



Corona-Krise und Hypothekarzinsen: Banken als grosse Gewinner

**Seit Ausbruch der Corona-Krise haben sich Hypotheken bei Banken
überdurchschnittlich verteuert**

Eine Analyse von MoneyPark, unabhängiger Hypothekar- und Immobilienspezialist

April 2020

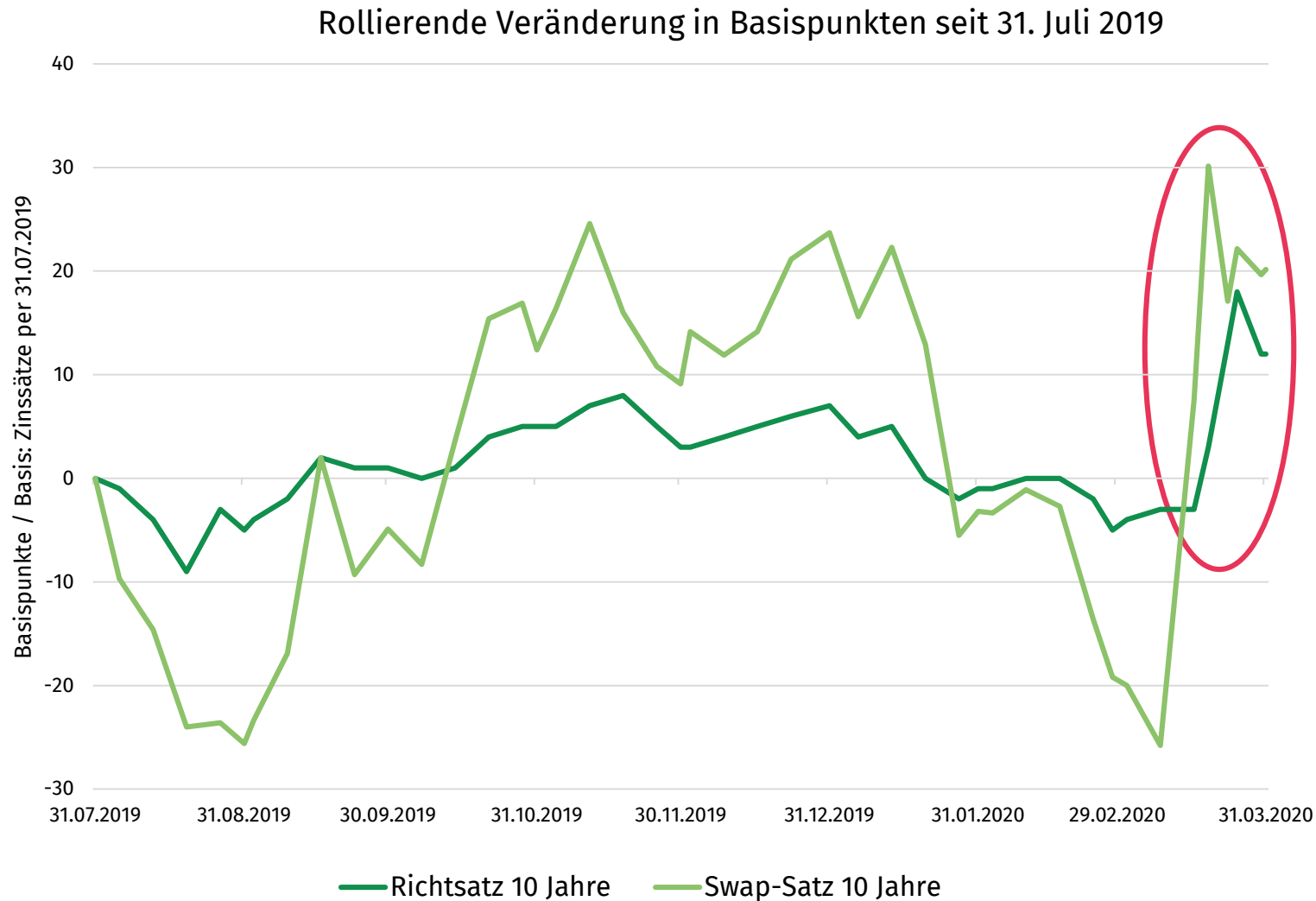
Executive Summary

- Die Corona-Krise bringt das Anbieterumfeld mächtig in Bewegung. Allen voran nutzen Banken die Krise für markante Margenausweitungen, während andere Anbietergruppen abwartender agieren.
- Alle Anbietergruppen haben grundsätzlich mit höheren Zinsen seit Ausbruch der Krise reagiert.
 - Hauptgründe: (1) Gestiegene Swap-Sätze in sehr volatiler Kapitalmarktumgebung, (2) Bearbeitungsengpässe und verringerte Produktivität im Home-Office, (3) Margenausweitung
 - Durchschnittliche Margenerhöhung in Q1 liegt bei 15 Bps
- Nicht alle Anbietergruppen haben gleich reagiert. Im Gegenteil, Banken langen ordentlich hin, andere Anbieter bleiben abwartender.
 - Banken waren im Schnitt schon Ende Februar fast ein halbes Prozent teurer als Pensionskassen und erhöhten mit 18 Bps ihren Richtsatz für 10 Jahre im März im Vergleich zu den anderen Anbietergruppen fast doppelt so stark. Sie sind jetzt im Schnitt 70 Prozent teurer als Pensionskassen.
 - Während Banken Margenausweitungen vornehmen, sind Versicherungen tendenziell in einer abwartenden Haltung. Pensionskassen wiederum überprüfen vereinzelt ihre Anlagestrategie und setzen ihr Angebot temporär aus, andere entscheiden sich, jetzt in die Anlageklasse Hypotheken zu investieren, sprich neu auch Hypotheken zu gewähren (Stichwort Anlagenotstand).
- Die Bandbreite zwischen dem teuersten (Richtzins-)Anbieter und dem günstigsten ist während der Corona-Krise enger geworden.
 - Banken offerieren mit fast einem Prozent Zins-Unterschied auch im März die grösste Bandbreite und sind im Schnitt die teuerste Anbietergruppe. Aufgrund der grossen Bandbreite gibt es aber auch Banken mit höchst kompetitivem Angebot (0.85% für 10 Jahre).
 - Der teuerste PK-Anbieter stellt mit 0.85% zugleich den tiefst möglichen Zinssatz bei den Versicherungen und Banken.
- Empfehlungen für Hypothekarnehmende:
 - Volatile Zinsumgebungen machen es nochmals wichtiger, frühzeitig einen breiten Anbietervergleich vorzunehmen – bei Neufinanzierung und erst recht bei Verlängerung
 - Unabhängige Beratung ist der Schlüssel zum Erfolg

Definition Begriffe

- Basispunkte (Bps): 1 % = 100 Basispunkte
- Pensionskassen: Beinhaltet auch Anlagestiftungen und sonstige alternative Kreditgeber
- Swap-Satz: der Refinanzierungssatz für Banken an den internationalen Kapitalmärkten
- Richtsatz: der durchschnittliche Schaufenster-Hypothekarzinsatz einer Laufzeit von über 100 Banken, Versicherungen und alternativen Kreditgebern
- Top-Satz: der beste Hypothekarzinsatz einer Laufzeit, der aufgrund von Nachverhandlungen von MoneyPark beim günstigsten Anbieter erzielt werden kann

Hypothekargeber nutzen Corona-Krise zur Margenausweitung aus



Quelle: Thomson Reuters und MoneyPark-Datenbank

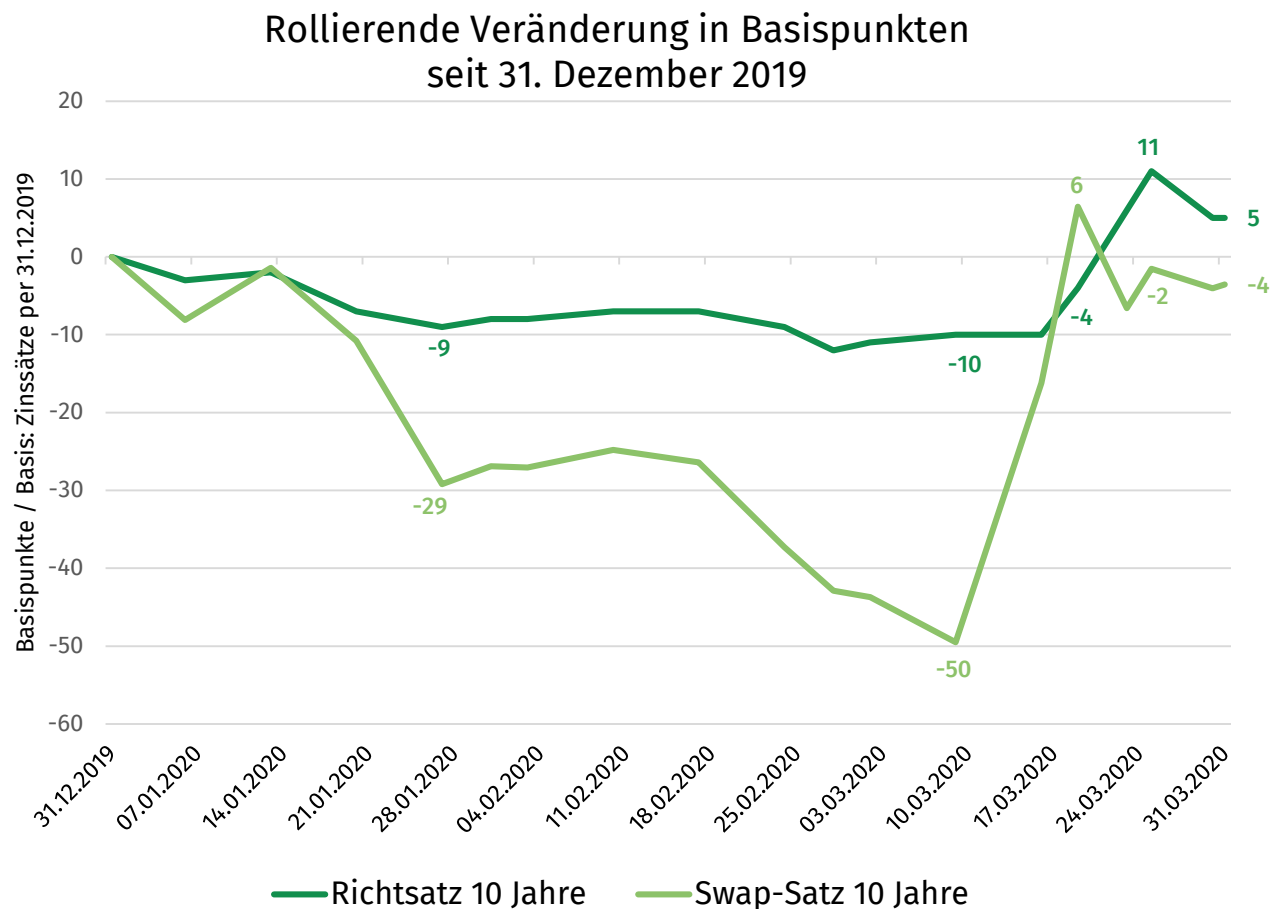
Entkoppelung der Hypothekarzinsen

- Seit Allzeittief im August 2019 waren Hypozinsen weitgehend von Entwicklung des Swap-Satzes entkoppelt
- Hypoanbieter hielten Hypozinsen auch bei volatilen Swap-Sätzen stabil
- Gründe:
 - hohe Volatilität des Kapitalmarktes passt nicht zu auf Kontinuität ausgerichtete Strategie
 - Anstieg des Konkurrenz- und Margendruck am Hypothekarmarkt

Corona-Krise löst Margenausweitung aus

- Richtungs- und Strategiewechsel mit Ausbruch der Corona-Krise
- Hypozinsen folgten augenblicklich dem Aufwärtstrend der Swap-Sätze

Margenausbau der Hypothekargeber um durchschnittlich 15 Bps im Q1 2020



Quelle: Thomson Reuters und MoneyPark-Datenbank

Margenausweitung während ganzem 1. Quartal

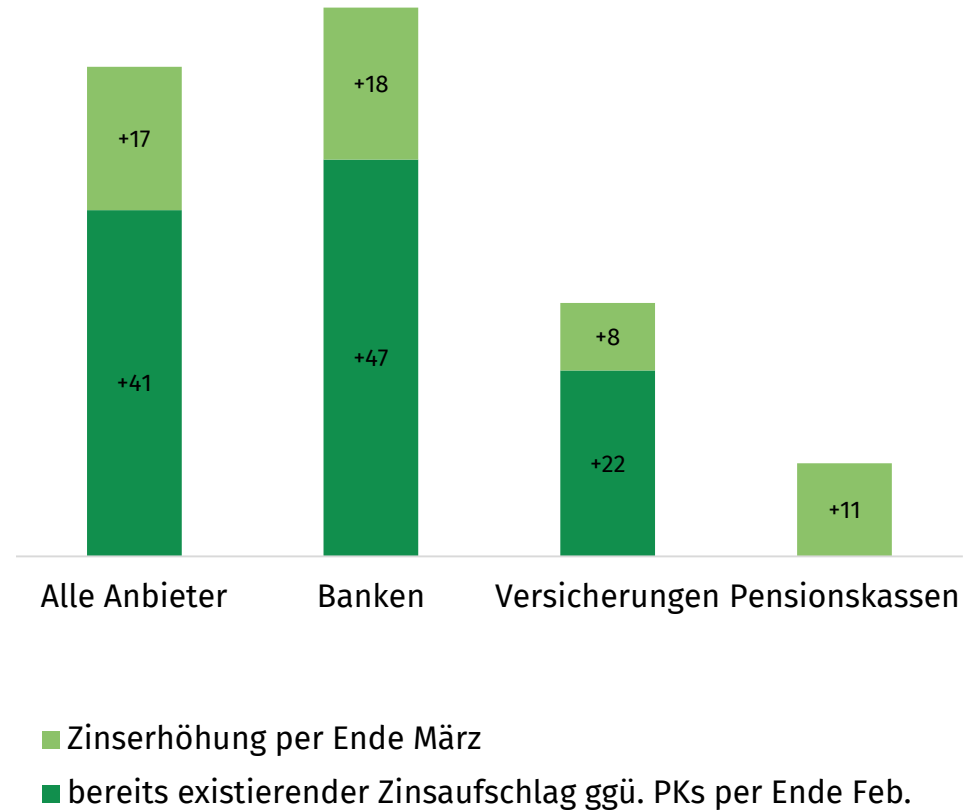
- Hypothekaranbieter haben bereits seit Anfang Jahr exzessive Margenausweitungen betrieben und Hypothekarschuldner nicht von gesunkenen Swap-Sätzen profitieren lassen (Extremwert: am 10. März betrug Margenausdehnung 40 Bps)
- Im Gegenteil: Mit Ausbruch der Corona-Krise im März wurde 10-jähriger Richtsatz um 17 Bps erhöht: von 1.08 % auf 1.25%

| | Swap 10 Jahre | Richtsatz 10 Jahre |
|------------|---------------|--------------------|
| 31.12.2019 | -0.11 % | 1.20 % |
| 31.01.2020 | -0.38 % | 1.12 % |
| 28.02.2020 | -0.54 % | 1.08 % |
| 31.03.2020 | -0.15 % | 1.25 % |

- Während Swap-Sätze im Q1 insgesamt um 4 Bps sanken, stiegen Richtsätze um 5 Bps. Fazit: Anbieter dehnten ihre Marge per Ende März um 9 Bps aus
- Im Schnitt über das gesamte Quartal betrachtet lag Marge im Q1 15 Bps höher als per Ende 2019

Banken sind die teuersten Anbieter, Pensionskassen am attraktivsten

Erhöhung der Hypothekarzinsen 10 Jahre fest
im März 2020 / in Basispunkten



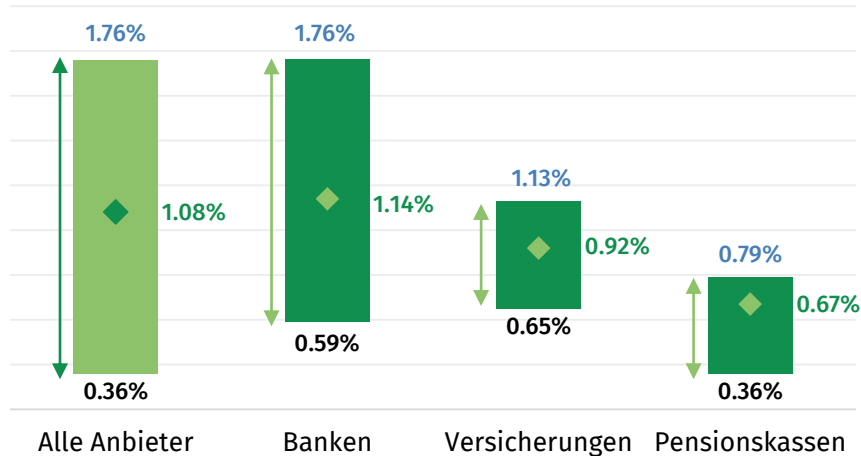
Banken erhöhen im März Hypozinsen doppelt so stark wie Versicherungen

- **Pensionskassen** waren schon Ende Februar die attraktivsten Anbieter und erhöhten ihren Richtsatz für 10 Jahre im März lediglich um 11 Bps.
- Der Richtsatz bei **Versicherungen** war per Ende Februar zwar bereits 22 Bps höher als bei PKs, erhöhte sich im März aber lediglich um 8 Bps.
- **Banken** waren im Schnitt schon Ende Februar fast ein halbes Prozent teurer als Pensionskassen und erhöhten mit 18 Bps ihren Richtsatz für 10 Jahre im Vergleich zu den Versicherungen doppelt so stark. Sie sind jetzt im Schnitt 70 Prozent teurer als Pensionskassen (1.32% vs. 0.78%).

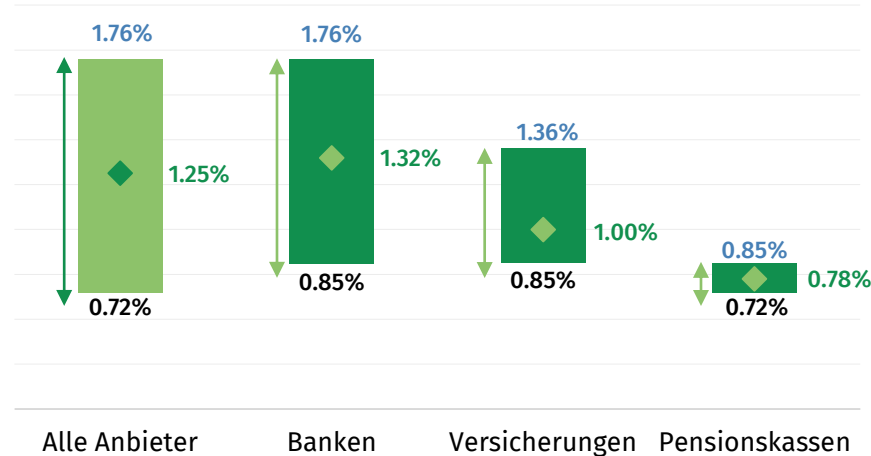
| 10 Jahre fest | Zinssatz per 28.2 | Zinssatz per 31.3 | Veränderung |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Alle Anbieter | 1.08% | 1.25% | +17 Bps |
| Banken | 1.14% | 1.32% | +18 Bps |
| Versicherungen | 0.92% | 1.00% | + 8 Bps |
| Pensionskassen | 0.67% | 0.78% | +11 Bps |

Banken haben grösste Zins-Bandbreite, PKs den günstigsten Zinssatz

Hypothekarzinsen 10 Jahre fest
per 28. Februar 2020



Hypothekarzinsen 10 Jahre fest
per 31. März 2020



Beispiel-Berechnung

Beim teuersten Anbieter kostet 1 Mio. CHF Hypothek **mehr als das Doppelte** als beim günstigsten Anbieter. Differenz beträgt **867 CHF pro Monat**.

| Teuerster Anbieter | Top-Satz |
|--------------------|----------------|
| 1.76% | 0.72% |
| 17'600 CHF p.a. | 7'200 CHF p.a. |
| 1'467 CHF p.M. | 600 CHF p.M. |

Blauer Zinssatz: teuerster Anbieter / Grüner Zinssatz: Durchschnittssatz aller Anbieter / Schwarzer Zinssatz: günstigster Anbieter (Top-Satz)

Die **Bandbreiten** des günstigsten und teuersten Anbieters in den verschiedenen Anbietergruppen sind im März 2020 tendenziell **enger geworden**:

- **Banken** offerieren mit fast einem Prozent Zins-Unterschied auch im März die grösste Bandbreite und sind im Schnitt die teuerste Anbietergruppe. Aufgrund der grossen Bandbreite gibt es aber auch Banken mit höchst kompetitivem Angebot (0.85% für 10 Jahre).
- Die Bandbreite bei **Versicherungen** blieb praktisch unverändert bei einem halben Prozent Unterschied zwischen dem teuersten und günstigsten Anbieter. Einige Anbieter haben entschieden, sehr attraktiv zu offerieren, wodurch der durchschnittliche Richtsatz mit 1.00% am unteren Ende der Bandbreite zu liegen kommt.
- Der günstigste Anbieter unter den **Pensionskassen** hat sich im März vom Markt zurückgezogen, weshalb sich Bandbreite verengt hat. PKs aber weiterhin mit Abstand günstigste Anbietergruppe. Der teuerste PK-Anbieter stellt mit 0.85% zugleich den tiefst möglichen Zinssatz bei den Versicherungen und Banken!

Fazit und Empfehlungen für Hypothekarnehmende

Hypothekaranbieter reagieren unterschiedlich auf Corona-Krise

- **Banken** erhöhten ihre Zinssätze und entsprechend Margen überdurchschnittlich und zu Lasten der Hypothekarnehmenden, ohne dass dies durch prognostizierte oder gar manifestierte Risiken, sprich Ausfälle, abgestützt wäre.
- **Versicherungen** beobachten die Situation, warten aktuell ab und bleiben gemäss ihrer Langfriststrategie in der Anlageklasse. Nur vereinzelte Anbieter erhöhten ihre Zinsen.
- **Pensionskassen** müssen vereinzelt ihre Asset Allocation überprüfen und setzen ihr Angebot daher temporär aus. Selektive institutionelle Investoren entdecken gerade in dieser Phase Hypotheken als Anlageklasse und treten als Hypothekergeber in den Markt ein.

Empfehlungen für Eigenheimkäuferinnen und -käufer

Trotz Verengung der Bandbreiten sind die Unterschiede zwischen und innerhalb der Anbietergruppen gewaltig. Ein turbulentes Marktumfeld, Strategieanpassungen, Home-Office und eine veränderte Konkurrenzsituation führt dazu, dass unter Umständen neue Anbieter die besten Offerten unterbreiten. Tipps:

- Sich **frühzeitig um die Finanzierung kümmern**. Einige Anbieter verzeichnen längere Bearbeitungsfristen aufgrund von Home-Office und verzögerten Prozessen.
- **Niemals blind** und **ohne zu Vergleichen** die Offerte der Hausbank annehmen. Unbedingt **mehrere Offerten von verschiedenen Anbietern** und Anbietergruppen einholen – Konkurrenzofferten ermöglichen üblicherweise eine solidere Verhandlungsgrundlage.
- Vorsicht bei Online(lock)angeboten und beratungsfreien Abschlüssen. Nur eine **qualifizierte und unabhängige Beratung** schafft Vertrauen, die individuell optimale Finanzierung zu finden. Erst recht und insbesondere in anspruchsvollen, volatilen Zinsmärkten mit täglich wechselnder Anbieterattraktivität.

Empfehlungen für Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer

Eine Prognose, wie sich die Hypothekarzinsen in den nächsten Monaten entwickeln, ist aufgrund des unsicheren Ausgangs der Corona-Krise schwierig. Da Hypothekaranbieter ihre Strategie aktuell überdenken, ergeben sich immer wieder Opportunitäten für einen günstigen Abschluss. Tipps:

- Auch bei Verlängerungen gilt: Je frühzeitiger, desto besser. Es ist möglich, eine Hypothek **bis zu zwei Jahre vor Fälligkeit zu verlängern**. Hausbanken offerieren das üblicherweise nicht proaktiv, sondern setzen auf die Trägheit der Kunden und warten mit der Kontaktaufnahme ab, bis die Zeit häufig nicht mehr reicht, um noch vergleichende Offerten einzuholen.
- Nie das erste Angebot der Hausbank annehmen, sondern unbedingt **einen breiten Marktvergleich** unter verschiedenen Anbietern aller Anbietergruppen vornehmen.

Weitere Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung:

Dr. Stefan A. Heitmann

CEO und Gründer

stefan.heitmann@moneypark.ch

079 890 27 77

Nicole Fankhauser

Senior Communications Manager

nicole.fankhauser@moneypark.ch

079 577 57 40

Über MoneyPark

MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von rund 80'000 zufriedenen Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekar- und Immobilienspezialist 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. Seit Juli 2017 gehört mit DL der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark. Zudem bietet die hundertprozentige Tochtergesellschaft finovo AG institutionellen Investoren eine rundum Lösung aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.

