

Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das dritte Quartal 2021

Zinsangst treibt Hypothekarneher in längere Laufzeiten

Hypothekarabschlüsse für längere Laufzeiten mehren sich im dritten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal. Das zeigt das aktuelle Comparis-Hypothekenbarometer. «Getrieben wird diese Entwicklung unter anderem von der Sorge, dass die Zinsen in den kommenden Monaten ansteigen könnten», sagt Comparis-Finanzexperte Frédéric Papp.

Zürich, 30. September 2021 – Das dritte Quartal 2021 fällt durch eine Verschiebung der Laufzeitenpräferenz auf. So erhöhte sich die durchschnittliche Laufzeit der vermittelten Hypotheken im Vergleich zum Vorquartal von knapp sieben auf gut acht Jahre. Das zeigen die Daten von HypoPlus, der Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe.

«Es werden vermehrt lang laufende Hypotheken abgeschlossen, weil Kundinnen und Kunden höhere Zinsen fürchten. Sie wollen sich das derzeit tiefe Zinsniveau sichern, teilweise auch mit einer 15-jährigen Hypothek», sagt Comparis-Finanzexperte Frédéric Papp.

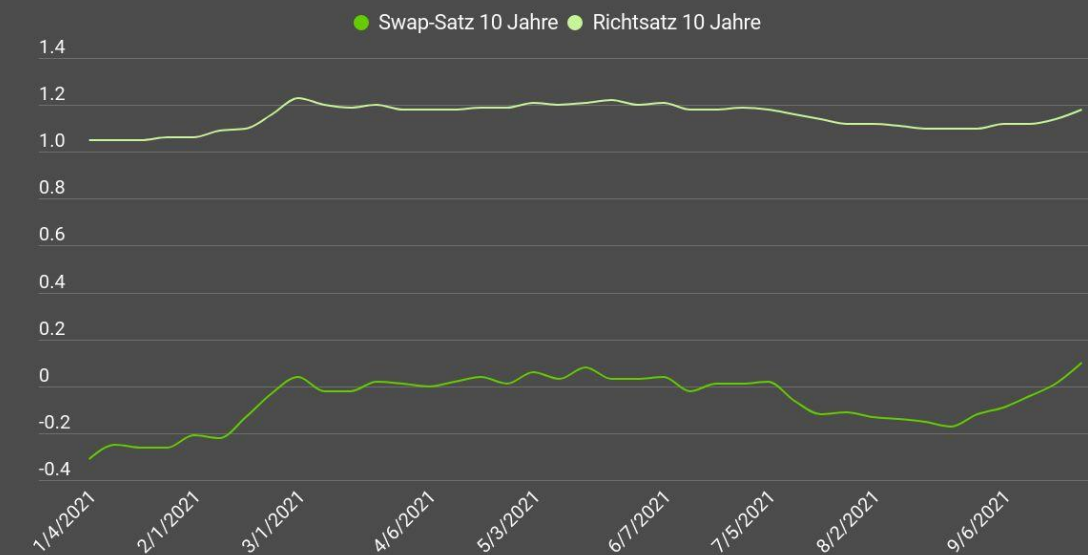
Banken schielen auf Swap-Sätze

Die Sorge steigender Hypothekarzinsen ist Ausdruck höherer Inflationserwartungen, und höhere Inflationserwartungen lassen die Swap-Sätze steigen. Der Swap-Satz definiert, welchen fixen Zinssatz Banken für Laufzeiten von 1 bis 30 Jahren bereit sind zu bezahlen. Da Banken sich auch über den Swap-Markt refinanzieren, gibt er mit die Richtung der Hypothekarzinsen vor (siehe Chart, unten).

Im Juli und August sank der zehnjährige CHF-Swapsatz von 0,02 auf –0,17 Prozent (20. August 2021). In diesem Zeitraum sank auch der Richtsatz für zehnjährige Hypotheken von 1,19 auf 1,10 Prozent. Der Swap-Satz kletterte danach zurück auf 0,12 Prozent (29. September 2021) und auch der Durchschnittspreis für eine zehnjährige Hypothek stieg wieder auf 1,19 Prozent (29. September 2021).

Swap-Zinssatz vs. Richtsatz (10 Jahre)

Entwicklung seit Januar 2021



Quelle: HypoPlus, Hypothekenspezialistin der Comparis-Gruppe.

comparis.ch

Ungleich lange Spiesse

Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungen refinanzieren sich im Kontrast zu den Banken nicht über den Swap-Markt. Sie bieten zudem keine Spareinlagen an und müssen diese folglich auch nicht zulasten der Hypothekarschuldner querfinanzieren. Die Spiesse der Banken sind im Vergleich zu Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen also nicht gleich lang. «Das würde sich erst ändern, wenn Banken ihren Kundinnen und Kunden breitflächig den Negativzins auch für kleinere Einlagen weiterverrechnen würden», sagt Papp.

Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen bieten aufgrund ihres jahrezehntelangen Anlagehorizonts vor allem sehr gute Konditionen für lang laufende Hypotheken. Sie verzeichnen oft mehr Zulauf in Marktkonstellationen mit steigenden Zinserwartungen. Das war auch im dritten Quartal der Fall. Der Anteil der von HypoPlus vermittelten Hypotheken an Pensionskassen, Versicherungen und Anlagestiftungen hat sich von 15 Prozent im Vorquartal auf über 40 Prozent im dritten Quartal 2021 erhöht.

Vor diesem Hintergrund seien Hypothekarnehmende gut beraten, in Sachen Wohneigentumsfinanzierung nicht nur bei ihrer Hausbank, sondern auch bei Pensionskassen, Stiftungen und Versicherungen anzuklopfen, sagt Papp.

Ersparnis von 24'000 Franken möglich

Richtzinsen sind Durchschnittswerte. Wer verhandelt beziehungsweise verhandeln lässt, bekommt eine zehnjährige Hypothek bei durchschnittlicher [Belehnung](#) und [Tragbarkeit](#) nach wie vor für unter 1 Prozent. Gelingt es, die Immobilie mit einer Ersthypothek zu finanzieren, kann der Zins bis zu 0,4 Prozentpunkte tiefer ausfallen, wie eine kürzlich publizierte [Comparis-Analyse](#)

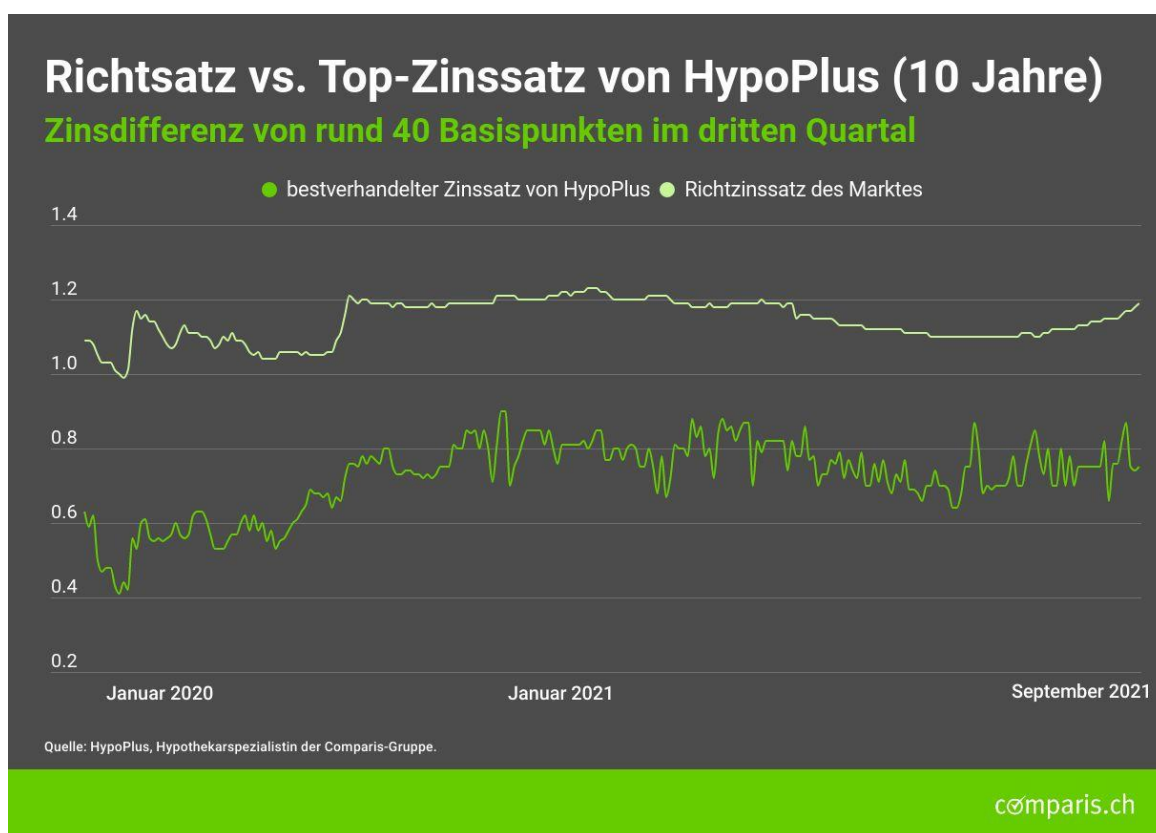
comparis.ch AG
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zürich

zeigte. Die jährliche Ersparnis für eine zehnjährigen Hypothek über 600'000 Franken beträgt somit 2'400 Franken pro Jahr oder 24'000 Franken während der gesamten Laufzeit.

Saron-Hypothek nicht zwingend am günstigsten

Saron-Hypotheken werden oft als sehr zinsgünstige Alternative zu Festhypotheken vermarktet. Ein Vergleich mit Festhypotheken lohnt sich dennoch. Derzeit gibt es fünfjährige Hypotheken ab 0,5 Prozent. Genauso viel kostet eine Saron-Hypothek.

Gut zu wissen: Auch Saron-Hypotheken sind in der Regel an Laufzeiten gebunden. Die sogenannte Rahmenlaufzeit beträgt üblicherweise drei oder fünf Jahre. Wer früher aussteigen will, muss eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten. Ein Wechsel in eine Festhypothek während der Rahmenlaufzeit ist zwar möglich, allerdings nur bei demselben Anbieter.



Zinsdifferenzen nehmen wieder leicht zu

Comparis berechnete zudem die durchschnittlichen Zinsdifferenzen zwischen zehnjährigen, fünf- und zweijährigen Hypotheken im dritten Quartal und zog den Vergleich zu Vorjahresquartalen. Im dritten Quartal 2018 betrug die Zinsdifferenz zwischen zehnjährigen und zweijährigen Hypotheken noch 46 Basispunkte (BP). Im Schnitt um 61 Basispunkte teurer war damals eine zehnjährige relativ zu einer zweijährigen Hypothek. Ein Jahr später haben sich die lang-, mittel- und kurzfristigen Zinsen deutlich angenähert. Seit dem 3. Quartal 2020 ist eine Normalisierung der Zinsen feststellbar.

	3. Quartal 2021	3. Quartal 2020	3. Quartal 2019	3. Quartal 2018
10 Jahre vs. 5 Jahre	21 BP	15 BP	13 BP	46 BP
10 Jahre vs. 2 Jahre	27 BP	21 BP	18 BP	61 BP

Datengrundlage

HypoPlus, die Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtzinssätzen 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 Hypotheken-Barometer erscheint Anfang Januar 2022.

Weitere Informationen:

Frédéric Papp

Finanzexperte

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.