

Des Schweizers liebste Hypothek

Die Schweiz, ein Land der Festhypotheker.

Studie von MoneyPark, 9. April 2019

Das Wichtigste in Kürze

- Die Rangliste der beliebtesten Hypothekarprodukte hat sich in den letzten Jahren verändert. Waren vor zehn Jahren noch kurzfristige Festhypotheken begehrt, ist heute die zehnjährige Festhypothek bei 53 Prozent der Kunden die erste Wahl. Gefolgt von der Libor-Hypothek (18%) sowie Festhypotheken mit einer Laufzeit von fünf bis neun Jahren (19%).
- Aber nicht nur finanzielle Aspekte beeinflussen den Kunden bei der Wahl seines Hypothekarprodukts, sondern auch der Immobilientyp, das Alter sowie das Einkommen.
- Es sind aber auch grosse regionale Unterschiede bemerkbar: Während die Nordwestschweizer am liebsten zehnjährige Festhypotheken abschliessen (64%), bevorzugen Kunden aus dem Espace-Mittelland eher kurzfristige Festhypotheken unter zehn Jahren (40%). Am beliebtesten ist die Libor-Hypothek in der Zentralschweiz (23%).

1. Einleitung

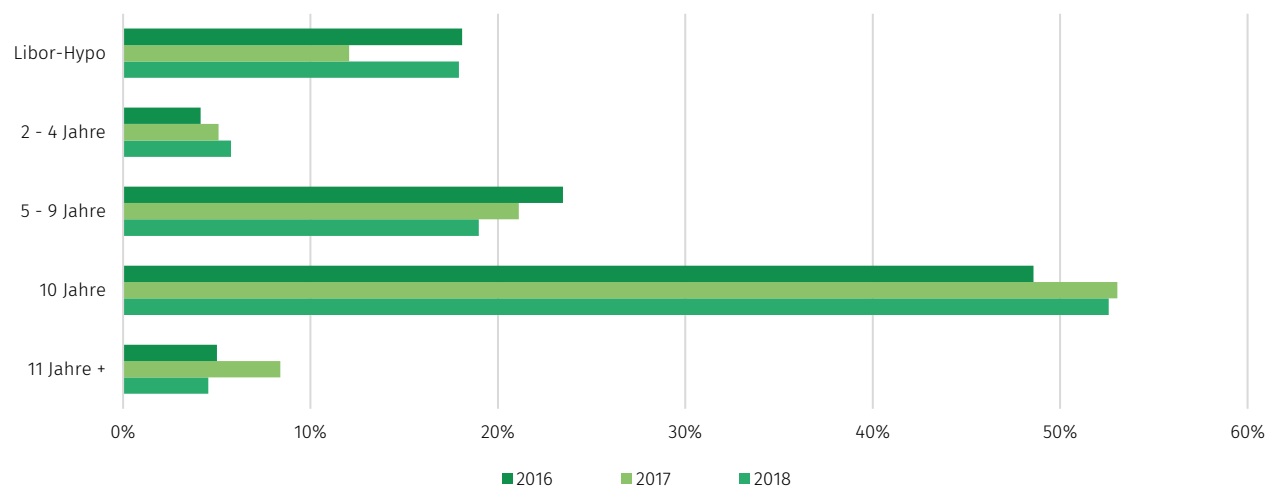
Gab es vor einigen Jahrzehnten nur variable Hypotheken, stehen heute vorwiegend langfristige Festhypotheken in der Gunst der Hypothekarkunden. Doch das tiefe Zinsniveau allein ist nicht verantwortlich für die Veränderung im Kundenverhalten. Die Wahl des Hypothekarprodukts ist von vielen verschiedenen Faktoren abhängig.

In der vorliegenden Studie hat MoneyPark daher aus Objektperspektive, demografischer Kundenperspektive sowie Zinsperspektive analysiert, wie und durch was die Wahl des Hypothekarprodukts beeinflusst wird. In spannenden regionalen Unterschieden zeigt sich, dass die Schweizerinnen und Schweizer nicht in jeder Region gleich ticken.

2. Produktauswahl der Schweizerinnen und Schweizer

2.1 Die beliebtesten Hypothekarprodukte von 2016 bis 2018

Der Favorit der MoneyPark-Kunden war in den letzten drei Jahren stets die zehnjährige Festhypothek. Aufgrund des seit Jahren anhaltenden Tiefzinsumfeldes nahm die Beliebtheit von 2016 auf 2017 weiter zu.



Die Libor-Hypothek hingegen wurde 2017 weniger nachgefragt, um im Jahr 2018 mit knapp 18 Prozent wieder das Niveau von 2016 zu erreichen.

Hypothek	2016	2017	Delta	2018	Delta
Libor-Hypothek	18.08%	12.06%	-33.31%	17.93%	48.63%
2 – 4 Jahre	4.13%	5.10%	23.45%	5.76%	12.99%
5 – 9 Jahre	23.48%	21.11%	-10.06%	18.98%	-10.13%
10 Jahre	48.58%	53.05%	9.20%	52.59%	-0.87%
11 Jahre +	5.01%	8.39%	67.32%	4.55%	-45.71%

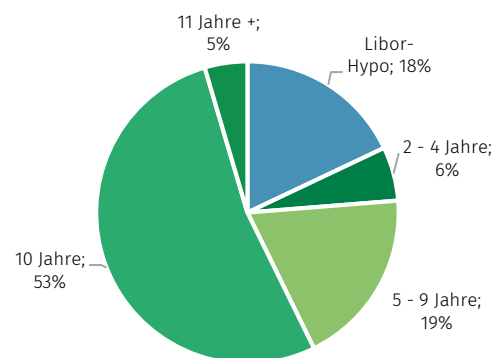
Die Beliebtheit der Festhypotheken mit Laufzeiten zwischen fünf und neun Jahren nahm über die Jahre konstant ab. Aufgrund des tiefen Zinsniveaus schliessen Kunden heutzutage lieber langfristige Hypotheken ab oder profitieren über die Libor-Hypothek von den

tiefen Zinsen. Diese Tendenz könnte aber bald durchbrochen werden: Eine dreijährige Festhypothek ist heute günstiger als eine Libor-Hypothek (Top-Zinssätze 8. April 19: 0.46% vs. 0.56%).

2.2 Abgeschlossene Hypothekarprodukte 2018

Die zehnjährige Festhypothek ist 2018 mit Abstand das beliebteste Hypothekarprodukt: 53 Prozent des Hypothekarvolumens wird für zehn Jahre abgeschlossen. Die Libor-Hypothek folgt mit 18 Prozent auf dem zweiten Rang der Beliebtheitskala.

Weniger begehrt sind langfristige Hypotheken über zehn Jahre. Dies dürfte aber nicht an mangelndem Interesse liegen, sondern eher an der Tatsache, dass diese Laufzeiten nur von wenigen Finanzierungsinstituten angeboten werden.

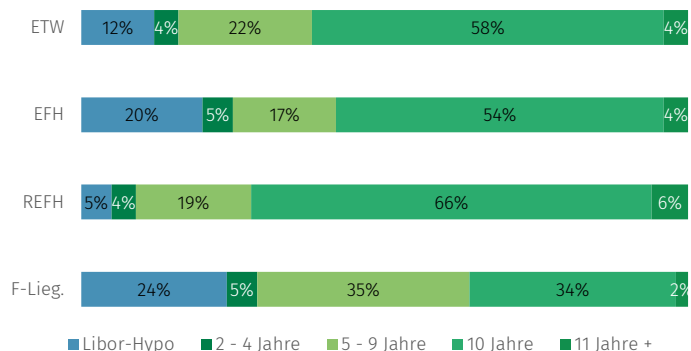


Dass langfristige Festhypotheken die Nase vorne haben, war aber nicht immer so: Gemäss einer repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2006 war die beliebteste Hypothek noch die fünfjährige Festhypothek (50%), gefolgt von der dreijährigen (19%). Die zehnjährige Festhypothek hatte damals einen Anteil von lediglich sechs Prozent. Daten der Schweizerischen Nationalbank (SNB) belegen diese Entwicklung ebenfalls: Der Anteil der mittel- und langfristigen Hypotheken nahm über die letzten zehn Jahre um rund 50 Prozent zu.

2.3 Produkteauswahl nach Liegenschaftstyp

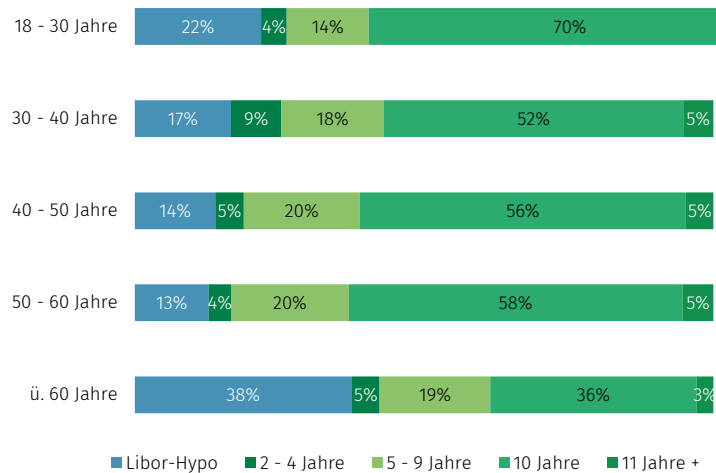
Besitzer von Ferienliegenschaften finanzieren sich häufig mit kurzen Laufzeiten und Libor-Hypothek. Sie sind tendenziell bereit, mehr Risiken auf sich zu nehmen. Ausserdem ist der Planungshorizont kleiner und üblicherweise verfügen sie über grössere finanzielle Mittel als Besitzer eines Eigenheimes.

Die Libor-Hypothek ist ausserdem bei Besitzern von freistehenden Einfamilienhäusern viel beliebter als bei Besitzern von Eigentumswohnungen und Reiheneinfamilienhäusern.



2.4 Produkteauswahl nach Alter

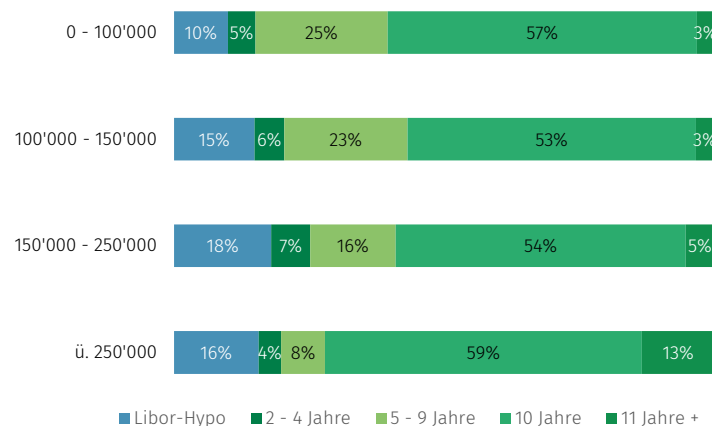
Grundsätzlich lässt sich bei der Analyse der Altersstruktur erkennen: Je älter, desto kürzer die gewählte Laufzeit und desto risikoaffiner die Hypothekarwahl. Hypothekarnehmer über 60 Jahre finanzieren sich zu 38 Prozent mit Libor-Hypotheken, sogar noch mehr als mit zehnjährigen Festhypotheken (36%). Diese Kundengruppe scheint aufgrund ihrer Situation (nach Pensionierung, allenfalls Verkauf oder Vererbung der Liegenschaft, keine langfristige Planung mehr) bewusst flexibler bleiben zu wollen und dafür auch allfällig steigende Zinsen in Kauf zu nehmen. Des Weiteren steigen die durchschnittlichen Vermögen bis zur Pensionierung typischerweise an. Ältere Personen haben dadurch häufig eine höhere Toleranz für Ausgabenschwankungen.



Junge Hypothekarnehmer hingegen finanzieren sich zu 70 Prozent klassisch mit einer zehnjährigen Festhypothek. Sie möchten tendenziell besser kalkulieren und über Jahre hinaus wissen, mit wie viel die Hypothekarzinsen ihr Haushaltsbudget belasten.

2.5 Produkteauswahl nach Einkommen

Bei der Betrachtung der Einkommensstruktur lässt sich ein Trend feststellen: Je tiefer das Einkommen, desto kürzer ist die Laufzeit der Festhypotheken und desto kleiner der Libor-Anteil. Je höher das Einkommen, desto länger ist die Laufzeit der Festhypothek. Viele einkommensstarke Kunden schliessen ausserdem zwei Tranchen ab, um für eine mögliche Amortisation flexibel zu bleiben.



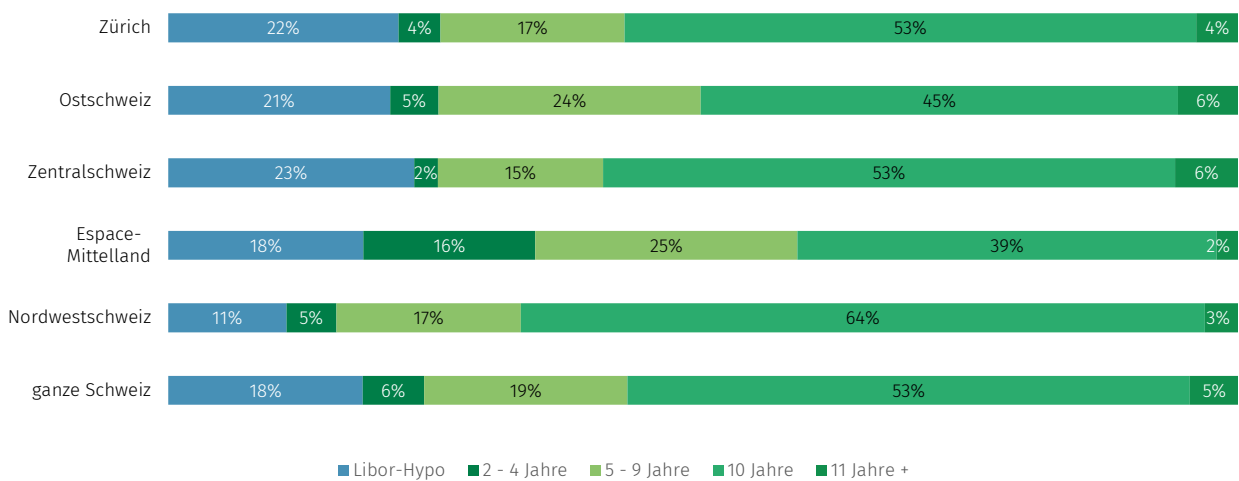
Das durchschnittliche Haushaltseinkommen einer MoneyPark-Familie lag 2018 bei 124'390 Franken pro Jahr.

3. Produktauswahl in den Regionen

3.1 Regionale Unterschiede

In den Regionen lassen sich grosse Unterschiede in der Auswahl der Hypothekarprodukte erkennen:

- Die **Nordwestschweizer** mögen den Schweizer Meister: Mit grossem Abstand ist die zehnjährige Festhypothek ihr Favorit.
- Im **Espace-Mittelland** mag man es lieber kurzfristig: In über 40 Prozent der Fälle wurden Festhypotheken unter zehn Jahren abgeschlossen. Die Libor-Hypothek ist aber mit 18 Prozent weniger beliebt – diese Quote entspricht dem Schweizer Schnitt.
- In der **Zentralschweiz** werden mit 23 Prozent am meisten Libor-Hypotheken abgeschlossen.
- Die **Ostschweiz** und die **Zentralschweiz** weisen mit einer Quote von fast sechs Prozent die höchste Rate an Festhypotheken mit einer Laufzeit von über zehn Jahren auf.

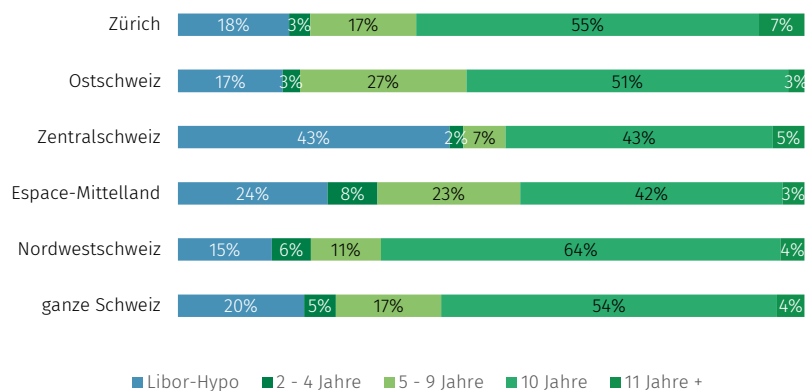


3.2 Regionale Produktauswahl nach Liegenschaftstyp

Finanzierung Einfamilienhaus

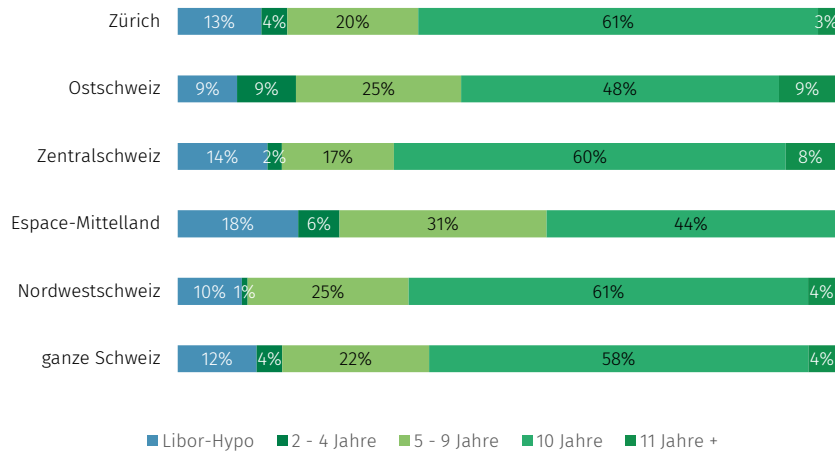
In der regionalen Auswertung lassen sich grosse Unterschiede in der Finanzierung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen erkennen. Der Anteil an Libor-Hypotheken ist in allen Regionen bei Einfamilienhäusern substantiell höher als bei Eigentumswohnungen. Die Zentralschweiz beispielsweise finanziert Einfamilienhäuser mit einem Rekordanteil an Libor-Hypotheken von 43 Prozent.

Einfamilienhäuser werden in der Tendenz viel breiter finanziert: Auch hier ist die zehnjährige Festhypothek der Favorit, aber diese wird mit Libor- oder kurzfristigen Festhypotheken ergänzt. Der Grund dafür ist einfach: Die Hypothekarsumme ist bei Einfamilienhäusern tendenziell höher als bei Eigentumswohnungen. Die Finanzierung von Einfamilienhäusern erfolgt daher häufig mit zwei oder mehr Tranchen, wodurch eine Verteilung bei den Hypothekarprodukten zustande kommt.



Finanzierung Eigentumswohnung

Kurz- und mittelfristige Festhypotheken (bis zu neun Jahren) weisen bei Eigentumswohnungen einen wesentlich höheren Anteil als bei Einfamilienhäusern auf. Ausserdem werden Eigentumswohnungen häufiger mit nur einer Hypothekartranche abgeschlossen, wodurch der Anteil an Libor-Hypotheken gegenüber der Finanzierung von Einfamilienhäusern wesentlich tiefer ist. Als Beispiel können die Zentralschweizer, Schweizer Meister bei der Wahl von Libor-Hypotheken für Einfamilienhäuser, genannt werden: Sie finanzieren ihre Eigentumswohnungen nur zu 12 Prozent mit einer Libor-Hypothek.

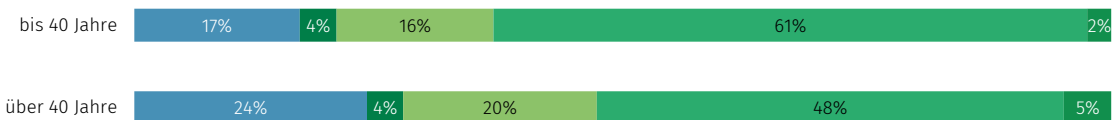


3.3 Regionale Produktauswahl nach Alter

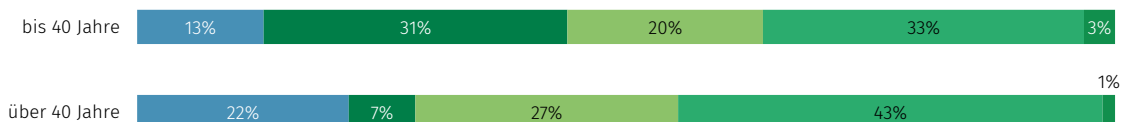
Auch in der Analyse der Altersstruktur unterscheidet sich das Verhalten der Kunden je nach Region in der Schweiz:

- Bei den **Zürchern** weicht die Hypothekarstrategie zwischen jünger und älter nicht stark voneinander ab. In der Tendenz finanzieren sich Ältere eher mit Libor und kurz- und mittelfristigen Festhypotheken.
- Es ist nicht einer speziellen Alterskategorie geschuldet, dass die **Nordwestschweizer** wenig Libor und viele zehnjährige Festhypotheken abschliessen: Sowohl die Jüngeren als auch die Älteren sind vorwiegend mit längerfristigen Festhypotheken finanziert.
- Während das **Espace-Mittelland** – egal welche Alterskategorie – eher kurz- und mittelfristige Hypotheken bevorzugt, werden in der **Nordwestschweiz** vorzugsweise langfristige Hypotheken abgeschlossen.
- Entgegen dem Schweizer Trend setzen vor allem die Jungen aus dem **Espace-Mittelland** auf kurz- und mittelfristige Festhypotheken unter zehn Jahren Laufzeit.

Zürich



Espace-Mittelland

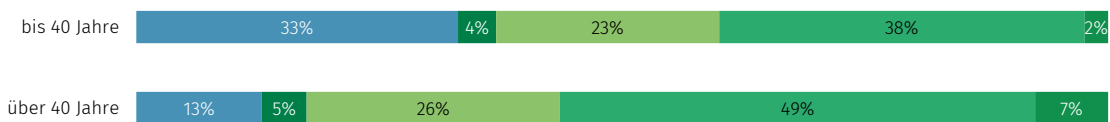


Nordwestschweiz

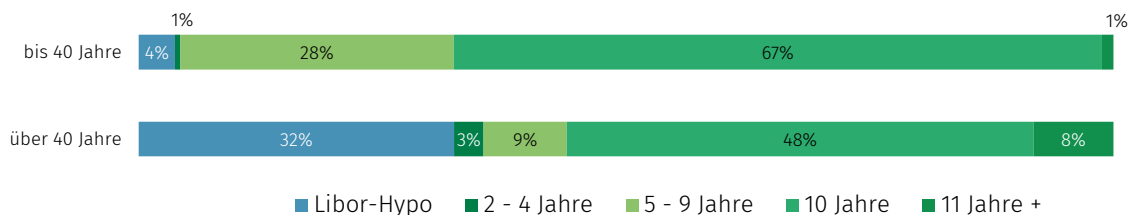


- Die **Zentralschweizer** sind das Gegenteil der Ostschweizer: Die Jungen setzen stark auf Festhypotheken, während sich die Älteren zu über 30 Prozent mit Libor-Hypotheken finanzieren.
- Junge **Ostschweizer** finanzieren mit Abstand am meisten mit Libor-Hypotheken (33%). Dagegen präferieren die älteren Ostschweizer Festhypotheken (87%).

Ostschweiz



Zentralschweiz



4. Historische Betrachtung des Schweizer Hypothekemarktes

Der Schweizer Hypothekemarkt weist historisch betrachtet rekordtiefe durchschnittliche Laufzeiten auf. In der EU schliessen Hypothekarkunden schon lange vorwiegend zehnjährige Festhypotheken ab; in den USA und UK liegen die durchschnittlichen Laufzeiten sogar bei weit über zehn Jahren. Herr und Frau Schweizer gewöhnen sich also erst an die langfristigen Festhypotheken. Der Anteil der mittel- und langfristigen Hypotheken nahm über die letzten zehn Jahre um rund 50 Prozent zu.

Diese Entwicklung hat aber nicht nur mit den rekordtiefen Zinsen zu tun, sondern beruht auch auf der Zinsdifferenz der Laufzeiten. Die relative Attraktivität von zehnjährigen Festhypotheken im Vergleich zu fünfjährigen ist in den letzten zehn Jahren gestiegen. War der zehnjährige Swap-Satz Mitte 2009 rund 0.90 Prozent höher als der fünfjährige Swap, liegt diese Differenz heute bei weniger als 0.45 Prozent. Die Zinskurve flachte also in den letzten zehn Jahren ab.

Diese Situation wird verstärkt durch die unterschiedlich hohen Margen, die die finanzierenden Institute anwenden. Die Marge des durchschnittlichen Richtsatzes auf zehnjährigen Festhypotheken ist fast 0.20 Prozent tiefer als bei einer fünfjährigen Festhypothek. Die Margenverengung bewirkt, dass die zehnjährige Festhypothek im Verhältnis zur fünfjährigen nochmals günstiger wird; der Unterschied der Zinssätze von unseren jeweiligen Top-Rates liegt noch bei 0.24% (Zinssätze per 8. April 19: 10 Jahre: 0.80% / 5 Jahre: 0.56%). Diese historisch minime Differenz zwischen den Laufzeiten erhöht die Attraktivität der zehnjährigen Festhypothek noch zusätzlich.

5. Der Schweizer Hypothekemarkt wandelt sich

5.1 Fazit

Herr und Frau Schweizer mögen Festhypotheken, besonders die zehnjährige. Trotzdem: Die Art der Immobilie, das Alter und das Einkommen unserer Kunden hat grossen Einfluss auf die Wahl des Hypothekarprodukts. Objekte, die tendenziell teurer sind und somit mit höheren Hypotheken belehnt werden (wie Einfamilienhäuser), sind nebst der Festhypothek häufig noch mit einer zweiten Tranche finanziert, die als Libor oder einer kurz- bis mittelfristigen Festhypothek abgeschlossen werden.

Für die Festhypothek spricht: Die Kalkulierbarkeit der Kosten, die Zinsabsicherung (zumindest während der Laufzeit) sowie die Tatsache, dass man sich nach Abschluss für die nächsten zehn Jahre zurücklehnen kann. Weniger langfristige Festhypotheken schliessen Herr und Frau Schweizer im Pensionsalter ab. Andere Überlegungen und der kürzere Planungshorizont lassen diese Kunden öfters eine Libor oder kurzfristige Festhypothek wählen.

5.2 Ausblick und Empfehlungen

Die historische Entwicklung der Hypothekarzinsen sowie die kleine Differenz zwischen den verschiedenen Laufzeiten der Festhypotheken zeigt: Es gibt keine allgemein gültige Empfehlung, welche Produkte, auch im aktuell tiefen Zinsumfeld, abgeschlossen werden sollen.

Die Geldmarkt-Hypothek könnte nach der Abschaffung des Libors Ende 2021 an Attraktivität verlieren. Dies einerseits aufgrund der möglichen Margenausdehnung der Finanzinstitute, andererseits aufgrund der sehr attraktiven Alternativen im kurzfristigen Festhypothekenbereich.

Wichtig ist daher eine umfassende Beratung, bei der nicht nur das Zinsniveau und deren Prognosen berücksichtigt werden, sondern die gesamte, individuelle Familiensituation und deren Zukunftspläne. Dazu gehört auch, die besten Konditionen für die zuvor definierten Hypothekarprodukte zu finden.

6. Kontakt

<p>Stefan Heitmann CEO und Gründer MoneyPark stefan.heitmann@moneypark.ch 044 200 75 73</p>	<p>Nicole Fankhauser Communications Manager nicole.fankhauser@moneypark.ch 044 200 75 65</p>
---	--

Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von über 80'000 zufriedenen Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekarspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder Online-Beratungstools. Seit Juli 2017 gehört mit Defferrard & Lanz (DL) der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark.

Anhang

Methodik und Quellen

MoneyPark hat untersucht, welche Hypothekarprodukte in der Schweiz und in den fünf grössten Regionen 2018 am liebsten abgeschlossen wurden.

Als Datengrundlage dienten die MoneyPark-Hypothekarabschlüsse aus dem Jahr 2018 (über 1'600 Hypothekartranchen) und vereinzelt im Vergleich dazu die Jahre 2016 und 2017. Heruntergebrochen wurden die Zahlen auf die Grossregionen Zürich, Ostschweiz, Zentralschweiz, Espace-Mittelland sowie die Nordwestschweiz.

Für die Analyse wurden folgende Faktoren einander gegenübergestellt:

- Volumenbasierte prozentuale Abschlussrate pro Hypothekarprodukt resp. Laufzeit
- vs. Objekttyp
- vs. Alter der Kunden
- vs. Einkommen der Kunden

Verwendete Abkürzungen:

- EFH = Einfamilienhaus
- REFH = Reiheneinfamilienhaus
- STWE = Stockwerkeigentum / Eigentumswohnung
- F-Lieg. = Ferienliegenschaft