

Die SARON-Hypotheken kommen

**Kann das neue Produkt durch erhöhte Flexibilität die
variable Hypothek substituieren?**

August 2020



Wichtigste Erkenntnisse

- Nach dem die GLKB als erste Schweizer Bank anfangs 2020 ihre SARON-Hypothek lanciert hat, folgen nun allmählich weitere Finanzinstitute.
- Bislang sind es die beiden Grossbanken, die Raiffeisenbanken, fünf Kantonalbanken und eine überregionale Bank, welche bereits SARON-Hypotheken anbieten oder demnächst lancieren, während Regionalbanken/Sparkassen, Versicherungen und Pensionskassen noch auf ein entsprechendes Angebot warten lassen. Die Hypothekarinstitute haben aber grundsätzlich noch bis Ende 2021 Zeit die Umstellung zu vollziehen
- Bei den meisten Anbietern von SARON-Hypotheken sieht man eine Kopie der «alten» LIBOR-Welt. Nur vereinzelte Institute wagen (bislang) eine echte Produktinnovation und bieten SARON-Hypotheken ohne feste Vertragslaufzeit an. Damit schaffen sie Flexibilität für den Hypothekarnehmer und machen womöglich einen ersten Schritt in Richtung Ablösung der Variablen Hypothek.
- Die Preise von SARON-Hypotheken entsprechen denjenigen der LIBOR-Hypotheken sind aber in der Entstehung transparenter. Das Preisniveau liegt derzeit im Bereich von kurz- bis mittelfristigen Festhypotheken.
- Auch Festhypotheken werden durch kostengünstige oder gar Gratisausstiege und Switch-Optionen zunehmend flexibler.



Vorzüge von Geldmarkt-Hypotheken (SARON/LIBOR basiert)

Geldmarkt-Hypotheken sind in den Augen der Eigenheimbesitzer für folgende Vorzüge bekannt:
(Gründe für Abschlüsse)

1. Günstiger Zinssatz

Geldmarkt-Hypotheken gelten als günstiger als Festhypotheken mit kurzen Laufzeiten.

2. Wahrung hoher Flexibilität

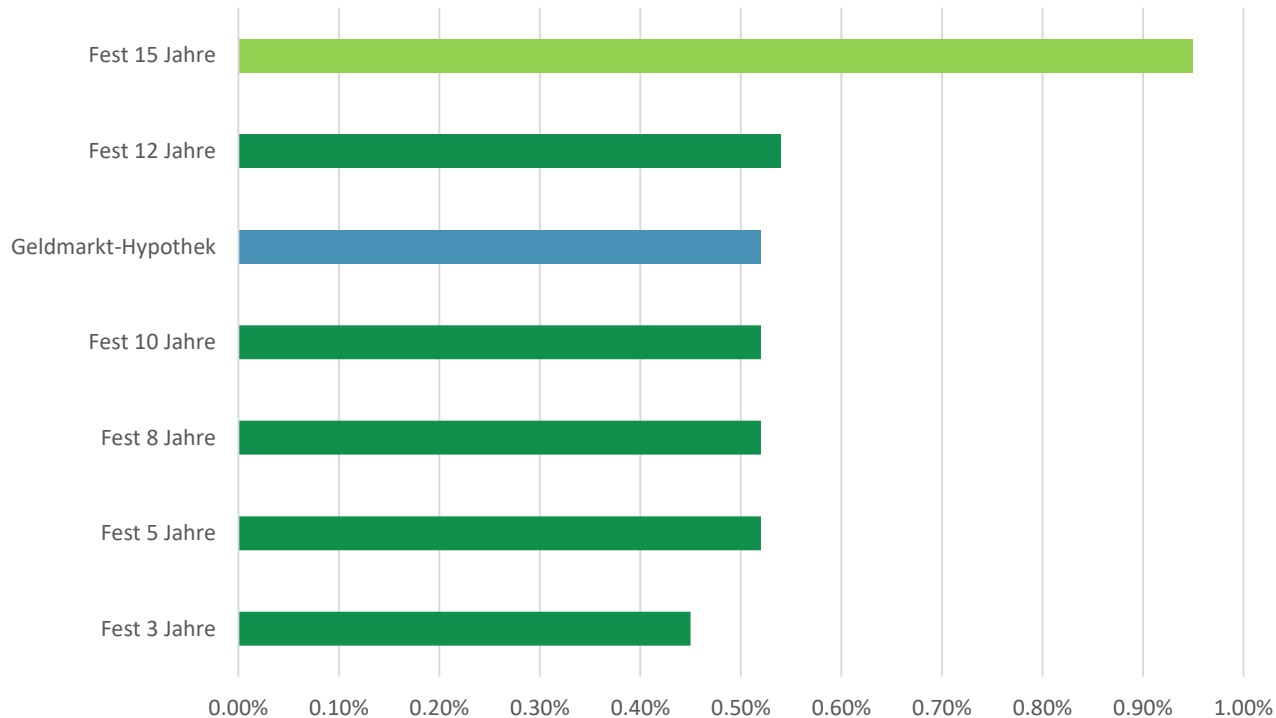
Ein Um- oder Ausstieg aus einer Geldmarkt-Hypothek gilt als einfach, kostengünstig und schnell realisierbar.

3. Jederzeit marknaher Zinssatz

Die rollierende Festlegung aufgrund des LIBOR resp. SARON gewährleistet einen marktnahen Zinssatz, was insbesondere bei einem mutmasslich sinkenden Zinsniveau für den Hypothekenehmer interessant ist.

Geldmarkt-Hypotheken nicht günstiger als Festhypotheken

Top-Zinsen für verschiedene Hypothekarlaufzeiten per 5.8.2020



Kurz- und mittelfristige Festhypotheken sind derzeit genauso günstig wie Geldmarkt-Hypotheken

- Geldmarkt-Hypotheken galten lange als die günstigste Form der Immobilien-Finanzierung.
- Derzeit sind die Top-Sätze von Laufzeiten von bis zu zwölf Jahren gleich günstig wie Geldmarkt-Hypotheken.
- Die Geldmarkt-Hypothek hat im Vergleich zur Festhypothek kaum mehr Senkungspotential. (für Hypothekengeber höherer Aufwand als Festhypothek)
- LIBOR-Hypotheken werden Ende 2021 von SARON-Hypotheken* abgelöst.

*Swiss Average Rate OverNight

Produktinnovationen bei SARON-Hypotheken bringen Flexibilität

SARON-Hypotheken mit kurzen Kündigungsfristen und ohne Vertragslaufzeit konkurrieren variable Hypotheken:

Variable Hypothek mit viel günstigerem Zins

- Während eine variable Hypothek deutlich über 2% kostet, bezahlt man bei der SARON-Hypothek aktuell nur die Marge, welche deutlich unter 1% liegt.

Kurze Kündigungsfristen und keine Vertragslaufzeit

- Vereinzelt offerieren Anbieter SARON-Hypotheken ohne fixe Vertragslaufzeit
- SARON-Produkte mit 6-monatiger oder noch kürzerer Kündigungsfrist konkurrenzieren die variable Hypothek
- SARON-Produkte mit der Möglichkeit, einmal jährlich ausserordentlich zu amortisieren bringen viel Flexibilität

Tiefe Mindestvolumen möglich

- Bei den neuen SARON-Produkten dominieren nach wie vor Mindestbeträge von TCHF 100. Ein Anbieter fällt mit einem Mindestbetrag von TCHF 25 positiv auf.

Umstieg in eine Festhypothek jederzeit möglich

- Kostenfreier Wechsel in eine Festhypothek jeweils auf die nächste Zins-Periode ist bei SARON-Hypotheken möglich

Flexibilität gibt's auch mit Festhypotheken

Mittlerweile gibt es viele Argumente, welche Festhypotheken als valablen Ersatz für Geldmarkt-Hypotheken erscheinen lassen:

Günstiger Zinssatz bei kurzen und mittelfristigen Festhypotheken

- Aufgrund der flachen Zinskurve können Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten heute zu gleich günstigeren Konditionen abgeschlossen werden wie Geldmarkt-Hypotheken.
- Hat ein Anbieter sein Geldmarkt-Angebot im Hinblick auf die Abschaffung des Libors Ende 2021 zeitlich eingeschränkt oder nicht verfügbar, sollte er in Bezug auf den Zinssatz ein mindestens ebenbürtiges Festhypotheken-Angebot offerieren können.

Gratisausstieg bei Verkauf des Eigenheims bringt hohe Flexibilität

- Es gibt Anbieter (z.B. Pensionskassen), welche insbesondere bei Festhypotheken mit langen Laufzeiten einen sehr kostengünstigen oder gar einen Gratisausstieg bei Verkauf des Eigenheims bieten.

Umstieg während der Laufzeit von Festhypotheken

- Einzelne Anbieter bieten bei Abschluss einer Festhypothek eine Switch-Option während der Laufzeit.
- Diese Option ermöglicht während der Laufzeit einer Festhypothek jederzeit den Umstieg in eine länger laufende Festhypothek, sofern der neue Zinssatz höher ist.
- So kann das Bedürfnis einer vorzeitigen Fixierung einer neuen Festhypothek sehr gut erfüllt werden, wenn beispielsweise der Kunde bis zum Ablauf der bisherigen Hypothek einen deutlichen Zinsanstieg erwartet.

SARON macht Geldmarkt-Hypotheken wieder flexibler

Kundenbedürfnis	SARON-Hypothek ohne Vertragslaufzeit	LIBOR-/SARON-Hypothek mit Vertragslaufzeit	Festhypothek
Günstiger Zinssatz	<ul style="list-style-type: none"> Aktuelle Zinssätze für Geldmarkt-Hypotheken sind nicht günstiger als kurze bis mittelfristige Festhypothek Kein Senkungspotential: Marge bleibt gleich, auch wenn Zinsen weiter sinken. 		<ul style="list-style-type: none"> Rekordtiefe Zinssätze in Verbindung mit einer extrem flachen Zinskurve Weiteres Senkungspotential, insbesondere für lange Laufzeiten
Flexibilität in Bezug auf Ausstieg	<ul style="list-style-type: none"> kurze Kündigungsfristen von einigen Monaten und damit Möglichkeit zum Ausstieg Teils Möglichkeit der ausserordentlichen Amortisation 	<ul style="list-style-type: none"> Nur in Verbindung mit mehrjährigem Rahmenvertrag (i.d.R. 2-3 Jahre), Ausstieg vorfalligkeitspflichtig Teilweise kostengünstiger Ausstieg bei Verkauf der Liegenschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Vertrag mit fixer Laufzeit, welcher nur gegen Bezahlung einer Vorfälligkeitsprämie vorzeitig kündbar ist. Es gibt zunehmend Anbieter, welche insbesondere bei Festhypotheken mit langen Laufzeiten einen sehr kostengünstigen oder gar einen kostenlosen Ausstieg bei Verkauf bieten.
Flexibilität in Bezug auf Umstieg	<ul style="list-style-type: none"> Kostenfreier Wechsel in eine Festhypothek jeweils auf die nächste Zins-Periode möglich 		<ul style="list-style-type: none"> Ver mehrt werden unter gewissen Voraussetzungen auch Switch-Optionen zum kostenfreien Wechsel in neue Festhypotheken angeboten.

Fazit: SARON Hypotheken ohne Vertragslaufzeit bringen die Flexibilität zurück

- Aus Kundensicht ist erfreulich, dass zumindest einige wenige Anbieter bei SARON-Hypotheken Produktinnovationen wagen. Solange dies aber nicht mehrere Anbieter tun, dürfte diese Finanzierungsform im aktuellen Niedrigzinsumfeld weiter an Terrain verlieren.
- Positiv stimmt auch, dass die Anbieter ihre Festhypotheken immer flexibler gestalten und der Konkurrenzdruck unter den Anbietern zu sehr attraktiven Zinsen führt.

Kundenempfehlung: Welches Produkt soll ich im aktuellen Tiefzinsumfeld wählen?

Kundenbedürfnis	SARON-Hypothek OHNE Vertragslaufzeit	SARON-Hypothek MIT Vertragslaufzeit	Variable Hypothek	Festhypothek kurz	Festhypothek mittel bis lang
Budgetsicherheit über mehrere Jahre					●
Günstigste Finanzierungsform				●	
Absicherung bei ansteigendem Zinsniveau					●
Flexibilität für Produktwechsel beim gleichen Anbieter	●	●		●	
Flexibilität für Verkauf / Amortisation / Anbieterwechsel	●			●	
Kurzfristige Überbrückungsfinanzierung	●		●		

 empfohlen
  bedingt empfohlen

Konkrete Fälle: Wann macht eine SARON-Hypothek Sinn?

1. Geplanter Verkauf der Immobilie

Ein pensioniertes Ehepaar wohnt in einem Einfamilienhaus mit viel Umschwung. Die beiden Kinder sind ausgezogen und zwei Zimmer stehen leer. Der Garten und die Unterhaltsarbeiten werden zunehmend zur Belastung, so dass sich das Ehepaar überlegt in naher Zukunft in eine kleine Miet- oder Eigentumswohnung zu ziehen und das Haus zu verkaufen.

-> Eine SARON-Hypothek ohne Vertragslaufzeit bietet die Möglichkeit, die Finanzierung innert weniger Monate zu kündigen. Der Käufer muss keine bestehende Hypothek übernehmen.

2. Erwartetes Erbe

Eine 62-jährige Eigentümerin erwartet in naher Zukunft ein Erbe von ihrer Mutter. Mit dem Geld möchte sie im Hinblick auf die Pensionierung einen Teil ihrer Hypothek amortisieren und damit Zinskosten sparen.

-> Eine SARON-Hypothek mit der Möglichkeit der ausserordentlichen Amortisation bietet die Möglichkeit, die Zinskosten rasch zu reduzieren.

3. Bau- oder Überbrückungsfinanzierung

Ein junges Ehepaar wünscht sich Kinder und möchte deshalb von der Mietwohnung in ein Einfamilienhaus ziehen. Vor dem Einzug möchten sie das Haus renovieren und kennen deshalb das genaue Hypothekarvolumen noch nicht genau.

-> Eine SARON-Hypothek bietet die Möglichkeit, die Hypothek während der Bauzeit monatlich aufzustocken und anschliessend in eine Festhypothek umzuwandeln, um mit dem Familienzuwachs eine Budgetsicherheit über mehrere Jahre zu haben.

Weitere Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung:

Dr. Stefan A. Heitmann

CEO und Gründer

stefan.heitmann@moneypark.ch

044 200 75 70

Medienanfragen

MoneyPark Medienstelle

press@moneypark.ch

044 200 75 65

Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von mehr als 100'000 Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekar- und Immobilienspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon. Seit Juli 2017 gehört mit DL der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark. Die hundertprozentige Tochtergesellschaft finovo AG bietet darüber hinaus institutionellen Investoren eine Rundum-Lösung aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.



Anhang: SARON vs. LIBOR: Gleicher Preis aber mehr Transparenz beim Newcomer

Mehr Transparenz durch Bindung an effektiv getätigte Transaktionen

Sowohl LIBOR- als auch SARON-Hypotheken sind sogenannte Geldmarkt-Hypotheken (auch Rollover-Hypotheken genannt), die sich an einem Leitzins orientieren und deren Zins periodisch fixiert wird.

Der LIBOR (London Interbank Offered Rate) ist ein Interbanken-Zinssatz, zu dem sich Banken untereinander Geld leihen. Der Zinssatz wird üblicherweise alle 3- oder 6-Monate angepasst. Hinter dem LIBOR stehen keine tatsächlichen Transaktionen, sondern lediglich Abmachungen, welche die Banken untereinander treffen. Diese mangelnde Transparenz ist einer der Gründe, weshalb der LIBOR als manipulationsanfällig gilt und per Ende 2021 eingestellt wird.

Der SARON (Swiss Average Rate Overnight) hingegen basiert auf effektiv getätigten Transaktionen und ist somit deutlich transparenter. Er wird täglich berechnet und dann während der jeweiligen Zinsperiode (üblicherweise 1 oder 3 Monate) Tag für Tag aufgezinnt. Im Gegensatz zum LIBOR, bei dem der zu zahlende Zins bereits zu Beginn der Periode bekannt ist, ist dies beim SARON in der Regel erst am Ende der gewählten Periode der Fall. Es gibt aber auch SARON-Produkte, bei welchen der Zinssatz basierend auf der jeweiligen Vorperiode für die nächste Periode zugesichert wird.

Zinskurven laufen parallel

Betrachtet man die Zinssätze von LIBOR und SARON, letzteren gibt es bereits seit rund zehn Jahren, so lässt sich festhalten, dass diese in der Vergangenheit kaum voneinander abgewichen sind.

In der Praxis kennt der SARON bislang zwei verschiedene Berechnungsmethoden (Berechnung anhand der vergangenen oder der künftigen Periode) und zwei Zinsperioden (1 oder 3 Monate). Als Standard zeichnet sich eine dreimonatige Zinsperiode ab, bei der die künftigen Tagessätze aufgezinnt und am Periodenende der Zinssatz festgelegt wird. Bei diesem zukunftsorientierten Ansatz, weiss der Kunde nicht, wie viel er am Ende der Periode bezahlen wird. Das Gegenteil gilt für den vergangenheitsbezogenen Ansatz, welcher bislang nur von einem Anbieter angewendet wird. Der Kunde weiss im Voraus, was er für die kommende Periode zu zahlen hat.

Insbesondere im aktuellen Negativzinsumfeld sind die Auswirkungen der verschiedenen Berechnungsmethoden für den Hypothekenehmer vernachlässigbar.