

Medienmitteilung

Saron-Hypotheken nicht mehr günstiger als Festhypotheken

Gemäss dem Hypotheken-Index von moneyland.ch notieren Saron-Hypotheken mit 2.61 Prozent aktuell gleich hoch wie sechsjährige Festhypotheken. Festhypotheken mit Laufzeiten unter sechs Jahren sind leicht günstiger und solche mit längeren Laufzeiten leicht teurer als Saron-Hypotheken.

Zürich, 25. Oktober 2023 – Zur Überraschung der meisten Marktbeobachter hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) vor gut einem Monat auf einen weiteren Zinsschritt verzichtet. Seither sind die durchschnittlichen Richtzinsen für Festhypotheken leicht gesunken, während die Zinssätze für Saron-Hypotheken konstant geblieben sind. Damit notieren Saron-Hypotheken zum ersten Mal seit längerer Zeit auf dem gleichen Niveau wie Festhypotheken. Trotzdem können Saron-Hypotheken langfristig günstiger sein als Festhypotheken.

Aktuelle Zinssätze von Festhypotheken

Aktuell notieren sowohl zweijährige als auch fünfjährige Festhypotheken bei 2.57 Prozent und zehnjährige bei 2.71 Prozent. Damit liegen sie etwas tiefer als zum Jahresbeginn. Auffallend ist, dass die langfristigen Festhypotheken wieder einen leichten Aufschlag gegenüber den kurzfristigen Hypotheken aufweisen. Vor einem Monat war dies noch anders: Damals kosteten Festhypotheken unabhängig von der Laufzeit praktisch gleich viel und lagen auf einem leicht höheren Niveau als heute.

Saron-Hypotheken wurden teurer

Bevor die SNB am 22. September 2022 den Leitzins in den positiven Bereich anhebte, hatten Saron-Hypotheken im Durchschnitt nur 0.93 Prozent gekostet. Da sich der Zinssatz von Saron-Hypotheken aus dem Saron (genauer: dem sogenannten Compounded-Saron) und der Marge zusammensetzt, entsprachen die 0.93 Prozent gerade der durchschnittlichen Marge der Anbieter. Mit der Straffung der Geldpolitik durch die SNB sind die Zinsen für Saron-Hypotheken seither innerhalb eines guten Jahres von 0.93 Prozent um 1.68 Prozentpunkte auf aktuell 2.61 Prozent gestiegen.

Der aktuelle Durchschnittszinssatz von 2.61 Prozent für Saron-Hypotheken bezieht sich auf über 20 Saron-Hypotheken verschiedener Anbieter. Je nach Anbieter variieren die Zinssätze für Saron-Hypotheken jedoch zwischen 2.27 Prozent und 2.86 Prozent. «Unabhängig davon, von welchem Zinsszenario man ausgeht, können Hypothekendarnehmer bei Saron-Hypotheken viel Geld sparen, wenn sie die Kosten vergleichen und sich für den günstigsten Anbieter entscheiden.» Ausserdem ist es auch bei Saron-Hypotheken in vielen Fällen möglich, die Marge nach unten zu verhandeln.

Saron-Hypothek oder Festhypothek?

Zwar gibt es zurzeit Festhypotheken, die je nach Laufzeit etwas günstiger sind als Saron-Hypotheken. Dies bedeutet aber nicht, dass Hypothekendarnehmer jetzt grundsätzlich Festhypotheken bevorzugen sollten. Denn ob eine Festhypothek oder eine Saron-Hypothek günstiger sein wird, hängt stark von der zukünftigen Entwicklung des Zinsniveaus ab.

Ein Beispiel: Eine fünfjährige Festhypothek kostet heute im Durchschnitt 2.57 Prozent, eine Saron-Hypothek mit fünfjähriger Laufzeit ist mit 2.62 Prozent aktuell etwas teurer. Sollte die SNB jedoch in den nächsten Jahren die Leitzinsen wieder senken und während fünf Jahren nicht erhöhen, wäre eine Saron-Hypothek über die gesamte Laufzeit trotzdem günstiger. Denn der Zinssatz der Saron-Hypothek wird periodisch (in der Regel alle drei Monate) an den Saron-Zinssatz angepasst.

Gut zu wissen: Historisch gesehen waren Saron-Hypotheken meistens günstiger als Festhypotheken.

Ausblick

Sinkende Inflationsraten im In- und Ausland zeigen, dass die Straffung der Geldpolitik Wirkung zeigt. Daraus zu schliessen, dass der Zinserhöhungszyklus nun endgültig beendet ist, ist aber verfrüht. «Weitere Inflationsschübe können nicht ausgeschlossen werden», so Felix Oeschger von moneyland.ch.

So hat die SNB in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vor einem Monat darauf hingewiesen, dass sie auch im kommenden Jahr mit einer Inflationsrate über dem Zielwert von 2 Prozent rechnet. Der Markt geht derzeit davon aus, dass die Inflation im kommenden Jahr und möglicherweise darüber hinaus hoch bleiben wird, was wenig Spielraum für baldige Leitzinssenkungen lässt.

Auch die geringe Zinsdifferenz zwischen zweijährigen Festhypotheken und den Saron-Hypotheken deutet darauf hin, dass zumindest bei den kurzfristigen Festhypotheken deutliche Zinssenkungen unwahrscheinlich sind. «Würde der Markt davon ausgehen, dass wir vor einer nachhaltigen Senkung des Zinsniveaus stehen, würden die kurzfristigen Festhypotheken heute nicht auf ähnlichem Niveau, sondern deutlich tiefer als die Saron-Hypotheken notieren», sagt Felix Oeschger.

Fazit: Grössere Zinssenkungen bei Schweizer Hypotheken sind in den nächsten Monaten unwahrscheinlich.

Kontakt für weitere Informationen

Benjamin Manz
Geschäftsführer bei moneyland.ch
Hottingerstrasse 12
CH-8032 Zürich, Schweiz
Telefon: +41 44 576 88 88
E-Mail: media@moneyland.ch

Felix Oeschger
Analyst moneyland.ch
Hottingerstrasse 12
CH-8032 Zürich, Schweiz
Telefon: +41 44 576 88 88
E-Mail: media@moneyland.ch

Hypotheken-Index von moneyland.ch

Der Hypotheken-Index von moneyland.ch basiert auf den online publizierten Richtzinssätzen, die moneyland.ch jeden Tag zweimal automatisiert erhebt. Für zehnjährige Festhypotheken entspricht der Index dem täglichen Durchschnittswert der Zinssätze von über 30 Banken und Versicherungen. Zusätzlich werden Richtzinssätze für Festhypotheken mit weiteren Laufzeiten, variable Hypotheken, Baukredite und Saron-Hypotheken indexiert. Neben den Richtzinsen pro

Anbieter und Hypothek werden jeden Tag auch unterschiedliche Kenngrößen wie Median, arithmetisches Mittel, Modus, Minimum und Maximum für verschiedene Produktgruppen wie Online-Hypotheken, Hypotheken von Banken und Hypotheken von Versicherungen erhoben. Die aktuellen Hypothekarzinsen können interaktiv aufgerufen werden unter <https://www.moneyland.ch/de/hypotheken-vergleich>. Diverse Hypotheken-Rechner finden sich unter <https://www.moneyland.ch/de/hypotheken-rechner-uebersicht>.

Methodik

Der Zinssatz für Saron-Hypotheken von moneyland.ch setzt sich aus der durchschnittlichen Marge von über 20 verschiedenen Saron-Hypotheken und dem Saron-Zinssatz gemäss der Schweizer Börse SIX an den Stichtagen zusammen. Je nach Anbieter und Saron-Hypothek kann die Berechnung des Compounded Saron von der Berechnung durch moneyland.ch abweichen.

Über moneyland.ch

moneyland.ch ist der unabhängige Schweizer Online-Vergleichsdienst für Banken, Versicherungen und Telekom. Auf moneyland.ch finden sich umfassende und genaue Kosten- und Leistungsvergleiche in den Bereichen Krankenkassen, Spitalzusatz-, Krankenkassenzusatz-, Rechtsschutz-, Lebens-, Tier- und Reiseversicherungen, Handy-, Internet-, TV- und Festnetz-Angebote, Kreditkarten, Hypotheken, Kredite, Mietkautionen, Trading, Private Banking, Bankpakete, Kassenobligationen, Privat-, Firmen-, Spar-, Säule-3a- und Freizügigkeitskonten. Insgesamt hat moneyland.ch bereits mehr als 100 interaktive Vergleiche und Rechner programmiert.

Alle Rechner finden Sie unter <https://www.moneyland.ch/de/rechner>

Alle interaktiven Vergleiche finden Sie unter <https://www.moneyland.ch/de/vergleiche>