, mit Blick auf dessen Hypothekenindex. Dieser lässt erkennen, dass die weltweit zu beobachtenden Zinsversteifungen in den letzten Wochen auch hierzulande Spuren hinterlassen haben.

Für die erste Februar-Woche wies der Moneyland-Index bei zehnjährigen Festhypotheken einen Satz von 1,69 Prozent aus, verglichen mit 1,51 Prozent zu Jahresbeginn. Gestern lag der Satz bei 1,73 Prozent, womit sich seit dem 1. Januar eine Verteuerung von 14,6 Prozent ergibt.

Einen ähnlich starken prozentualen Anstieg konnte man gemäss Moneyland zuletzt zwischen Anfang Oktober und Mitte Dezember 2016 beobachten. Der Hypothekenindex basiert auf dem arithmetischen Durchschnittswert für die entsprechenden Hypotheken-Richtzinsen verschiedener Anbieter.

Banken wälzen höhere Absicherungskosten ab

Nach wie vor offerieren Versicherer in der Regel günstigere Festhypotheken für zehn Jahre als Banken. Bei Ersteren betrug der Durchschnittszinssatz in der ersten Februar-Woche 1,61 Prozent, gegenüber 1,71 Prozent bei den Banken. Noch günstiger fährt, wer sich auf Online-Hypotheken fokussiert: Deren durchschnittlicher Satz erreichte im besagten Zeitabschnitt 1,53 Prozent.

Bei fünfjährigen Fristen ergibt sich laut dem Hypothekenindex in der ersten Februar-Woche ein Durchschnittszins von 1,04 Prozent für reine Online-Hypotheken, während für konventionelle Hypotheken ein mittlerer Satz von 1,27 Prozent ausgewiesen wurde. Letztere hatten zu Jahresbeginn noch 1,14 Prozent gekostet, was bis zum gestrigen Tag (1,28 Prozent) eine Verteuerung von gut 12 Prozent ausmacht.

Auslöser für die steigenden Hypothekarzinsen sind aus Sicht von Claudio Saputelli, Leiter Immobilienanalyse bei der UBS, die anziehenden Swap-Zinssätze. Mit diesen Zinsswaps sichern sich die Banken gegen die Zinsänderungsrisiken während der Laufzeit von Festhypotheken ab. Die Swap-Zinssätze bilden damit die Grundlage für die Hypozinsen – und ihr Anstieg um rund 0,25 Prozentpunkte bei zehnjährigen Zinsswaps seit Jahresanfang führt zu entsprechend teureren Festhypotheken.

«Weniger Übertreibungen nach unten»

Saputelli warnt indes vor Zinsprognosen, die «jetzt nur von einer Einbahnfahrt nach oben ausgehen». Trotz soliden Wachstumszahlen vielerorts sei die Weltwirtschaft noch nicht in einer so robusten Verfassung, um stark steigende Zinsen zu verkraften, gibt der UBS-Mann zu bedenken. Das würden die Notenbanken bei ihrer Zinspolitik berücksichtigen. Auf jeden Fall sieht die UBS laut Saputelli derzeit keinen Anlass, ihre Zinsprognosen signifikant nach oben anzupassen. Per Ende 2018 erwartet die Bank zum Beispiel für 10-jährige Schweizer Bundesobligationen im Vergleich zum heutigen Stand von 0,17 Prozent eine nur marginal höhere Rendite.

Auch Lorenz Heim, Hypotheken-Experte beim VZ Vermögenszentrum, gibt sich zurückhaltend beim Zinsausblick. Erhöhungen bei den Hypothekenzinsen wie gegenwärtig habe es bereits Anfang 2017 und 2015 gegeben, sodass man von einem «saisonalen Schwankungselement» sprechen könne. Hierfür mitverantwortlich sind laut Heim die Handelsaktivitäten an den Geld- und Kapitalmärkten, die vor dem Jahresende – wenn die Bücher geschlossen werden – merklich zurückgehen und ab Frühjahr wieder anschwellen. Damit verbunden seien häufig gegen Jahresende hin sinkende Hypothekenzinsen.

Davon abgesehen, ist nach Einschätzung von Heim ein gewisser Zinsauftrieb aus den USA zu verspüren. Dieser habe via Bundesobligationen auch auf die Hypozinsen ausgestrahlt. «Allerdings würde ich eher davon sprechen, dass es nun weniger Übertreibungen nach unten gibt», ergänzt der VZ-Experte. So seien zum Beispiel «einzelne Pensionskassen nicht mehr mit ganz so aggressiven Tiefzinsofferten im Hypothekarmarkt unterwegs», weil die höher rentierenden Bundesobligationen nun eher eine Alternative für sie darstellten. Solange aber die Zinsen weiterhin bei 2 Prozent und weniger für zehnjährige Festhypotheken verharrten, so Heim, «können diese mit Fug und Recht immer noch als sehr tief bezeichnet werden». (Tages-Anzeiger)

