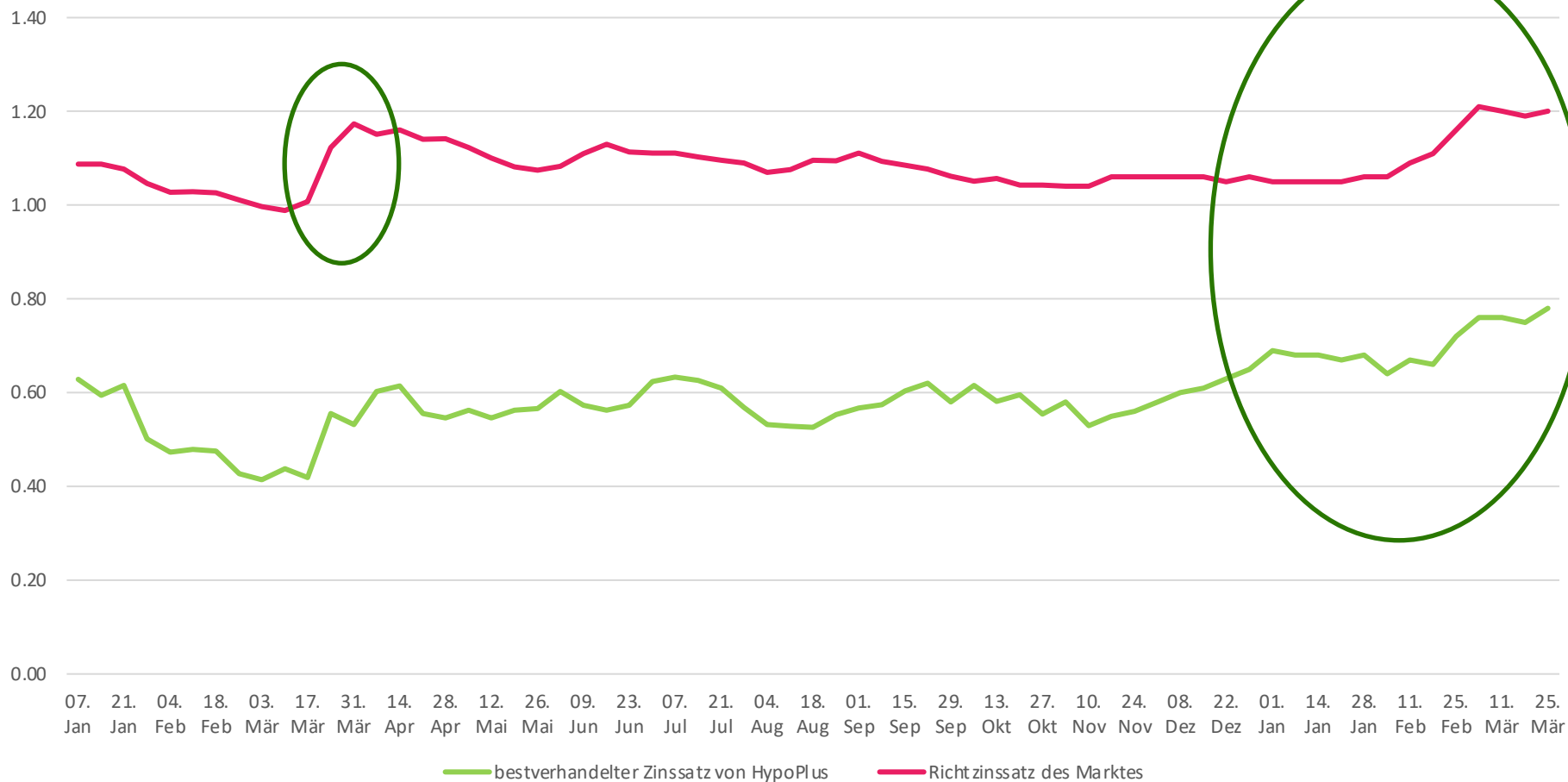
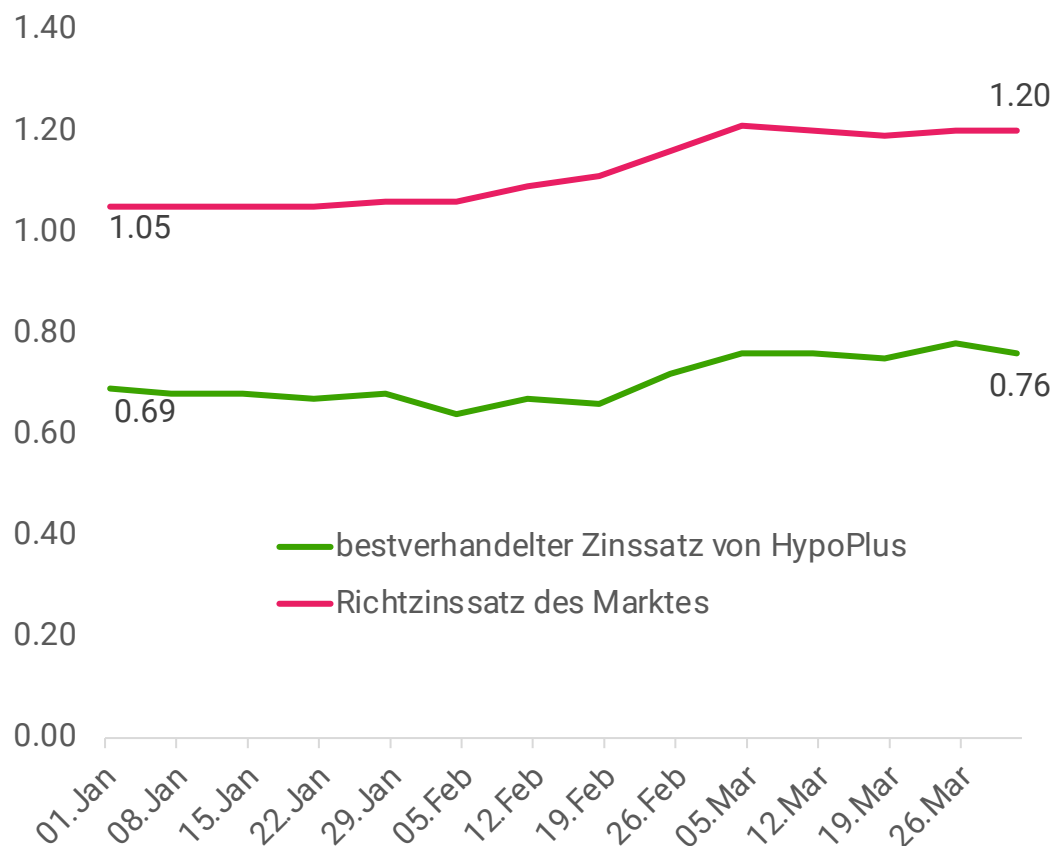


ÄHNLICH WIE IM FRÜHLING 2020 UND DOCH ANDERS



Richtzinssatz gegenüber bestverhandeltem Zinssatz von HypoPlus 10-jährige Festhypothek, Januar 2020 – März 2021



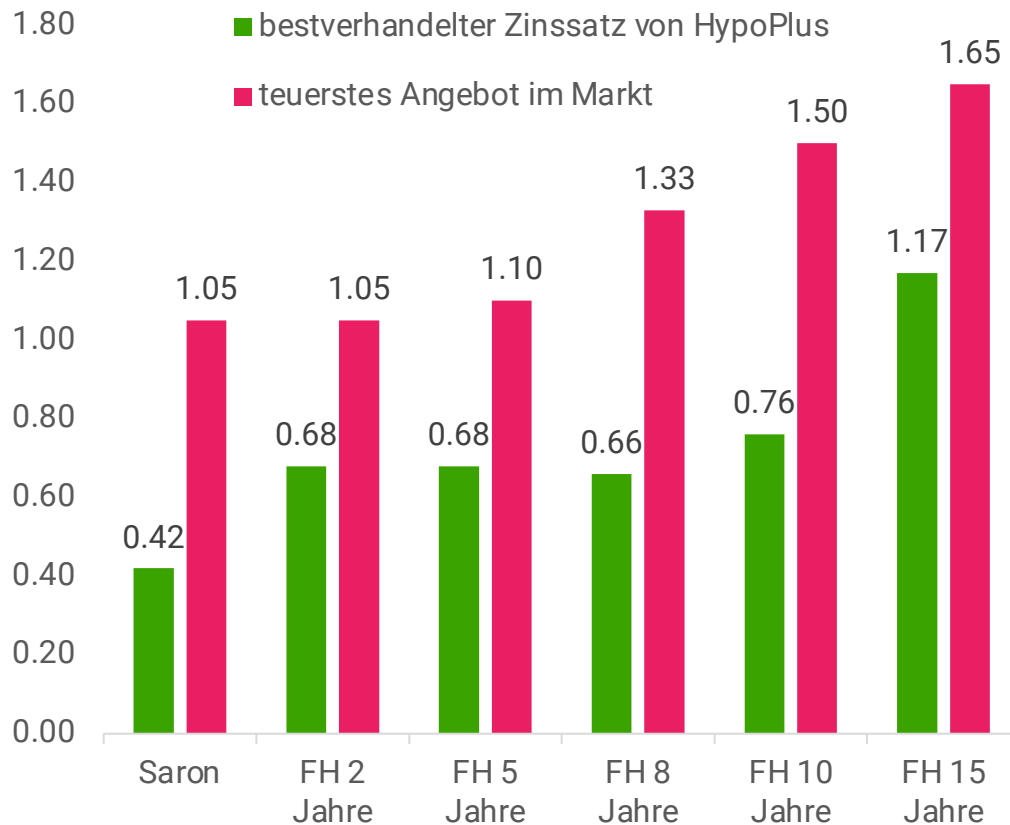


WETTKAMPF DER ANBIETER




- Der Markt sah im Schnitt Zinserhöhungen von 15 Basispunkten
- Der günstigste Anbieter erhöhte Zinsen ggü. Anfang Jahr um weniger als 10 Basispunkte (0.10%)
- Der bestverhandelte Zinssatz bei HypoPlus liegt nach wie vor gut 0.40% unter dem Richtsatz

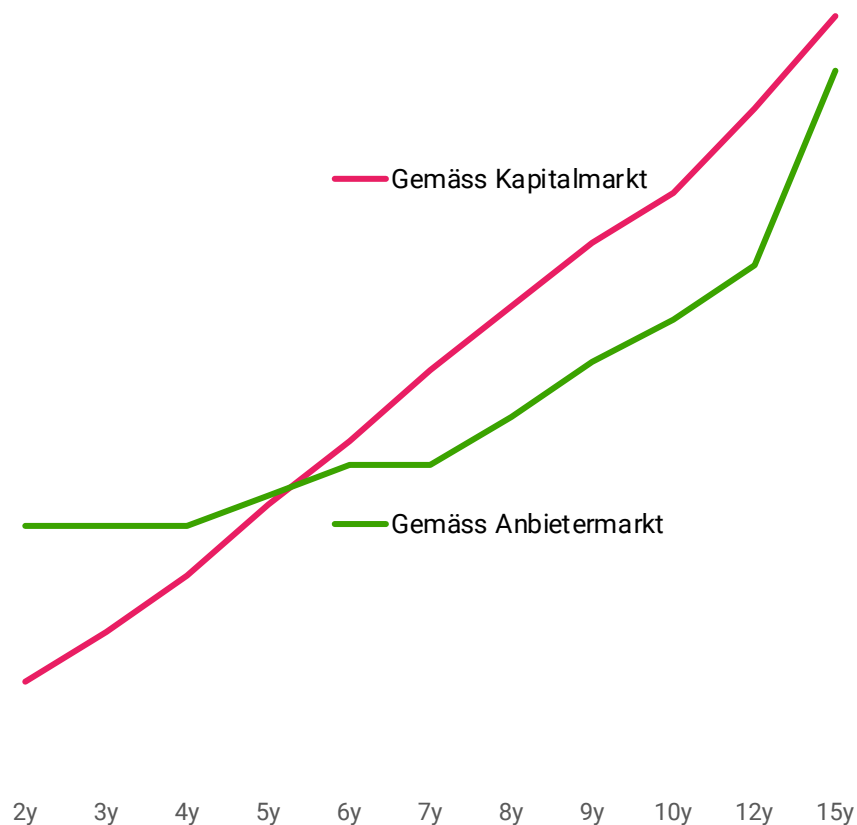


WARUM SIE NIE DAS (ERSTBESTE) ANGEBOT DER HAUSBANK AKZEPTIEREN SOLLTEN





IMMER MEHRERE OFFERTEN EINHOLEN (LASSEN)

-  Riesige Bandbreite zwischen dem teuersten und dem attraktivsten Angebot
-  Teilweise mehr als doppelt so hohe Zinsofferte, falls auf Vergleich verzichtet wird
-  Unattraktive Zinsen kommen oft bei (kleinen) Tranchen zum Zug



DIE ANBIETER DOMINIEREN DIE ZINSKURVE

-  Mittel- und langfristige Laufzeiten bieten eine relative Attraktivität
-  Anbieter «preisen» die für sie interessanten Laufzeiten wesentlich attraktiver als die Refinanzierungskosten (Kapitalmarkt) anzeigt.







LAUFZEIT	ZINSSATZ	ZUSCHLAG PRO JAHR*	ZUSCHLAG VS. 2Y FH*
2 Jahre	0.42%	0	0
3 Jahre	0.42%	0	0
4 Jahre	0.42%	0	0
5 Jahre	0.47%	5	1.7
6 Jahre	0.52%	5	2.5
7 Jahre	0.52%	0	2.0
8 Jahre	0.60%	8	3.0
9 Jahre	0.69%	9	3.9
10 Jahre	0.76%	7	4.3
12 Jahre	0.85%	4.5	4.3
15 Jahre	1.17%	11	5.8

* Prozentpunkte gegenüber der um 1 Jahr kürzeren Laufzeit

* Prozentpunkte pro Jahr gegenüber der 2-jährigen Festhypothek

12 IST DIE NEUE 10





-  Laufzeiten bis 4 Jahre sind einheitlich «priced»
-  4-jährige Festhypothek zum Preis einer SARON-Hypothek
-  12-jährige Laufzeit mit relativ geringem Aufschlag gegenüber 10 Jahren
-  Sicherheit einer 12-jährigen Laufzeit für jährlich etwas mehr als 4 Basispunkte zusätzlich

AUCH KLEINE ZINSUNTERSCHIEDE RESULTIEREN IN EINER NEUEN KÜCHE



Richtsatz (Durchschnitt im Markt)	1.20%
Durch HypoPlus bestverhandelter Zinssatz	0.76%
Hypothek	750'000
Zinsdifferenz pro Jahr (1.20% - 0.76%)	0.44%
Ersparnis in Franken pro Jahr (0.44% von CHF 750'000)	3'300
Ersparnis in Franken für die gesamte Laufzeit	33'000

“KLEINE” ZAHLEN MIT GROSSER WIRKUNG

-  Vermeintlich kleiner Zinsunterschied auf gesamtes Hypovolumen gerechnet führt zu signifikantem Sparpotenzial
-  Nicht jede/r kann mit dem maximalen Abschlag rechnen
-  Ersparnisse von 0.20 bis 0.30% sind die Regel
-  Ergibt dann noch immer fast 20'000 Franken Ersparnis



- Der jüngste Anstieg dürfte eher **nicht von anhaltender Dauer** sein
- Wir liegen aktuell eher am **oberen Ende** der prognostizierten **Schwankungsbreite**
- **Zinsspanne** (Richtsatz) der 10-jährigen Festhypothek liegt bei **0.90% bis 1.20%**
- **Schwankungen** von +/- **20 Basispunkten** werden uns auch 2021 begleiten
- Ausschläge nach unten sollten für **taktische Abschlüsse** genutzt werden
- Weiterhin starker **Anbieterwettkampf**, davon profitieren Hypothekenehmer*innen
- Top-Anbieter verzichten lieber auf etwas Marge als auf Volumen
- **Einzelne Laufzeiten** können preislich **besonders attraktiv** ausgestaltet sein

6 TIPPS FÜR HYPOTHEKARNEHMENDE



1

FRÜHZEITIG STARTEN

Käufer: Start Objektsuche = Start Infobeschaffung Hypotheken. → comparis.ch/hyporechner
Besitzer: 15 Monate vor Ablauf der Festhypothek mit dem Vergleich beginnen.

2

KÜNDIGUNGSFRISTEN BEACHTEN

Rahmenverträge, teilweise auch bei Festhypotheken, haben Kündigungsfristen.
Lassen Sie sich erinnern: comparis.ch/hyposervice

3

VORZEITIGE/R VERLÄNGERUNG/ABSCHLUSS

Ausgewählte Anbieter bieten kostenlose Forwards an.

4

TRANCHIERUNG HINTERFRAGEN

Empfiehl die Hausbank mehrere weit auseinanderliegende Festhypo-Tranchen, geschieht dies selten im Sinne des Kunden.

5

ZEIT SPAREN

Unabhängiger Hypothekenvermittler beauftragen, statt eigenständig dutzende von Angeboten einholen

6

ZINSEN BEOBACHTEN, TAKTISCH ABSCHLIESSEN

Zinsen beobachten (lassen) und bei kurzfristigen Rückgängen taktisch abschliessen (bspw. 10y FH -15 Bps)

