



Rekordeinsparungen im Tiefzinsumfeld

Eine Analyse von effektiv abgeschlossenen 10-jährigen Festhypotheken

Februar 2021

Executive Summary

- **Bei rekordtiefem Zinsniveau lohnt sich der Vergleich umso mehr**

Dass sich das Vergleichen verschiedener Hypothekarangebote finanziell immer lohnt, zeigen MoneyPark-Auswertungen schon seit Jahren. Dass im Jahr 2020 neue Rekordmarken an möglichen Einsparungen gesetzt wurden und dies trotz tiefem Zinsniveau, ist neu und bares Geld wert: Hypothekarneher, welche Zinsen vergleichen, sparten 2020 beim Abschluss einer 10-jährigen Hypothek (beliebteste Finanzierungsform) durchschnittlich 22% gegenüber dem Richtsatz. Ein Rekordwert in den letzten fünf Jahren!

Das heisst konkret: Der Zinssatz einer 10-jährigen Festhypothek konnte im Durchschnitt um 26 Basispunkte (von 1.17% auf 0.91%) nachverhandelt/optimiert werden. Bei einer Hypothekarerhöhe von CHF 750'000 ergibt dies eine Einsparung von CHF 19'500 über 10 Jahre.

- **Alternative Kapitalgeber setzen die klassischen Banken unter Druck**

Die Einsparungsmöglichkeiten korrelieren mit dem vermehrten Abschluss von Hypotheken bei alternativen Kapitalgebern wie Pensionskassen.

Ein Blick auf das Jahr 2020 zeigt, dass insbesondere die alternativen Kapitalgeber die klassischen Banken unter Druck setzen. Wer bei einer Pensionskasse eine 10-jährige Hypothek abschloss, sparte gegenüber dem Richtsatz durchschnittlich gar 46 Basispunkte oder satte 34'500 CHF über 10 Jahre.

- **Je höher der Objektwert, umso tiefere Hypothekarzinsen**

Bezogen auf verschiedene Immobilienpreiskategorien konnten bei einer 10-jährigen Hypothek im Jahr 2020 gegenüber dem Richtsatz von 1.17 Prozent in der günstigsten Preiskategorie (< CHF 1 Mio.) 23 Basispunkte, in der mittleren (CHF 1-2 Mio.) 28 und in der höchsten (> CHF 2 Mio.) 33 Basispunkte eingespart werden.

- **Deutliche Anzeichen für verstärkten Wettbewerb im 2021**

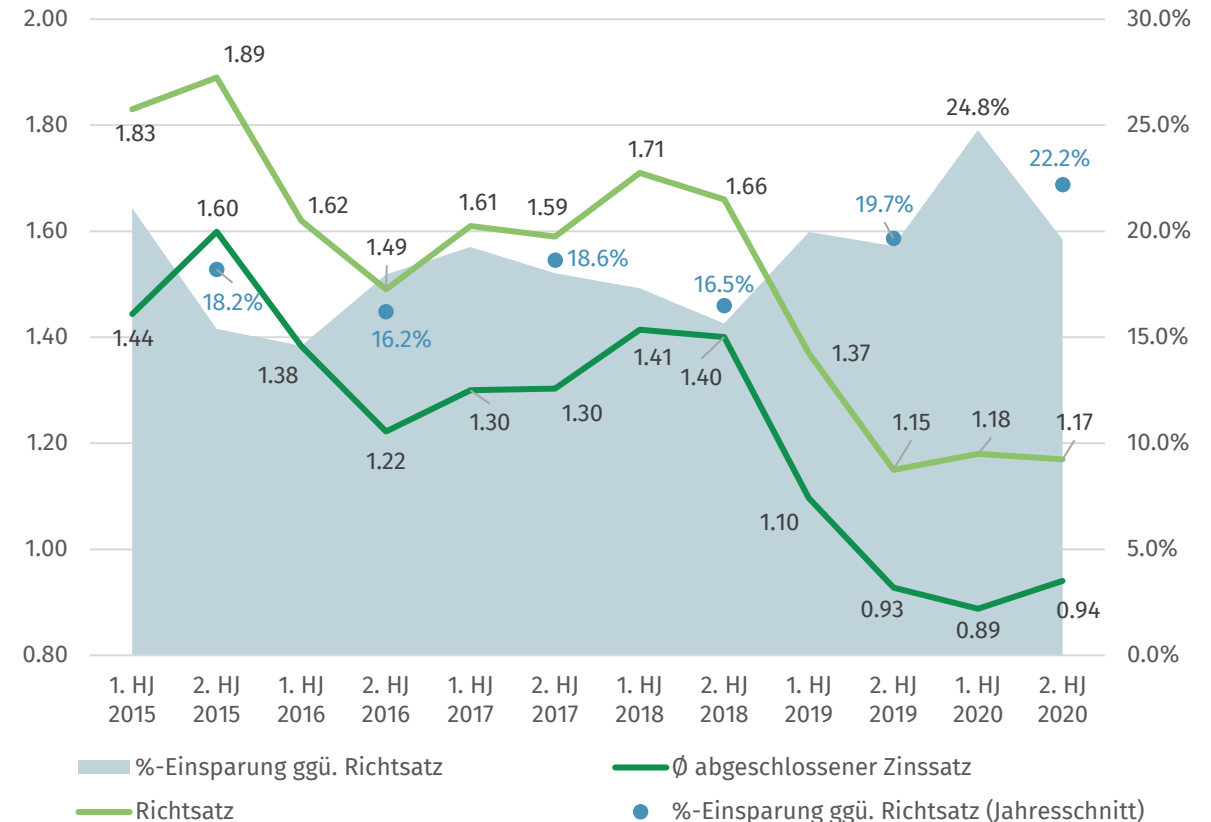
Die Hypothekarzinsen dürften weiterhin tief bleiben und sogar noch mehr unter Druck kommen. Einige alternative Kapitalgeber wie Pensionskassen und Anlagestiftungen investieren neu in Hypotheken oder planen ihre Bestände in den nächsten Monaten aufzustocken. Zudem sind Banken und Versicherungen darum besorgt, ihre Marktanteile zu halten bzw. weiter auszubauen.

Höchste Einsparung der letzten 5 Jahre trotz Tiefzinsniveau

- 2020 sahen wir die grösste Einsparung der letzten 5 Jahre. Wer Hypothekarangebote verglichen und professionell nachverhandelt hat, konnte übers Jahr **durchschnittlich 22 Prozent resp. 26 Basispunkte gegenüber dem Richtsatz*** von 1.17 Prozent einsparen.
- Bei einer Hypothekarerhöhe von CHF 750'000 resultierte eine Einsparung von CHF 19'500 in 10 Jahren.
- Im 1. Halbjahr 2020 sahen wir sogar eine **Rekordeinsparung von knapp 25% resp. 29 Basispunkten** gegenüber dem Richtsatz, was einer Einsparung von CHF 21'750 in 10 Jahren entsprach.
- In den letzten 5 Jahren waren durch das Vergleichen und nachverhandeln immer Einsparungen zwischen 16 und 20 Prozent gegenüber dem Richtsatz* einer 10-jährigen Festhypothek möglich.

*Richtsatz: durchschnittlicher Schaufensterzinssatz von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen

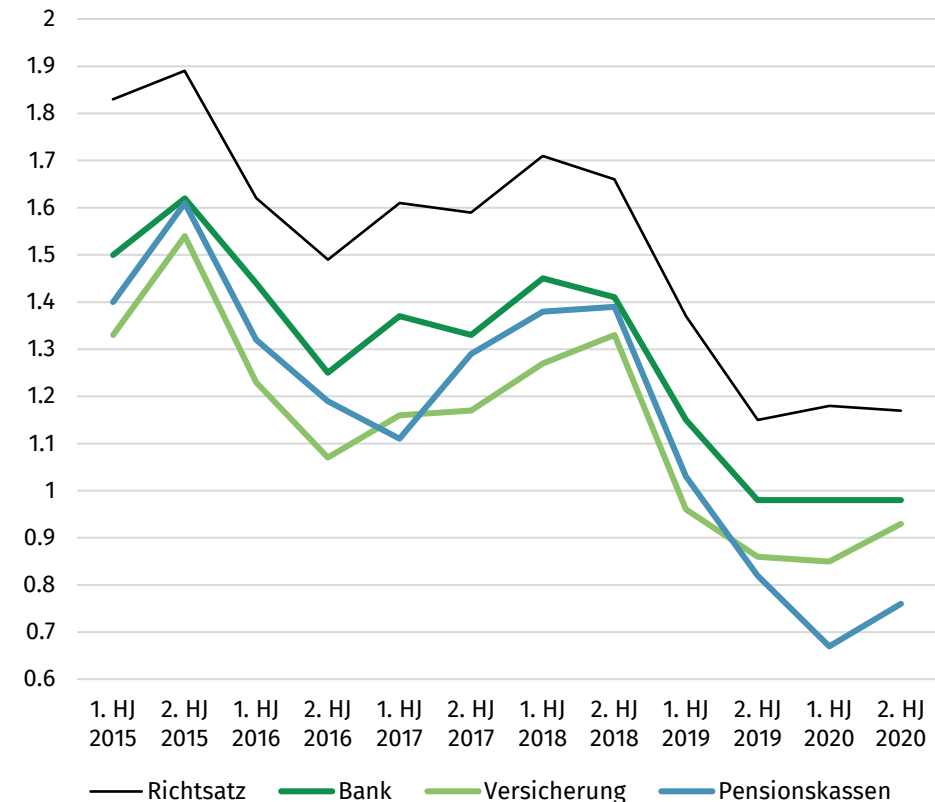
Ø abgeschlossener Zinssatz vs. Richtsatz bei 10-jährigen Festhypotheken (in Prozent)



Alternative Kapitalgeber setzen mit sehr kompetitiven Angeboten klassische Banken und Versicherungen unter Druck

- Die Einsparungsmöglichkeiten korrelieren mit dem vermehrten Abschluss von Hypotheken bei alternativen Kapitalgebern wie Pensionskassen.
- Die durchschnittliche Einsparung über die letzten fünf Jahre pro Anbietergruppe fiel sehr unterschiedlich aus:
 - Bank: 23 Basispunkte*
(15.4% ggü. Richtsatz)
 - Versicherung: 38 Basispunkte
(25.0% ggü. Richtsatz)
 - Pensionskasse: 36 Basispunkte
(23.5% ggü. Richtsatz)
- Ein Blick auf 2020 zeigt, dass insbesondere die alternativen Kapitalgeber kompetitive Angebote machten:
 - Bank: 20 Basispunkte
(16.6% Einsparung ggü. Richtsatz)
 - Versicherung: 29 Basispunkte
(24.3% Einsparung ggü. Richtsatz)
 - Pensionskasse: 46 Basispunkte (im 1. Halbjahr 2020 gar 51 bps)
(39.1% Einsparung ggü. Richtsatz)

Durchschnittlich abgeschlossener Zinssatz einer 10-jährigen Hypothek bei den verschiedenen Anbietergruppen (in Prozent)



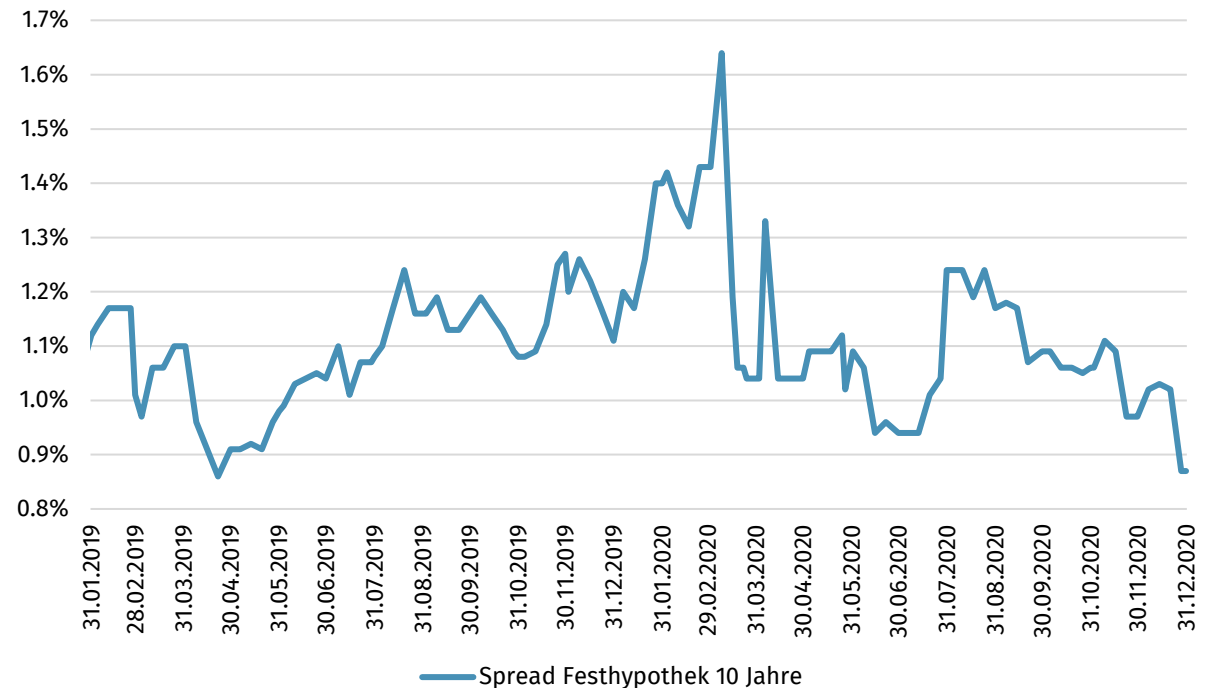
*100 Basispunkte = 1.0 Prozent

Günstigster und teuerster Anbieter klafften 164 Basispunkte auseinander

- Anfangs März 2020 erreichte der Zins-Spread* (günstigster vs. teuerster Anbieter) bei der 10-jährigen Festhypothek rekordhohe **164 Basispunkte** (0.41% vs. 2.05%). Grund dafür war ein **aggressiver Preiskampf** unter den Anbietern, welcher von den alternativen Kapitalgebern angeführt wurde und zu **Rekordeinsparungen** für Hypothekarnehmende führte.
- Die erste Corona-Welle beendete diesen Preiskampf – zumindest vorerst. Die kompetitivsten Angebote verschwanden vom Markt und damit wurde der **Zins-Spread auf einen Schlag rund 60 Basispunkte kleiner**.
- Dennoch ergab sich übers Jahr 2020 bei der 10-jährigen Hypothek einen **durchschnittlichen Zins-Spread von 113 Basispunkten** (rekordhohe 118 Basispunkte im ersten Halbjahr 2020.) und eine durchschnittliche Einsparung von 26 Basispunkten gegenüber dem Richtsatz.

*Zins-Spread: Unterschied zwischen dem günstigsten und dem teuersten Angebot von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen

Zins-Spread von zehnjährigen Festhypotheken (in Prozentpunkten)

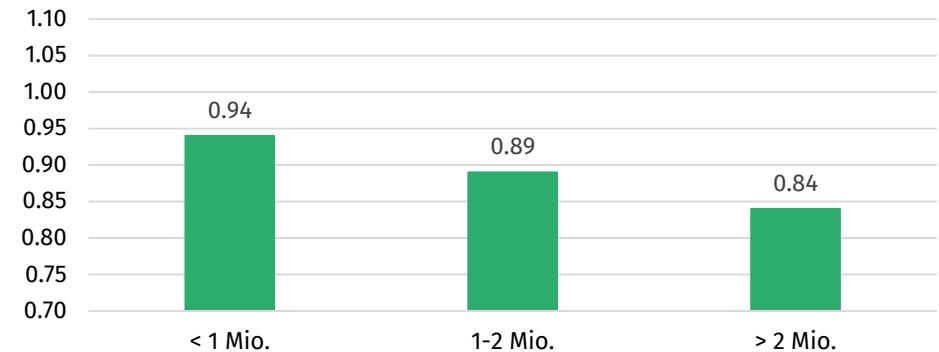


„Wer hat, dem wird gegeben“: Je höher der Objektwert, je tiefer der Zinssatz

- Über alle Anbieter gesehen beläuft sich die Ersparnis unserer Kundinnen und Kunden bei einer 10-jährigen Hypothek gegenüber dem Richtsatz von 1.17 Prozent (für das Jahr 2020) auf **23 Basispunkte** in der günstigsten (< CHF 1 Mio.), **28** in der mittleren (CHF 1-2 Mio.) und **33 Basispunkte** in der höchsten Preiskategorie (> CHF 2 Mio.).
- Bei einem Hypothekarvolumen von CHF 750'000 beläuft sich die Ersparnis über die gesamte Laufzeit (10 Jahre) auf CHF 17'250 in der günstigsten und CHF 24'750 in der höchsten Preiskategorie.
- Finanzkräftige Kunden sind für die Finanzierungsanbieter besonders lukrativ, weil mit ihnen weitergehende Geschäfte möglich sind. So erhalten sie nicht nur Abschläge für gute Tragbarkeiten und eine tiefe Belehnung, sondern auch für **hohe Hypothekarvolumen** (z.B. 5bps* für über CHF 1 Mio.), den **Transfer von Assets** (bis zu 15bps für Beträge über CHF 1 Mio.) zum Anbieter oder den **Abschluss von weiteren Produkten** (z.B. 10bps für Sach- und/oder Lebensversicherungen).

*bps = Basispunkte

Durchschnittlich abgeschlossener Zinssatz
im Jahr 2020 über alle Anbieter bei
entsprechendem Objektwert
(in Prozent)



Ausblick 2021: Deutliche Anzeichen für verstärkten Wettbewerb

- Wir sehen deutliche Anzeichen dafür, dass sich der Wettbewerb unter den Anbietern im laufenden Jahr wieder verstärken wird.
- Einige alternative Kapitalgeber wie Pensionskassen und Anlagestiftungen investieren neu in Hypotheken oder planen ihre Bestände in den nächsten Monaten aufzustocken. So hat sich beispielsweise [prévoyance.ne](https://www.prevoyance.ch) im Dezember 2020 entschieden, ihr Investment in der Anlageklasse Hypotheken auszubauen und schweizweit Hypotheken auch an Nicht-Versicherte zu vergeben. Und eben hat auch die Zuger Pensionskasse bekanntgegeben, ab sofort schweizweit Hypotheken zu vergeben.
- Dabei setzen alternative Kapitalgeber gerne auf lange Laufzeiten von zehn oder mehr Jahren und werden in diesem Bereich auch 2021 für vermehrte Konkurrenz sorgen. Gleichzeitig wollen Banken und Versicherungen ihre Marktanteile halten bzw. weiter auszubauen. Diese Situation dürfte tendenziell, gerade bei problemlosen Hypothekarfinanzierungen, für tiefere Hypothekarzinsen sorgen.
- Pensionskassen sind in den letzten Jahren über dem Markt gewachsen. Wir schätzen, dass diese Anbietergruppe 2019 um knapp sieben Prozent gewachsen ist und damit ein grösseres Wachstum als Versicherungen und Banken verzeichnet hat. Dies ist umso bemerkenswerter, da die Pensionskassen typischerweise über keine oder nur sehr limitierte eigene Vertriebskanäle verfügen und daher in hohem Masse vom professionellen Vermittlersegment profitiert. (siehe auch [Studie Hypothekarmarkt Schweiz: Stetiges Wachstum um drei Prozent](#))
- Die Gründe für die Investition in Hypotheken liegen auf der Hand: Die Anlageklasse Hypotheken stellt im Anlagespektrum eine gut diversifizierte, risikoarme und kostengünstige Anlagealternative mit solider Rendite dar. Im Vergleich zu erstklassigen Obligationen wie Staatsanleihen lässt sich eine höhere Rendite erzielen und gleichzeitig kann das Risiko besser kalkuliert werden.

Fazit und Empfehlungen für Hypothekarnehmende: Deutliche Anzeichen für verstärkten Wettbewerb und weiterhin (rekord-)tiefe Zinsen

- Vergleichen, vergleichen, vergleichen.... Wer viel Geld sparen will, sollte zwingend **immer mehrere Hypothekarofferten einholen und nach Möglichkeit alle Anbietergruppen** (Banken, Versicherungen und Pensionskassen) **berücksichtigen**.
- Der **Kampf um die allerbesten Zinssätze** hat über den Jahreswechsel **etwas abgenommen**. Dies lässt sich einerseits damit erklären, dass die Anbieter Ende Jahr nicht mehr um jeden Abschluss gekämpft haben und andererseits die Kapitalmarktzinsen angestiegen sind und damit alternative Anlagen wieder deutlich besser rentieren als noch anfangs 2020. So setzen sich Finanzierungsanbieter **aktuell etwas höhere Mindestrenditen** für Hypotheken.
- Die **gute Nachricht** ist: Wir sehen **deutliche Anzeichen, dass sich der Wettbewerb unter den Anbietern wieder verstärken wird**. Einige alternative Kapitalgeber wie Pensionskassen und Anlagestiftungen investieren neu in Hypotheken oder planen ihre Bestände in den nächsten Monaten aufzustocken. Banken und Versicherungen sind dafür besorgt, ihre Marktanteile zu halten bzw. weiter auszubauen. Diese Situation dürfte tendenziell, gerade bei problemlosen Hypothekarfinanzierungen, für tiefere Hypothekarzinsen sorgen.
- **Wichtig ist nicht nur der beste Zinssatz**: Auch **steuerliche Aspekte und Vorsorge-Themen** sollten mitberücksichtigt werden. Ebenfalls unterscheiden sich die **Vertragsbedingungen der einzelnen Anbieter** teilweise stark. Mittlerweile gibt es Anbieter, die einen kostenlosen Ausstieg aus Festhypotheken ermöglichen. Zudem macht es Sinn, den Immobilienkauf und die Finanzierungsstrategie im Paket anzuschauen. Eine unabhängige Beratung hilft.

Weitere Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung:

MoneyPark Medienstelle

press@moneypark.ch

044 200 75 65

Über MoneyPark

MoneyPark ist der führende Hypothekar- und Immobilienspezialist in der Schweiz. Mit der Kombination aus persönlicher, unabhängiger Beratung und innovativer Technologie schafft MoneyPark ein einzigartiges Kundenerlebnis. Dabei unterstützt MoneyPark seine Kundinnen und Kunden bei der Suche, der Finanzierung, während der Eigentumsphase und beim Verkauf von Immobilien in der Schweiz. Für die Finanzierung hält MoneyPark mit Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 150 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die grösste Finanzierungsauswahl der Schweiz bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit über 20 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online.

Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.



Methodik

- Basis der durchschnittlich abgeschlossenen Hypothekarzinsätze: alle Abschlüsse von 10-jährigen Festhypotheken (beliebteste Hypothek) auf selbstgenutztem Wohneigentum, welche in den Jahren 2015 bis 2020 bei MoneyPark getätigt wurden.
- Je nach Analyse sind die Zinssätze unterteilt nach Anbietergruppen (Bank, Versicherungen und Pensionskassen) und Immobilienpreisen (unter 1 Mio CHF, zwischen 1 und 2 Mio CHF, über 2 Mio CHF).
- Die Zinssätze beruhen auf dem durchschnittlich abgeschlossenen Zinssatz pro Semester.
- Richtsatz: Die Richtsätze sind die durchschnittlich publizierten Zinssätze (Schaufenstersätze) von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen pro Semester.