

«Kassensturz»-Umfrage bei sieben grossen Hypotheken-Banken: Die Stellungnahmen

«Wie erklären Sie Ihren Kunden, dass sie für Hypothekarzinsen mehr bezahlen müssen, bei den Sparzinsen und Kassenobligationen aber keine Verbesserung erfahren?»

UBS:

Während sich die Festhypotheken direkt an den Kapitalmarktzinsen mit der jeweiligen Laufzeit orientieren, ist der Sparzins aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit des Geldes zusätzlich von der Zinsentwicklung auf kurzfristigen Anlagen abhängig (Geldmarkt). Geldmarktzinsen blieben in den letzten 6 Monaten praktisch unverändert, was ebenfalls am stabilen Zinssatz bei der Libor-Hypothek erkennbar ist.

CS:

Die Zinskurve ist in den letzten Monaten am mittleren und langen Ende angestiegen. Dies hat dazu geführt, dass die Konditionen für mittel- und langfristigen Fix-Hypotheken angestiegen sind. Die kurzfristigen Zinsen (Libor) bewegen sich nach wie vor auf tiefem Niveau, was sowohl die Konditionen von Libor-basierten Hypotheken als auch von Sparkonten beeinflusst.

Zürcher Kantonalbank:

Der Unterschied lässt sich durch die verschiedenartige Refinanzierung resp. Wiederanlage erklären: Obwohl die Zürcher Kantonalbank die Zinssätze der Kassenobligationen im laufenden Jahr in mehreren Schritten angehoben hat, ist die Bereitschaft der Kunden sich im Bereich Anlagen langfristig zu binden weiterhin rückläufig. Kassenobligationen haben in den letzten Jahren als Refinanzierungs-Instrumentarium für die Zürcher Kantonalbank an Bedeutung verloren. Die Refinanzierung der Festhypotheken basiert auf den Zinssätzen am Kapitalmarkt. Diese haben sich in den letzten Monaten verteuert. Die Verzinsung der Sparkonten orientiert sich hingegen am Geldmarkt (Rendite einer der Kündigungsfrist entsprechenden Wiederanlage).

Bank Coop:

Hypothekarzinsen wurden in diesem Jahr erhöht" trifft nicht für alle Hypothekarzinsen zu. Die Hypothekarzinsen mit längeren Laufzeiten sind stärker angestiegen als Hypothekarzinsen mit kürzeren Laufzeiten. Einjährige Hypothekarzinsen sind 2013 gar nicht angestiegen. Dies liegt an der Versteilung der Zinsstrukturkurve, d.h. kurzfristige Refinanzierungskosten blieben 2013 konstant, langfristige Refinanzierungskosten sind angestiegen. Spargelder weisen einen kurzfristigen Charakter auf (Kündigungsfristen 0-6 Monate), was erklärt, wieso diese, wie auch kurzfristige Hypotheken, 2013 nicht angestiegen sind. Will man deshalb Spargelder mit Hypotheken vergleichen, muss man die kurzfristigen Hypotheken als Vergleichsmassstab heranziehen. Bei den Kassenobligationen gehört die Bank Coop bei praktisch allen Laufzeiten zu den Anbietern mit den besten Konditionen.

Migros Bank:

Nach wie vor liegt die Zinsdifferenz zwischen den Sparkonten und den Hypotheken deutlich unter dem langjährigen Mittel. Aktuell beträgt die Zinsdifferenz zwischen einer fünfjährigen Festhypothek und dem Anlagesparkonto 1,37 Prozent. Vor fünf resp. zehn Jahren war diese Zinsdifferenz rund ein Prozentpunkt grösser. Daraus folgt: Mit der Erhöhung der Hypothekarzinsen hat erst eine Annäherung an das längerfristige Zinsgefüge stattgefunden. Es kann aber noch nicht von einer vollständigen Normalisierung der aussergewöhnlichen Zinssituation während den letzten rund zwei Jahren gesprochen werden. Diese hat erst bei den Kassenobligationen stattgefunden, wo die aktuelle Zinsdifferenz in etwa dem längerfristigen Durchschnitt entspricht.

Berner Kantonalbank:

Die Verzinsung der Sparguthaben richtet sich schwergewichtsmässig nach dem Geldmarktniveau und dieses liegt nach wie vor bei Null Prozent. Hingegen wird sich die Verzinsung der Kassenobligationen bei anhaltendem Trend auch erhöhen. Diese verzinst die BEKB im Vergleich zu den Renditen für Bundesobligationen nach wie vor relativ attraktiv.

Raiffeisen:

In den vergangenen Jahren wurden die Zinsen für Hypotheken stärker gesenkt als die Zinsen auf der Einlagenseite. Die Banken haben dadurch Margenverluste in Kauf genommen. Im 2013 haben sich die Marktzinsen bis Ende August in den kurzen Laufzeiten bis zwei Jahre nicht verändert und in den langen Laufzeiten um bis zu 0.50% erhöht. Die Zinskurve ist demzufolge steiler geworden, woraus sich ableiten lässt, dass die Marktteilnehmer in mittlerer Frist Zinserhöhungen durch die Nationalbank erwarten. Aufgrund des weiterhin rekordtiefen Marktzinsumfelds im Bereich der kurzen Laufzeiten können die Zinsen bei Spargeldern nicht angehoben werden. Hier hat sich die Marktzinssituation gegenüber Januar 2013 nicht verändert. Bei den Kassenobligationen ab vier Jahren haben wir die Zinsempfehlungen im Juli um 0.125% angehoben. Die Margenempfehlungen bei den Festhypotheken wurden im Jahr 2013 um rund 0.10 – 0.15% erhöht.