

Oktober 2022

Ist das Revival der Saron-Hypotheken schon bald zu Ende?



Das Wichtigste in Kürze

- Die wirtschaftlichen Aussichten für den Winter sind aufgrund von Energieknappheit und deutlich höheren Zinsen nicht rosig.
- Preisstabilität ist für die Zentralbanken derzeit wichtiger als das drohende Risiko einer Rezession. Durch die Leitzinserhöhungen versuchen die Notenbanken eine Verlangsamung des Geldumlaufs und folglich einen Rückgang der Inflation zu erreichen.
- Der starke Schweizer Franken kann die Inflation von Importgütern abfedern, droht aber langfristig die Exportwirtschaft zu beeinträchtigen.
- Aufgrund der sich eintrübenden konjunkturellen Aussichten erwarten wir, dass die Festhypothekarzinsätze nicht weiter ansteigen werden bzw. ein leichtes Senkungspotential aufweisen.
- Aktuell sind Saron-Hypotheken über 150 Basispunkte günstiger als zehnjährige Festhypotheken. Dieser Preisvorteil wird im Zuge der Straffung der Geldpolitik der Schweizer Nationalbank (SNB) um weitere 25 bis 40 Basispunkte kleiner werden.
- Grössere, in beide Richtungen ausschlagende Zinsschwankungen, wie sie im August zu beobachten waren, dürften weiterhin vorkommen. Eine zeitnahe Marktbeobachtung ist sehr zu empfehlen.

Makroökonomische Lage im dritten Quartal 2022

Keine Anzeichen für Inflationsrückgang

Das dritte Quartal war dadurch gekennzeichnet, dass die Inflation in den USA und in der Eurozone stabil über acht Prozent lag, mit Spitzenwerten von bis zu neun Prozent. Die Hauptursache hierfür ist bekanntlich der anhaltende Anstieg der Energiekosten. Die Vereinbarung über die Ausfuhr des in den Schwarzmeerhäfen blockierten ukrainischen Weizens hat jedoch einen weiteren Anstieg der Verbraucherpreise verhindert. In der Schweiz lag die Inflationsrate im August bei +3.5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei ist erwähnenswert, dass die Preise für importierte Waren um 8.6 Prozent stiegen, während die Zunahme für inländische Waren nur 1.8 Prozent betrug.

Düstere Konjunkturaussichten

Die Hoffnung auf ein baldiges Ende des Krieges in der Ukraine hat sich im Sommer zerschlagen. Mit den jüngsten Entscheidungen der russischen Regierung liegt der Frieden auch aktuell in weiter Ferne. Die Sorge um die Gasversorgung in den kälteren Monaten ist daher allgegenwärtig. Es wird befürchtet, dass die Energiesparstrategien vieler Länder in den kommenden Monaten nicht ausreichen werden und dass die Weltwirtschaft nicht nur wegen der überhöhten Kosten, sondern auch wegen des Mangels an Brennstoffen einen erheblichen Rückschlag erleiden wird.

Restriktive Geldpolitik soll jetzt Inflation dämmen

Die Notenbanken verfolgen nun konsequent das Ziel, die Preisstabilität durch starke Zinserhöhungen wieder herzustellen. Dabei wird derzeit keine Rücksicht auf eine drohende Rezession und/oder eine zweite europäischen Schuldenkrise genommen. Folglich haben zwischen der ersten und dritten Septemberwoche nach der amerikanischen Federal Reserve (FED) auch die Europäische Zentralbank (EZB) und die Schweizerische Nationalbank (SNB) weitere Leitzinserhöhungen vorgenommen. Das bedeutet unter anderem, dass Spargelder wieder einen Zins abwerfen, aber auch, dass Kredite noch teurer werden. Dies dürfte nach den Erwartungen der Notenbanken zu einer Verlangsamung des Geldumlaufs und einem Inflationsrückgang führen.

Schweiz: Starker Franken kann Importinflation dämpfen

Der Anstieg der Referenzsätze hat auch zu einer starken Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro geführt, was für eine Exportnation wie die Schweiz bis zum Frühjahr tabu war. Dies erweist sich derzeit als vorteilhaft, da die Preisinflation bei importierten Waren aufgefangen wird. Es bestehen jedoch weiterhin Bedenken hinsichtlich der langfristigen Auswirkungen auf die Exportwirtschaft. Die BIP-Prognose für 2022 wurde erneut von 2.6 auf 2.0 Prozent nach unten korrigiert.

Entwicklung der Zinssätze

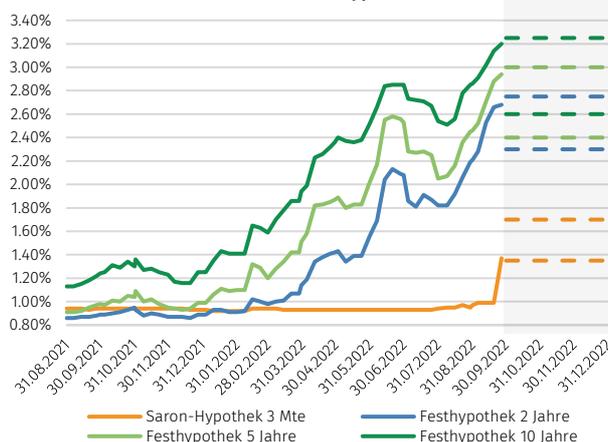
Tal- und Bergfahrt der Festhypothekenzinsen

Nach den Höchstständen der Festhypothekenzinsen in der zweiten Junihälfte war der Juli durch einen stetigen Rückgang der Festzinssätze gekennzeichnet. Anfang August wurde der Tiefpunkt erreicht (z. B. kostete eine zehnjährige Festhypothek nur noch 2.51 % gegenüber 2.85 % Ende Juni). Doch ähnlich wie im Vorquartal endete auch das dritte Quartal mit einem raschen Anstieg der Festhypothekarzinsen. Hauptgrund dafür

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	1.37%	+ 44 bps	0.96%	+ 42 bps
Fest 2 Jahre	2.68%	+ 60 bps	1.41%	+/- 0 bps
Fest 5 Jahre	2.94%	+ 41 bps	2.09%	+ 33 bps
Fest 10 Jahre	3.20%	+ 35 bps	2.53%	+ 10 bps

Stand per 26.09.2022, Veränderung vs. 30.06.2022

Richtsätze für Hypotheken



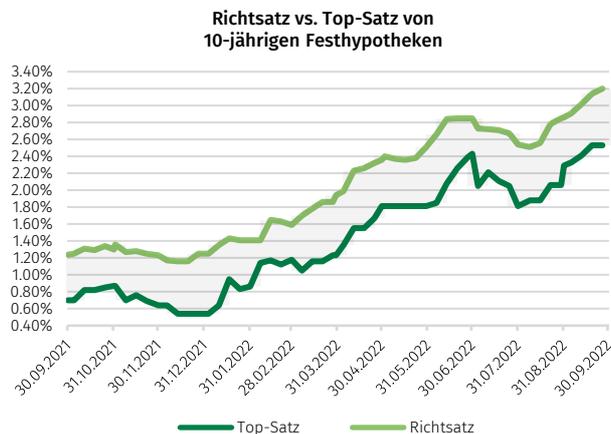
Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 26.09.2022

waren die Ankündigungen der Währungshüter, nun mit aller Konsequenz die Inflation mit Zinserhöhungen bekämpfen zu wollen. Für zehnjährige Festhypotheken liegt der Richtzinssatz aktuell bei 3.20 Prozent.

Dagegen verharteten die Saron-Hypothekensätze aufgrund der Koppelung an den negativen Referenzzinssatz bis vor kurzem konstant unter einem Prozent, stiegen in den letzten Tagen aber um über 40 Basispunkte an.

Bandbreite der Angebote steigt

Während die Richtsätze der Festhypotheken je nach Laufzeit im dritten Quartal um rund 30 bis 60 Basispunkte angestiegen sind, sehen wir Anbieter, welche ihre Hypothekensätze nur geringfügig erhöht haben. Die Differenz zwischen Richt- und Top-Satz beträgt bei der zehnjährigen Hypothek übliche 67 Basispunkte und bei der fünfjährigen Laufzeit hohe 85 Basispunkte, womit sich ein Vergleich auf jeden Fall auszahlt.



Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 26.09.2022

Zinsprognose

Budgetsicherheitskosten werden sinken

Noch am letzten Donnerstag waren Saron-Hypotheken über 200 Basispunkte günstiger als zehnjährige Festhypotheken. Dieser Preisvorteil wurde im Zuge der Straffung der Geldpolitik der Schweizer Nationalbank (SNB) nun aber auf rund 180 Basispunkte verkleinert und wird weiter schmelzen. Zudem haben wir von verschiedenen Banken Signale erhalten, dass die derzeit angewandten Margen für Saron-Hypotheken in der nächsten Zeit erhöht werden könnten. Hauptgrund dafür sind die erhöhten Refinanzierungskosten von kurzfristigen Geldmarkthypotheken. Neue Saron-Hypotheken haben sich nun bereits um über 40 Basispunkte verteuert. Das bedeutet, dass der Durchschnitt des Zinssatzes in den letzten Tagen von 0.99 auf 1.37 Prozent angestiegen ist. Derzeit kann zudem davon ausgegangen werden, dass eine weitere Anhebung des Leitzinssatzes um 0.25 Prozent im Dezember erfolgen wird.

Kein weiterer Anstieg der Langfristzinsen erwartet

Aufgrund der sich stark eintrübenden konjunkturellen Aussichten erwarten wir, dass die Kapitalmarkt- und damit im Schlepptau auch die Festhypothekenzinssätze nicht weiter ansteigen werden bzw. ein leichtes Senkungspotential aufweisen. Wir rechnen damit, dass sich die hohe Inflation dadurch wieder in Richtung des Zielbandes bewegen wird. Die Konjunktur dürfte sich in dieser Zeit nur mässig entwickeln. Zur Ankurbelung des Wirtschaftsmotors könnte sich das Zinsniveau in den Folgejahren deshalb wieder leicht zurückbilden.

Empfehlungen

- Grössere, in beide Richtungen ausschlagende Zinsschwankungen, wie sie im August zu beobachten waren, dürften weiterhin vorkommen. Es empfiehlt sich daher eine sorgfältige und ständige Marktbeobachtung, um Chancen nutzen zu können.
- Saron-Hypotheken bieten keine Zinsabsicherung. Der Zinssatz für die Hypothek ist an die Entwicklung des Leitzinssatzes der SNB geknüpft. Eine Analyse der eigenen Risikobereitschaft sollte nie vernachlässigt werden.
- (Langjährige) Festhypotheken sollten für Rentner, Familien und risikoaverse Kunden, bei welchen Budgetsicherheit im Vordergrund steht, weiterhin erste Wahl sein.
- Entscheidet sich ein Kunde für ein Saron-Produkt, ist ein rascher Abschluss mit einer längeren Grundlaufzeit (mindestens 3 Jahre) zur Sicherung der derzeit noch tiefen Margen anzustreben.
- Eine mögliche Option kann auch ein Splitting einer Saron-Hypothek in Kombination mit einer langjährigen Festhypothek sein.
- In einer Zeit der Unsicherheit und Volatilität ist eine professionelle und unabhängige Beratung besonders wichtig, um eine nachhaltige, auf die Risikofähigkeit und den Risikoappetit abgestimmte, Finanzierungsentscheidung zu fällen.

Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	3.20%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 2.53%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.67% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekervolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 50'250

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: 26. September 2022