

# Juni 2023

## Stabile Festhypotheken und steigender Saron erwartet



### Das Wichtigste in Kürze

- Die Zinssätze für Festhypotheken haben sich seit Anfang Jahr eingependelt und die Volatilität hält sich nach wie vor in Grenzen.
- Im selben Zeitraum hat sich die Saron-Hypothek durch die Anhebung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank SNB Ende März um rund 50 Basispunkte (bps) erhöht.
- Unsere Befragung unter rund 50 Hypothekergebern zeigt, dass fast alle damit rechnen, dass die SNB am 22. Juni 2023 eine weitere Anhebung des Leitzinses um 25 bps bekannt gibt und sich dadurch Saron-Hypotheken weiter verteuern.
- Bei den Zinsen für Festhypotheken wird wenig Bewegung erwartet. Rund die Hälfte der befragten Hypothekergeber gibt an, dass die Kapitalmarktzinsen bis Ende Jahr auf einem ähnlichen Niveau wie heute verharren werden.
- Eine knappe Hälfte geht davon aus, dass sich im 3. Quartal insbesondere die kürzeren Laufzeiten noch leicht verteuern, dann aber im 4. Quartal wieder nach unten korrigieren.
- Die grössten Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung werden in der Inflation und den Rezessionsängsten gesehen.

### Entwicklung der Zinssätze

#### Hypozinsen haben sich stabilisiert – Saron steigt wohl weiter

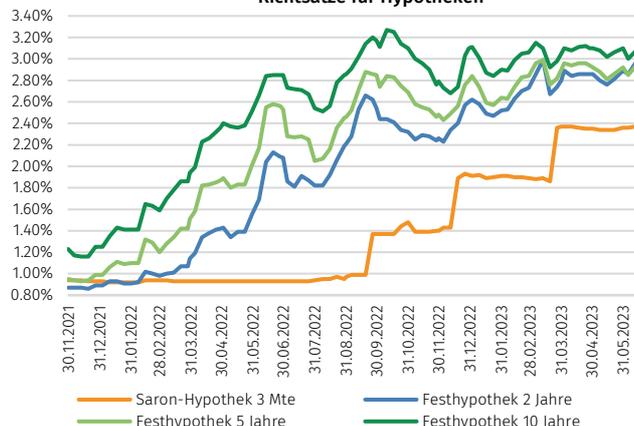
Die Zinssätze für Festhypotheken haben sich seit Anfang Jahr eingependelt. Der Richtsatz für eine zehnjährige Hypothek erreichte Mitte März einen Höchststand von 3.15 Prozent und liegt aktuell bei 3.11 Prozent. Die Ausschläge nach oben und unten hielten sich im ersten Halbjahr mit rund 30 Basispunkte (bps) gering. Die zwei- und fünfjährige Laufzeit geben ein ähnliches Bild ab, wobei deren Volatilität, insbesondere bei der zweijährigen Laufzeit, mit rund 40 resp. 50 bps etwas höher war. Eine zweijährige Hypothek kostet aktuell durchschnittlich gleich viel, wie eine fünfjährige und nur rund 8 bps weniger als eine zehnjährige Festhypothek.

Im selben Zeitraum hat sich die Saron-Hypothek durch die Anhebung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank SNB Ende März um rund 50 bps erhöht. Damit ist eine Saron-Hypothek im Durchschnitt nur noch rund 60 bps günstiger als eine fünfjährige Festhypothek und könnte mit einem weiteren Zinsschritt der SNB Ende Juni gleich teuer werden.

#### Der Anbietermarkt spielt nach wie vor

Während die SWAP-Sätze für zwei und zehn Jahre Anfang Jahr noch um rund 50 bps auseinanderlagen, notiert der zehnjährige jetzt sogar 9 bps tiefer als der zweijährige. Sprich bei längeren Laufzeiten sind die Margen der Anbieter derzeit im Durchschnitt etwas höher. Allerdings wurde der Spielraum insbesondere von Versicherungen und teils auch Pensionskassen genutzt, um attraktive Angebote zu machen. So kostet die günstigste zehnjährige Festhypothek aktuell 2.25% und ist damit günstiger als eine durchschnittliche Saron-Hypothek.

Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 19.06.2023

Richtsatz vs. Top-Satz von 10-jährigen Festhypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 19.06.2023

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	2.36%	+ 45 bps	2.09%	+ 48 bps
Fest 2 Jahre	3.03%	+ 41 bps	2.10%	+ 24 bps
Fest 5 Jahre	3.00%	+ 16 bps	2.30%	+ 16 bps
Fest 10 Jahre	3.11%	+/- 0 bps	2.25%	- 15 bps

Stand per 19.06.2023, Veränderung ggü. 02.01.2023

Kapitalmarktzinsen (Swap-Sätze)



Quelle: Refinitiv

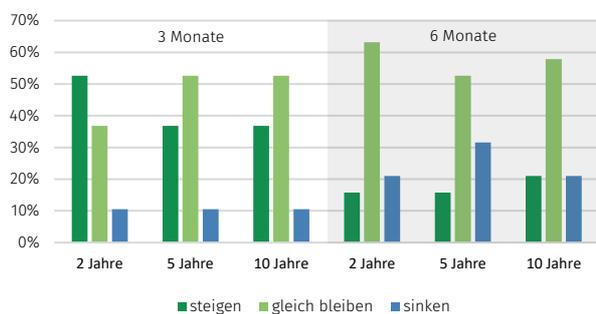
## Zinsprognose

### Weiterhin stabile Zinsen für Festhypotheken erwartet

Rund die Hälfte der befragten Hypothekengeber erwartet, dass die Kapitalmarktzinsen fürs nächste und übernächste Quartal, sprich bis Ende Jahr, auf einem ähnlichen Niveau wie heute verharren werden und damit wenig Bewegung bei den Zinsen für Festhypotheken zu erwarten ist.

Ebenfalls rund 50 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass sich im dritten Quartal insbesondere die kürzeren Laufzeiten noch etwas verteuern könnten, dann aber im vierten Quartal wieder nach unten korrigieren könnten. Für die nächsten drei Monate rechnet kaum jemand mit tieferen Zinsen für Festhypotheken. Ein Drittel der befragten Hypothekengeber kann sich aber vorstellen, dass mittlere Laufzeiten bis Ende Jahr tiefer notieren als heute.

Wie werden sich die Kapitalmarktzinsen in den nächsten 3 resp. 6 Monaten entwickeln?



Die grössten Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung werden in der Inflation und den Rezessionsängsten gesehen. Der weitere Verlauf des Kriegs in der Ukraine wird kaum als Unsicherheitsfaktor genannt und auch der Handelskrieg zwischen den USA und China wird aktuell nur von wenigen als Haupttreiber für die Zinsentwicklung angegeben.

### Saron-Hypotheken dürften 0.25% teurer werden

Die Hypothekengeber rechnen fast alle mit einem weiteren Anstieg des Leitzinses durch die SNB Ende Juni 2023 von 25 Basispunkten. Dieser Entscheid würde sich erneut eins zu eins auf Saron-Hypotheken auswirken und sie auf durchschnittlich 2.6 Prozent verteuern. Die Differenz einer fünfjährigen Festhypothek und einer Saron-Hypothek dürfte sich damit halbieren und noch bei rund 25 Basispunkten liegen.

Die Umfrage unter rund 50 Hypothekengebern wurde mittels Online-Befragung zwischen dem 6. und 9. Juni 2023 durchgeführt. Daran teilgenommen haben Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

## Sparpotenzial bei MoneyPark

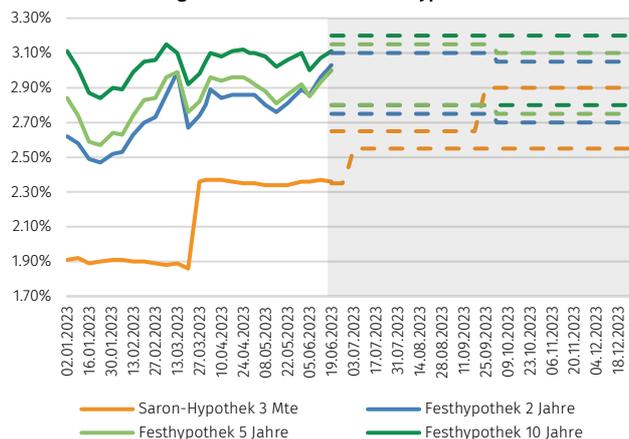
Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	3.11%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 2.25%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.86% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 64'500

### Disclaimer

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann MoneyPark keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt keine Empfehlung, kein Angebot, keine Offerte und keine Aufforderung zur Offertstellung dar.

Stand: 19. Juni 2023

Prognostizierte Richtsätze für Hypotheken



## Empfehlungen

- Die Differenz von Fest- zu Saron-Hypotheken ist derzeit so gering, dass man mit einer Saron-Hypothek ein erhöhtes Risiko für eine verhältnismässig kleine Ersparnis auf sich nimmt. Die Zinsunterschiede zwischen den Anbietern sind teils höher als der Zinsunterschied von Saron- und fünfjährigen Festhypotheken.
- (Langjährige) Festhypotheken sollten für Rentnerinnen und Rentner, Familien und risikoaverse Kunden, bei welchen Planungs- und Budgetsicherheit im Vordergrund steht, weiterhin erste Wahl sein.
- Wer Flexibilität braucht, um beispielsweise seine Immobilie zu verkaufen oder in absehbarer Zeit Rückzahlungen vornehmen möchte, für den kann eine variable Hypothek, eine Saron-Hypothek oder ein Mix aus Saron- und Festhypothek Sinn machen. Dazu braucht es auch die entsprechende Risikofähigkeit.
- Das beste Angebot ist mehr als nur der Zins. Dazu gehören auch Faktoren wie Eigenkapital, anrechenbare Einkommenselemente, Amortisationspflicht, etc. Eine professionelle und unabhängige Beratung ist wichtig, um eine nachhaltige, auf die Risikofähigkeit und den Risikoappetit abgestimmte, Finanzierungsentscheidung zu fällen.