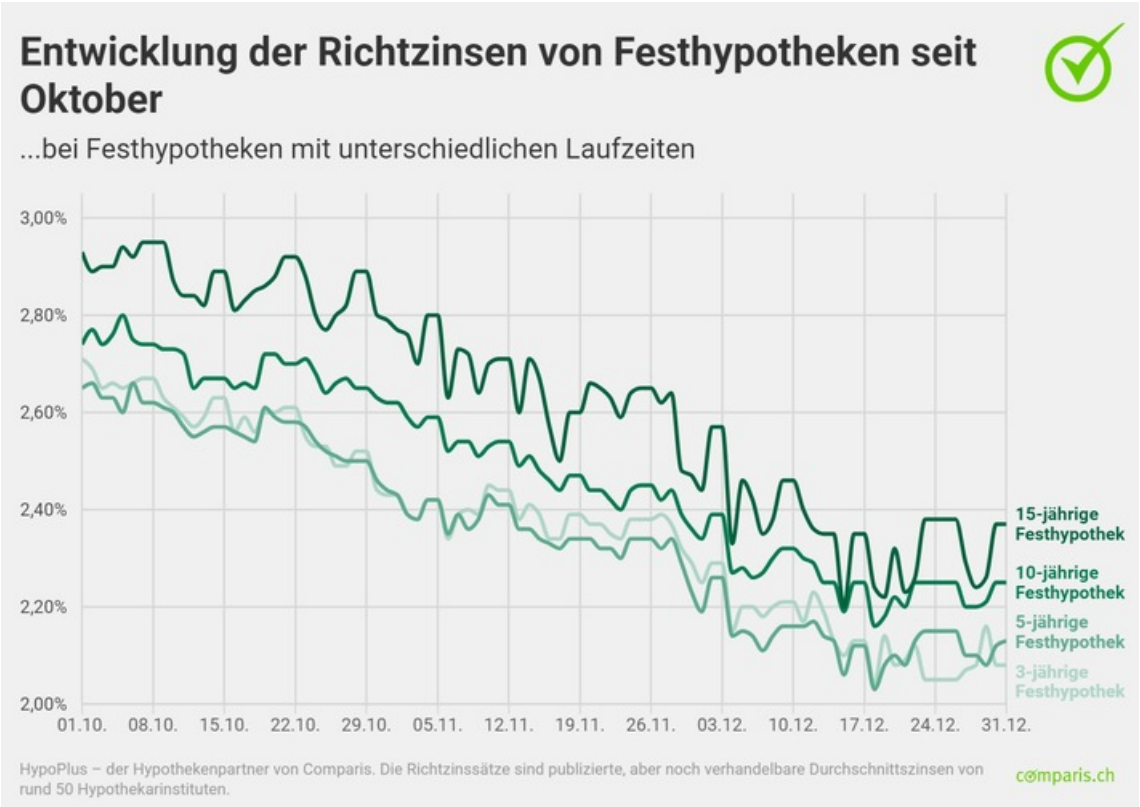
04.01.2024 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: Festhypotheken sind erstmals deutlich attraktiver als Saron-Hypotheken



Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das vierte Quartal 2023

Festhypotheken sind erstmals deutlich attraktiver als Saron-Hypotheken

Nun scheint sich die Erkenntnis durchzusetzen, dass der vorläufige Zinsgipfel erreicht ist. Dazu hat auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) mit ihrem Entscheid beigetragen, den Leitzins zum zweiten Mal in Folge unverändert bei 1,75 Prozent zu belassen. Die Inflationsrate befindet sich seit Monaten deutlich unterhalb der von der SNB anvisierten 2-Prozent-Obergrenze und schon wird am Markt auf erste Leitzinssenkungen spekuliert. «Die Hoffnung auf nicht weiter steigende respektive fallende Leitzinsen äussert sich in deutlich sinkenden Kapitalmarktzinsen und Swap-Sätzen, die die Refinanzierung von Banken markant verbilligen. Damit sind Festhypotheken nun erstmals deutlich attraktiver als Saron-Hypotheken», beobachtet Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 4. Januar 2024 – Der letzte Zinsentscheid der Schweizerischen Nationalbank (SNB) brachte keine Überraschungen und war von vielen auch erwartet worden: Der Leitzins wurde unverändert bei 1,75 Prozent belassen. Es ist nun das zweite Mal in Folge, dass die SNB den Leitzins nicht weiter nach oben anpasst. Damit scheint sich die Erkenntnis durchzusetzen, dass der vorläufige Zinsgipfel erreicht ist. Da sich die Inflationsrate seit Monaten deutlich unterhalb der von der SNB anvisierten 2-Prozent-Obergrenze befindet, wird am Markt bereits auf erste Leitzinssenkungen spekuliert.

Die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen, der so genannte SNB-Kassazinssatz, ist von 1,57 Prozent am Jahresanfang 2023 auf lediglich 0,66 Prozent im Dezember 2023 gefallen. Sinkende Kapitalmarktzinsen führen zu niedrigeren Refinanzierungskosten der Banken (Swaps) und verbilligen die Konditionen für Festhypotheken. Der 10-Jahres-Swap beträgt gerade noch 1,16 Prozent gegenüber Jahresanfang mit 2,08 Prozent. Die Richtzinsen für 10-jährige Festhypotheken notieren gegen Ende Dezember bei 2,25 Prozent deutlich tiefer gegenüber 3 Prozent Anfang des Jahres. Auch die Richtzinsen für 5-jährige Festhypotheken sind markant auf 2,13 Prozent gefallen, verglichen mit 2,75 Prozent per Jahresanfang. Das zeigen die Daten von HypoPlus, dem Hypothekenpartner von Comparis.

«Die rückläufige Entwicklung der Festhypotheken wurde durch die hohe Markterwartung auf nicht weiter steigende Leitzinsen respektive die Hoffnung auf erste Leitzinssenkungen in diesem Jahr geprägt. Schon seit Mitte 2023 bilden sich die Kapitalmarktzinsen zurück und auch die Swap-Sätze sind deutlich gefallen, was die Refinanzierung der Banken verbilligt. Damit sind Festhypotheken nun erstmals deutlich attraktiver als Saron-Hypotheken», erklärt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Stark rückläufige Kapitalmarktzinsen verbessern Konditionen für Festhypotheken

Die Inflationsraten befinden sich seit Monaten auf dem Rückzug. Das hat die Notenbanken dazu veranlasst, die Zinsen nicht weiter zu erhöhen. So beliess die US-Notenbank (Fed) das dritte Mal in Folge den Leitzins in der Spanne von 5,25 bis 5,5 Prozent. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) und die SNB legten erneut eine Zinspause ein. Im Gegensatz zu den USA und den Euroländern liegt die Inflationsrate in der Schweiz schon seit mehreren Monaten deutlich unterhalb der von der SNB anvisierten Obergrenze von 2 Prozent. Die Spekulationen auf erste Leitzinssenkungen haben die Finanzierungskosten der Geschäftsbanken (Swaps) stark zum Sinken gebracht. So vergünstigte sich der 10-Jahres Swap von 1,80 Prozent Ende September innerhalb von 3 Monaten markant auf 1,16 Prozent Ende Dezember. Gegenüber dem Jahresanfang hat er sich gar um 0,92 Prozentpunkte ermässigt.

Nicht vergünstigt haben sich hingegen die Konditionen für Saron-Hypotheken, da der SNB-Leitzins im Dezember in Höhe von 1,75 Prozent unverändert blieb. Die grosse Frage lautet, wann die SNB erstmals die Leitzinsen senkt. «Das hängt in hohem Masse von der künftigen Entwicklung der Inflation ab. So sind Anfang 2024 die neuen Inflationstreiber mit höheren Mieten, Strompreisen und einer Mehrwertsteuererhöhung bereits identifiziert. Für eine Entwarnung ist es daher noch zu früh», warnt Renkert.

«Verfrühte Zinssenkung würde die Glaubwürdigkeit der SNB auf eine harte Probe stellen»

Umgekehrt kann die SNB auch die konjunkturelle Entwicklung nicht vollends ausblenden. So leidet die Exportwirtschaft unter dem starken Franken, zumal wichtige Absatzmärkte wie etwa Deutschland Wachstumsschwächen aufweisen. Senkt die Fed oder EZB ihre Leitzinsen zuerst, sollte das den Zinsabstand verringern und den Franken stärken. Weitere Devisenverkäufe durch die SNB wären dann nicht mehr notwendig, um die Kosten importierter Güter zu dämpfen. «Diese gegenläufigen Entwicklungen gilt es nun sorgfältig abzuwägen. Eine verfrühte Senkung des Leitzinses würde die Glaubwürdigkeit der SNB auf eine harte Probe stellen, wenn die Inflation wieder deutlich anziehen sollte. Die SNB agiert sehr umsichtig, wenn sie sich mit Schnellschüssen zurückhält. Zu gross wäre die Gefahr eines Rückschlages», meint Renkert.

Vermehrt Abschlüsse von Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten

Bei den Abschlüssen hat sich beim Comparis-Hypothekenpartner HypoPlus in den letzten 3 Monaten der Anteil von Saron-Hypotheken deutlich reduziert. Entschied sich in den ersten 9 Monaten des Jahres noch rund ein Viertel der Hypothekarnehmenden für eine Saron-Hypothek, war es in den letzten 3 Monaten nur noch rund jeder Sechste. Hingegen nahm der Anteil bei den 4- und 5-jährigen Festhypotheken markant zu. Für Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten entschied sich in den ersten 9 Monaten des Jahres noch rund jeder Fünfte. Dieser Anteil erhöhte sich in den letzten 3 Monaten auf rund einen Drittel aller Abschlüsse. Der Anteil der 10-jährigen und länger laufenden Festhypotheken blieb auf einem Stand von rund 40 Prozent nahezu unverändert.

«Häufig weichen Saron-Hypothekarnehmende nun aus Kostengründen auf Festhypotheken aus, da sie aufgrund der stark gesunkenen Swaps viel günstiger geworden sind. Wird etwa für eine 5-jährige Festhypothek ein Hypothekarzins von 1,75 Prozent bezahlt, liegt der Saron mit rund 1,70 Prozent nicht weit weg davon. Wenn noch die Zinsmarge von rund 60 bis 70 Basispunkten dazukommt, ist die Rechnung dann schnell gemacht», erklärt Renkert.

Ersparnispotenzial beim Aushandeln

Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Hypotheken per 20. Dezember verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von rund 50 Hypothekarinstituten. Die von HypoPlus tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer: Ihr bester ausgehandelter Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 1,68 Prozent (Stand: 20. Dezember 2023). Demgegenüber liegt der Richtzins bei 2,22 Prozent.

Weitere Informationen:

Dirk Renkert
Finanz-Experte
Telefon: 044 360 53 91
E-Mail: media@comparis.ch
comparis.ch/hypoplus

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. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet.

Medieninhalte

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100914811 abgerufen werden.