

EMBARGO: 15. JULI 2021, 00:30 UHR

Medienmitteilung

Update zur Comparis-Hypothekarzinsprognose 2021

Einen Hypozins-Schock wird es nicht geben

Inflationsängste trieben die Hypothekarzinsen vor allem im ersten Quartal 2021 an. «Die Märkte gehen derzeit von einem pandemiebedingten Aufflackern der Inflation aus. Mittelfristig werden sich die Inflationsraten um den Zielwert einpendeln. Davon profitieren auch Hypothekarnehmende», sagt Comparis-Finanzexperte Frédéric Papp.

Zürich, 15. Juli 2021 – Die Richtzinsen für eine zehnjährige Hypothek erreichten im März sowie im Mai 1,23 Prozent in der Spitze. Mittlerweile liegt der Satz bei 1,15 Prozent (Stand 14. Juli 2021). Zum Jahresbeginn lag der Wert noch bei rund 1 Prozent. Im Schnitt bewegten sich die Zinsen in der von Comparis im [vergangenen Dezember prognostizierten Spanne](#) für 2021 im Bereich 0,9 bis 1,2 Prozent.

Bei den mittelfristigen Zinsen hingegen war die Aufwärtsbewegung deutlich langsamer. Fünfjährige Hypotheken haben sich binnen sechs Monaten gerade mal um 2 Basispunkte auf 0,92 Prozent (Stand: 14. Juli 2021) verteuert. Comparis erwartet für das laufende Jahr eine Bandbreite von 0,7 bis 1 Prozent.

«Der Beginn des Auseinanderdriftens zwischen den Hypothekarzinsen mittel- und langfristiger Laufzeiten ist primär gestiegenen Inflationserwartungen geschuldet», sagt Comparis-Finanzexperte Frédéric Papp.

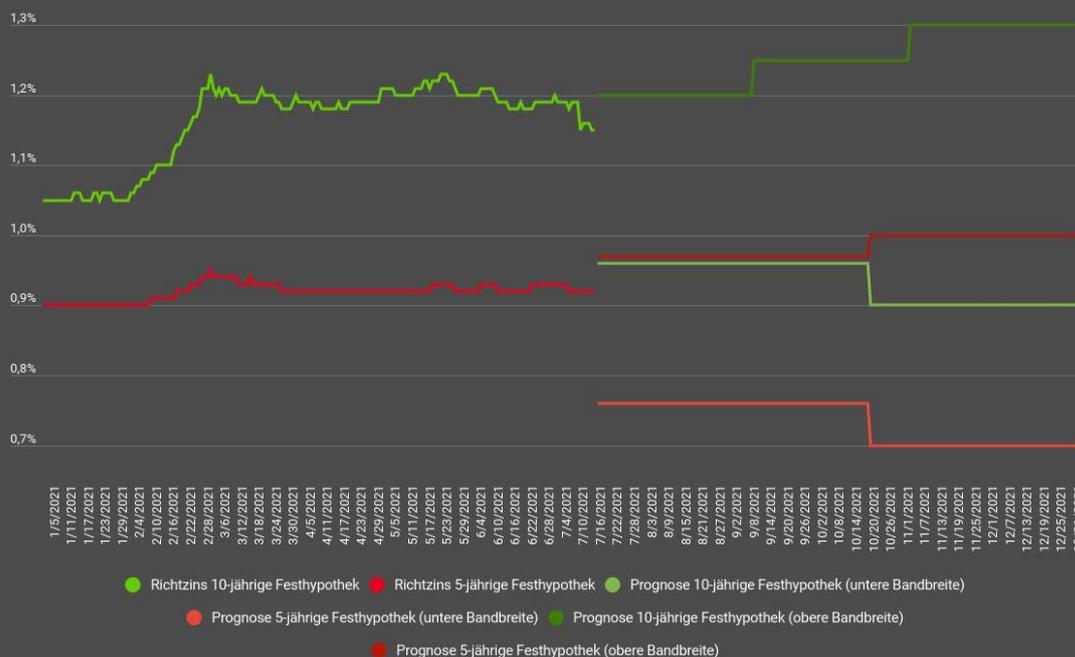
Pandemiebedingtes Aufflackern der Inflation

Papp erwartet, dass die Inflation im Jahresverlauf noch weiter steigt. Ursache seien unter anderem die staatlichen Hilfsprogramme für die Erholung der Wirtschaft, die ultralockere Geldpolitik der Zentralbanken sowie Lieferprobleme als Folge von Lücken in Produktionsketten.

Vor diesem Hintergrund sei mit einem leichten Aufwärtsdruck primär bei den lang laufenden Hypotheken zu rechnen. Die Comparis-Hypothekarzinsprognose für 2021 für zehnjährige Hypotheken werde deshalb von 0,9 bis 1,3 Prozent, von zuvor 0,9 bis 1,2 Prozent, ausgeweitet. Die Richtzinsen fünfjähriger Hypotheken dürften sich weiterhin in einem Zinsband zwischen 0,7 und 1 Prozent bewegen.

Comparis-Hypoziinsprognose 2021

Update zur Zinsprognose vom Dezember 2020



Quelle: Die Angaben zu den Richtzinsen der Comparis/HypoPlus-Zinsprognose basieren auf den Richtzinssätzen von rund 50 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im Zinsüberblick publiziert.

comparis.ch

	Richtsatz (14.07.2021)*	Zinsspanne bis Dezember 2021
10-jährige Festhypothek	1,15%	0,9% bis 1,3%
5-jährige Festhypothek	0,92%	0,7% bis 1%

*Quelle: HypoPlus, Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe

Papp erwartet mittelfristig aber keine anhaltende deutliche Erhöhung der Inflation und hält folglich stark steigende Hypothekarzinsen für sehr unwahrscheinlich. «Es handelt sich primär um ein pandemiebedingtes Aufflackern der Inflation. Danach dürften sich die Teuerungsraten wieder abschwächen und sich um den Zielinflationwert von 2 Prozent einpendeln», sagt Papp.

Was heisst das für Hypothekarnehmende?

- **Zinsschwankungen nutzen**

Die Hypothekarzinsen orientieren sich jeweils an den Kapitalmarktzinsen. Sinken die Swap-Sätze, sinken auch die Hypothekarzinsen. Ein Beispiel: Von Oktober 2018 bis September 2019 stürzte der Swap-Satz (10 Jahre) von 0,61 auf –0,68 Prozent ab. In der Folge gab auch der Richtzins für zehnjährige Hypotheken um 70 Basispunkte auf 1 Prozent nach. Der umgekehrte Fall gilt auch. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im März 2020 erhöhte sich der Swap-Satz von –0,61 auf knapp 0 Prozent und der Richtzins von 0,98 auf 1,1 Prozent.

Vermeintlich kleine Zinsdifferenzen wiegen auf Dauer schwer. Aufgerechnet auf eine Hypothek über 750'000 Franken liegt die Ersparnis bei einer um 20 Basispunkte (0,2 Prozent) günstigeren Hypothek bei 15'000 Franken für die gesamte Laufzeit. «Hypothekarnehmende sind gut beraten, Zinsschwankungen am Kapitalmarkt regelmässig zu beobachten und Rückgänge für Hypothekarabschlüsse zu nutzen», empfiehlt Papp.

- **Konkurrenzdruck hält Zinsen tief**

Der Vergleich der Kapitalmarktzinsen mit den Richtzinsen für zehnjährige Hypotheken über einen Zeitraum von fünfeinhalb Jahren zeigt, dass sich der Konkurrenzdruck unter den Hypothekaranbietern verschärft. Ende November 2015 lag der Swap-Satz (10 Jahre) ähnlich wie heute um 0 Prozent. Damals lag der Richtzins für eine zehnjährige Hypothek aber bei über 1,7 Prozent und nicht bei 1,15 Prozent (Stand 14. Juli 2021) (siehe Tabelle).

	Swap-Satz (CHF) 10 Jahre	Richtzins Hypothek 10 Jahre*
30.11.2015	–0,01 %	1,73%
21.01.2016	0,02%	1,71%
18.04.2017	0,03%	1,44%
13.05.2019	0,01%	1,22%
26.02.2021	0%	1,18%
14.07.2021	–0,03%	1,15%

*Quelle: HypoPlus, Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe

Die Tabelle zeigt eindrücklich: Hypothekarinstitute verzichten auf Marge, um Hypothekarvolumen zu gewinnen. «Regelmässig lancieren Hypothekargeber zudem Zinsaktionen für bestimmte Laufzeiten. Die angebotenen Zinssätze liegen deutlich unter den Richtzinsen», weiss Papp.

- **Rechtzeitig handeln**

Eile ist der grösste Feind guter Finanzentscheidungen. In diesem Sinne kümmern sich Hypothekarnehmende mit Vorteil rund 15 Monate vor Ablauf der Hypothek um die Verlängerung beziehungsweise Ablösung. Die Wahrung der Kündigungsfrist ist somit sichergestellt. «Wer sich erst kurz vor dem Ablauf der Hypothek um die Weiterführung der

Hypothek kümmert, läuft Gefahr, unattraktive Zinskonditionen von der Hausbank vorgelegt zu bekommen», warnt Papp.

- **Vorzeitige Zinsfixierung prüfen**

Eine vorzeitige Reservation eines Zinssatzes ist sinnvoll, wenn Hypothekarnehmende steigende Zinsen erwarten oder das Hypothekargeschäft schnellstmöglich abschliessen wollen. In der Regel ist die Zinssicherung innerhalb von drei bis sechs Monaten im Voraus kostenlos. Die Zinsen können je nach Bank bis 24 Monate vor der Auszahlung der Hypothek fixiert werden. Im Gegenzug wird ein Forward fällig. Ist der Zinssatz einmal fixiert, profitieren Hypothekarnnehmer nicht von sinkenden Zinsen und auch nicht von strategischen Entscheidungen, wie Zinsaktionen einzelner Hypothekargeber. «Es empfiehlt sich, eine vorzeitige Zinsabsicherungen genau zu prüfen und allenfalls einen unabhängigen Hypothekarvermittler beizuziehen. Der Hypothekarvermittler kennt auch konkret jene Anbieter, welche spezielle Angebote haben und so beispielsweise auf den Forward (Terminzuschlag) verzichten», so Papp.

- **Mögliche Abschläge prüfen**

Comparis hat kürzlich eine [Analyse über gewährte Rabatte auf Hypothekarzinsen](#) beim Einbringen von zusätzlichen Sicherheiten erstellt. Dabei zeigte sich, dass bei einem Eigenkapitalanteil von rund einem Drittel bis zu 25 Basispunkte (0,25 Prozent) möglich sind. Noch mehr Eigenkapital bringt hingegen kaum mehr Vorteile.

Datengrundlage

Die Angaben zu den Richtzinsen der Comparis/HypoPlus-Zinsprognose basieren auf den Richtzinssätzen von rund 50 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im [Zinsüberblick](#) publiziert. Die Zinsprognose vom vergangenen Dezember 2020 finden Sie hier.

Weiterführende Links:

[Comparis-Hypothekarzinsprognose vom Dezember 2020](#)

[Analyse zu Zinsrabatten auf Hypotheken](#)

[Comparis-Hypobarometer für das 2. Quartal 2021](#)

Weitere Informationen:

Frédéric Papp

Experte Finanzen/Immobilien

Telefon: 044 360 53 91

E-Mail: media@comparis.ch

comparis.ch

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 über 200 Mitarbeitende in Zürich.