

Verwendung nur nach  
Rücksprache mit MoneyPark

# Flache Zinskurve bei Hypotheken: Lange Laufzeiten sind rekordverdächtig günstig

Die Zinsaufschläge für ein zusätzliches Jahr Laufzeit einer Festhypothek sind auf Tiefst-Ständen. Lange Kreditlaufzeiten sind attraktiv wie nie zuvor.

Zürich, Juni 2016

Eine Studie von  
 **moneypark**  
Ihre Hypothek

# Executive Summary

Das wichtigste auf einen Blick.

- Die Schweiz ist nicht nur das Land mit den tiefsten Leitzinsen der Welt, sondern auch das Land mit den günstigsten Hypotheken. **Die Zinsen für Immo-Kredite befinden sich derzeit auf absoluten Rekord-Tiefstständen.**
- Die Vergangenheit lehrt uns, dass die Zinsen auch wieder steigen werden. Selbst in Zins-Tiefstphasen werden regulatorisch Zinsszenarien von 4.5%-5% für Tragbarkeitsberechnungen unterstellt und die US Notenbank deutet Zinsschritte an. Daher stellt sich für viele Hauskäufer und –Besitzer gerade jetzt die Frage, ob sie sich die heutigen Zinsen mittels Festhypothek über mehrere Jahre sichern sollen.
- Der Blick auf die Zinskurve zeigt, dass die relativen Zins-Aufschläge für Hypotheken aktuell rekordverdächtig gering sind.
  - So zahlt man für eine 10-jährige Festhypothek im Durchschnitt gerade mal 40 Prozent (bzw. 0,43 Prozentpunkte) mehr als für eine Festhypothek mit Laufzeit 2 Jahre.
  - Die Zinsen auf 10 oder gar 15 Jahre abzusichern, ist also so günstig wie kaum je zuvor.
- Wer geschickt vergleicht und verhandelt, kommt zudem an Traumkonditionen. 10-jährige Festhypotheken gibt es heute beispielsweise für unter oder um 1 Prozent Jahreszins.



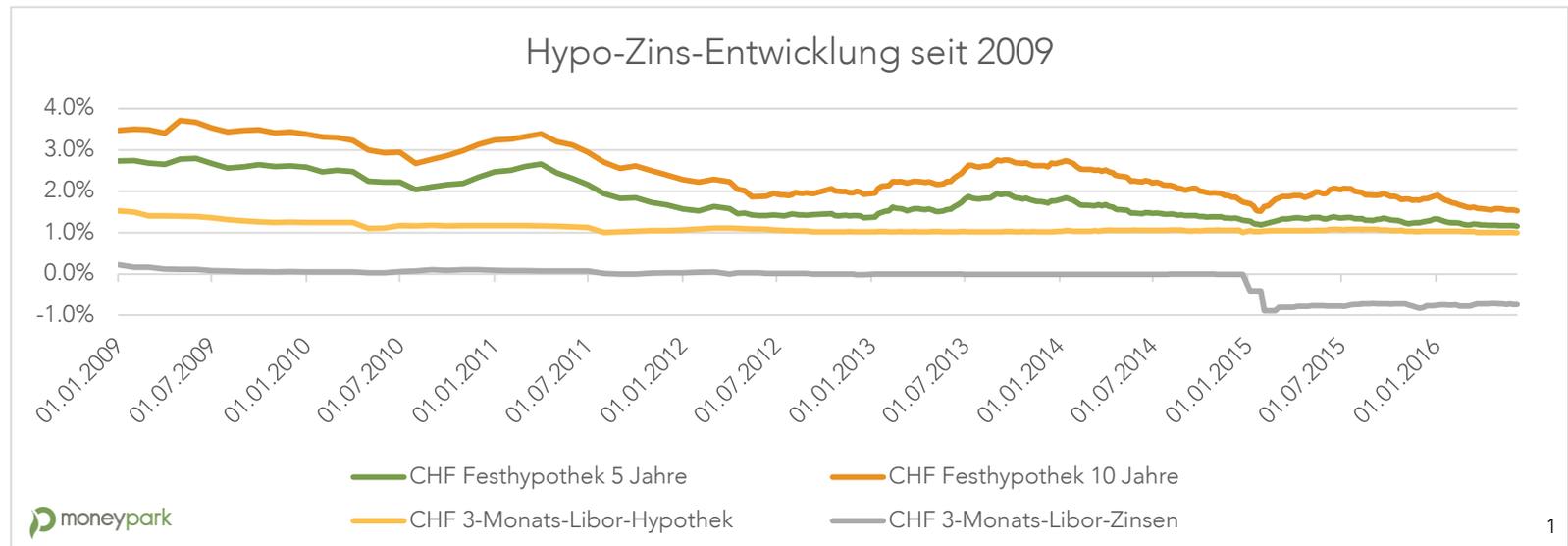
# Agenda

- ① Ausgangslage
- ② Analyse
- ③ Fazit

# Ausgangslage: Hypothekarzinsen auf Rekordtief

Immobilienkredite sind so günstig wie nie zuvor

- Die Schweiz ist seit Ende 2014 das Land mit den tiefsten Leitzinsen weltweit. Seit Anfang dieses Jahres sind die Hypothekarzinsen erneut kräftig ins Rutschen gekommen. Die durchschn. Hypozinsen haben seither bei fast allen Laufzeiten Rekord-Tiefststände erreicht:
  - Libor-Hypotheken gibt es aktuell durchschnittlich zu 1% Jahreszins (Rekord-Tief)
  - 2-jährige Festhypotheken gibt es zu Ø 1,1% (Rekord-Tief)
  - 5-jährige Festhypotheken gibt es zu Ø 1,16% (Rekord-Tief)
  - 7-jährige Festhypotheken gibt es zu Ø 1,29% (Rekord-Tief)
  - 10-jährige Festhypotheken gibt es zu Ø 1,53% (Bisheriger Tiefstwert liegt bei 1.52%)
  - 15-jährige Festhypotheken gibt es zu Ø 1,85% (Rekord-Tief)

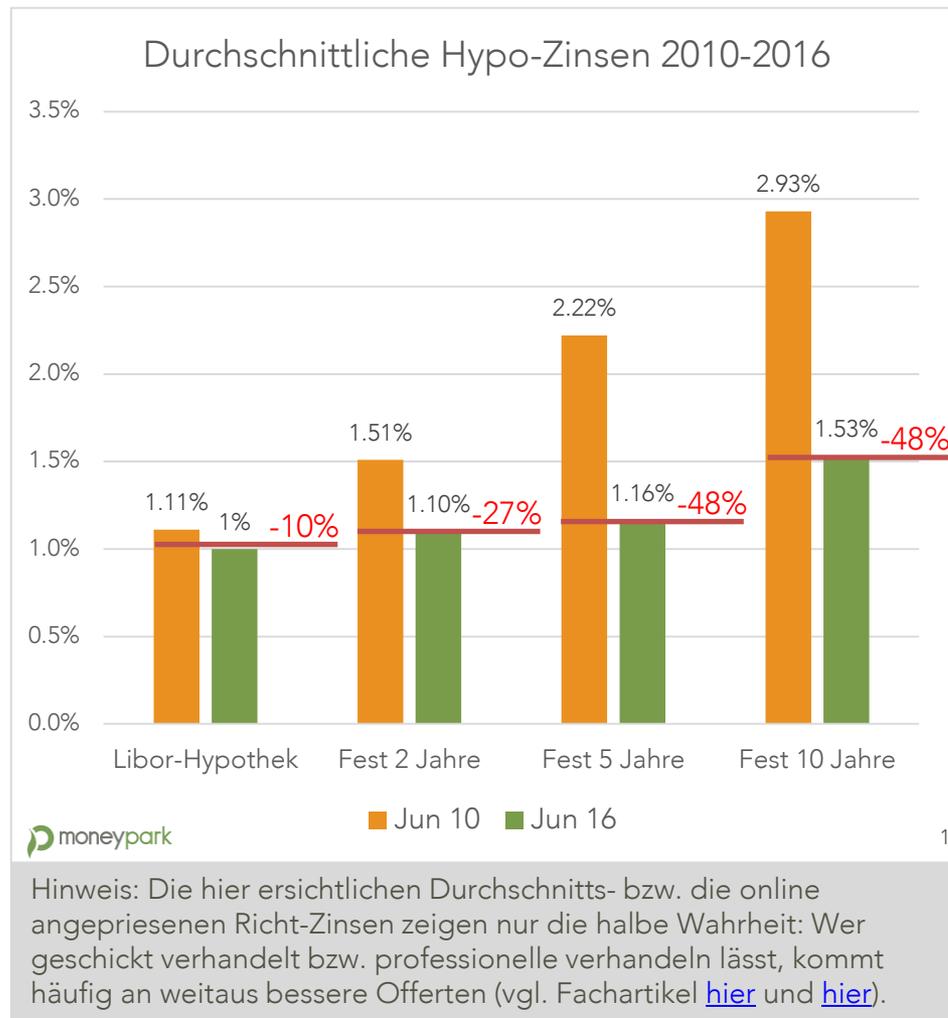


1. Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Libor-CHF Zinsen: Quelle: ICE Benchmark Administration. Grafik: MoneyPark. Vgl. auch <https://moneypark.ch/hypothek/zinsen/zinsentwicklung/>. Stand: 6.6.2016.

# Die Zinskurve ist flacher geworden

Langlaufende Festhypotheken sind viel günstiger geworden

- Vergleichen wir die Hypothekenzinsen von Sommer 2010, so sehen wir heute eine weitaus freundlichere Grosswetterlage für Kreditnehmer:
  - Während Libor-Hypotheken nun z.B. rund 10% günstiger sind, haben die Zinsen der 5- und 10-jährigen Festhypotheken um fast die Hälfte nachgegeben.
- Wir stellen fest, dass Hypotheken mit längeren Laufzeiten im Verhältnis deutlich günstiger geworden sind als diejenigen mit kürzeren Laufzeiten.
  - Im Fachjargon spricht man davon, dass die Zinskurve «flacher» bzw. der «Spread» kleiner geworden ist.
  - Im Folgenden werden wir diese Entwicklung im Detail betrachten.



1. Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Grafik: MoneyPark

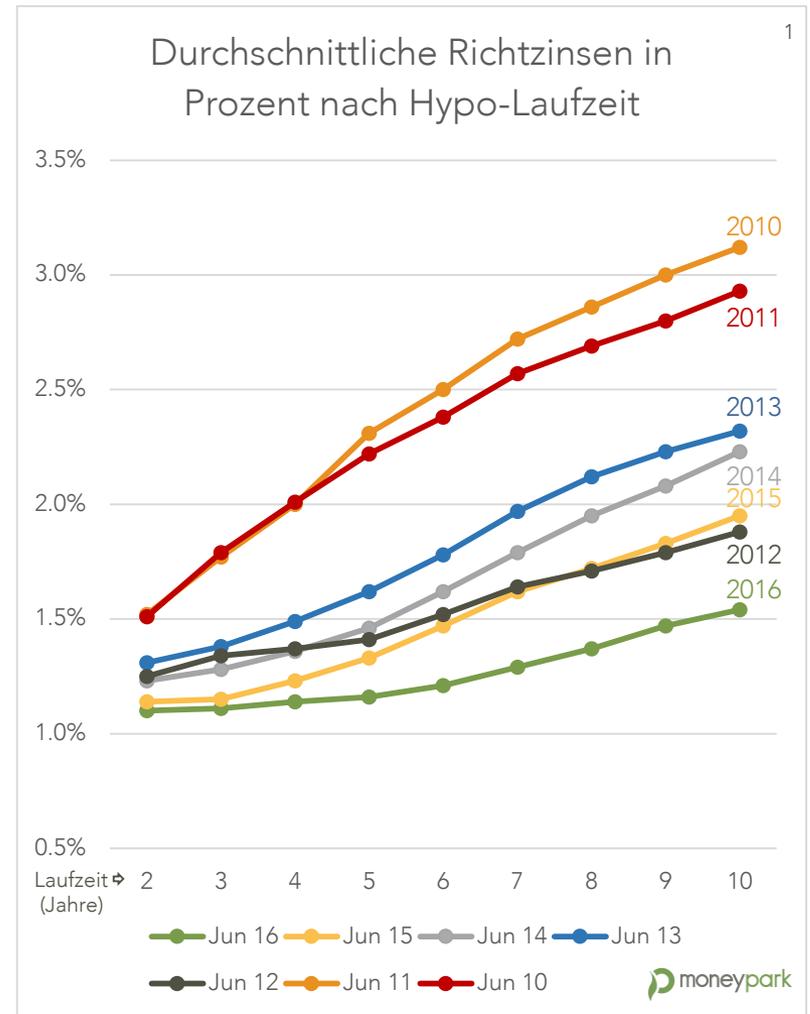
# Agenda

- ① Ausgangslage
- ② Analyse
- ③ Fazit

# Historisch geringe Aufschläge für längere Kreditabsicherung

Aufschlag für ein Jahr mehr Festhypotheken-Laufzeit ist heute marginal

- Die Grafik rechts zeigt die Zinskurven jeweils für die erste Juni-Woche der Jahre 2010 bis 2016.
  - Wir sehen also für jeden der gewählten Zeitpunkte, wie hoch die zusätzlichen Kosten sind, wenn man die Hypothekarzinsen ein weiteres Jahr absichern will.
  - Wir stellen fest, dass die Zinskurve aktuell extrem flach ist.
    - Vergleichbar gering waren die Aufschläge im Sommer 2012.
    - In den Jahren 2010 und 2011 war es dagegen (auch relativ!) weitaus teurer, sich eine hypothekarische Budget-Sicherheit für zusätzliche Jahre zu erkaufen.

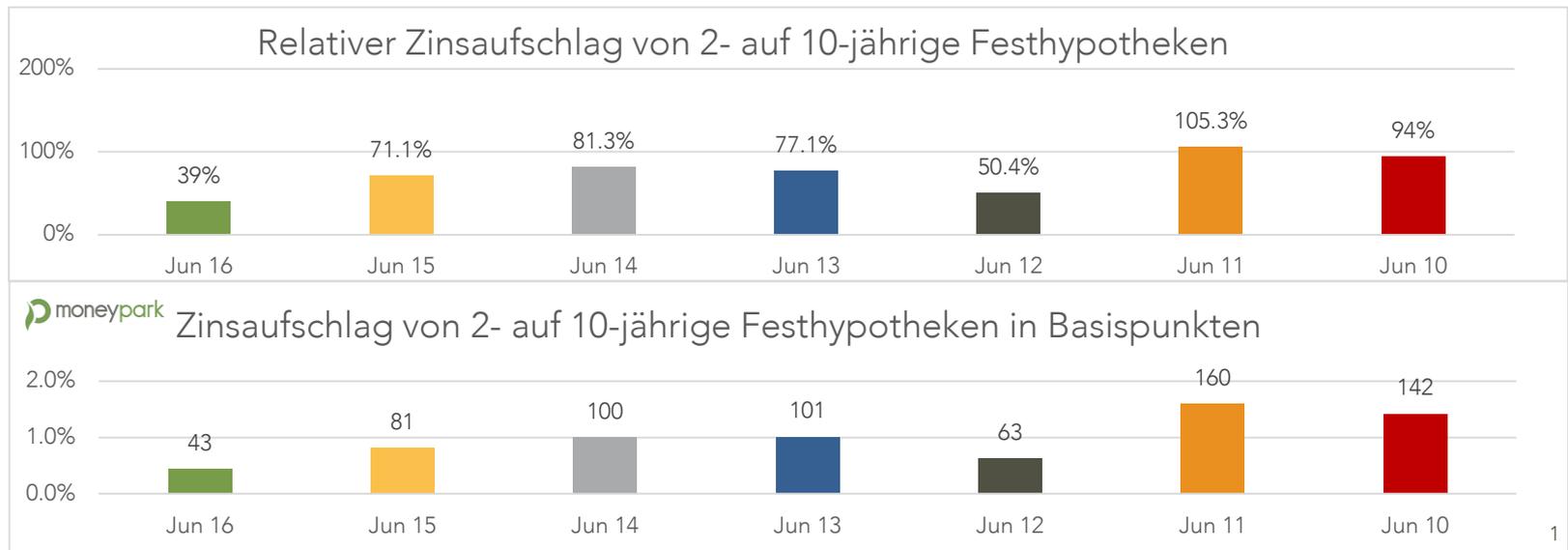


1. Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Grafik: MoneyPark

# Der Spread zwischen 2- und 10-jähriger Hypothek liegt bei 39%

Absolute Zinsdifferenz bei überschaubaren 43 Basispunkten

- Die Erkenntnis auf der vorangegangenen Seite bestätigt sich in den untenstehenden Grafiken: Mit gerade mal 39% Preisaufschlag für eine 10-jährige gegenüber einer 2-jährigen Zinsabsicherung ist die Differenz heute ausgesprochen klein – dasselbe gilt übrigens auch für die absolute Zinsdifferenz von gerade mal 43 Basispunkten!
  - Ähnlich gering war der relative Aufschlag im Jahr 2012.
  - In den Jahren 2010 und 2011 zahlte man für eine 10-jährige Festhypothek derweil rund doppelt soviel wie für eine 2-jährige Festhypothek.

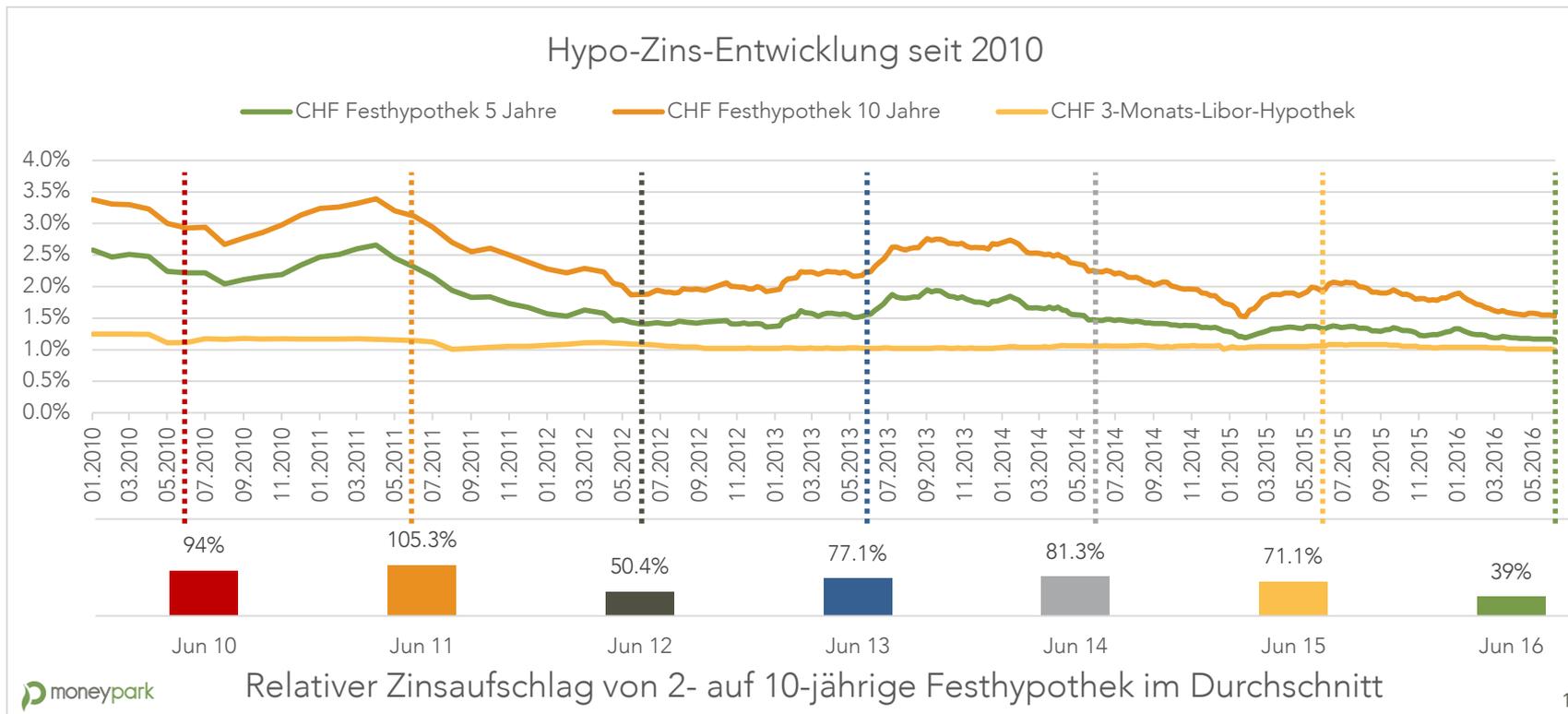


1. Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Grafik: MoneyPark

# Je tiefer die Zinsen, desto kleiner der Spread

Relative Zinsunterschiede korrelieren mit absolutem Zinsniveau

- In der Grafik unten ist ersichtlich, dass die relativen Zinsunterschiede mit der absoluten Höhe der Marktzinsen korrelieren. Soll heissen: Je höher die Hypo-Zinsen sind, desto mehr (auch relativ!) muss man auch zahlen, um an zusätzliches Jahr fixe Zinsen zu kommen.



1. Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Grafik: MoneyPark

# Zinsumfeld bestimmt den Spread

Hohe Zinsen korrelieren mit steiler Zinskurve

- Die Erkenntnis auf der vorangegangenen Seite ist paradox:
  - Im Grunde besagt sie, dass die Marktteilnehmer bei hohen Zinsen davon ausgehen, dass diese mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter steigen werden – und zwar relativ stark. Deshalb ist die Absicherung der aktuellen Zinsen verhältnismässig teuer.
  - Umgekehrt ist die Erwartungshaltung bei tiefen Zinsen offensichtlich, dass diese noch länger tief bleiben werden bzw. dass sich nur ein geringes Zinswachstum abzeichnet.
- Auch bei MoneyPark gehen wir aktuell davon aus, dass die Hypo-Zinsen auf absehbare Zeit (rekord-) tief bleiben werden. Hauptgrund ist das makroökonomische Umfeld in Europa/Schweiz: Angesichts der unsicheren Konjunkturaussichten und der extrem expansiven Geldpolitik im Euroraum ist es unwahrscheinlich, dass die Schweizerische Nationalbank ihre (zurzeit extrem negativen) Zinsen demnächst anheben wird. Entsprechend günstig dürften die Hypotheken bleiben.

[→ Lesen Sie hier unsere neuste Zinsprognose](#)



# Versicherungen drücken aufs lange Ende der Zinskurve

Die Institute suchen nach Rendite und sorgen so für Konkurrenz

- Was sind die Gründe für flache Hypo-Zinskurven? Und was für steile? Die untenstehende Gegenüberstellung gibt Antworten.

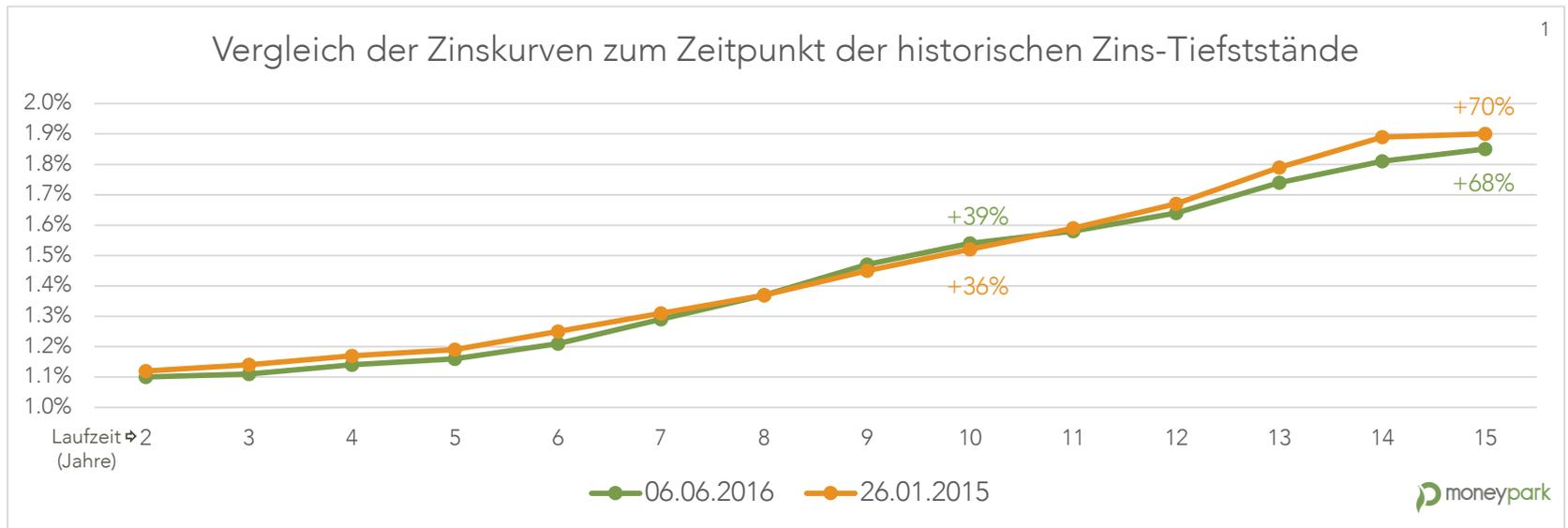
Flache Zinskurve / kleiner Spread	Steile Zinskurve / grosser Spread
<p><b>Erwartung:</b> Zinsen werden (wenn überhaupt) aus konjunkturellen Gründen nur leicht steigen. Die Kreditnehmer zahlen deshalb fast nur die sog. Liquiditätsprämie (d.h. Konsum heute ist mehr wert als Konsum morgen) und die Gewinnmarge der Bank.</p>	<p><b>Erwartung:</b> Zinsen werden in Zukunft verhältnismässig stark steigen. Eine Versicherung gegen steigende Zinsen über mehrere Jahre ist folglich kostspielig. Hinweis: Auch Finanzinstitute sichern sich mit sog. Swap-Geschäften gegen steigende Zinsen ab.</p>
<p><b>Konkurrenzlage:</b> Der Markteintritt von Versicherungen und deren Ausbau des Geschäfts drückt aufs lange Ende der Zinskurve: Aufgrund der Finanzierungsstruktur können Versicherungen Hypotheken besonders im Langläufer-Bereich zu kompetitiven Preisen anbieten.<sup>1</sup> Ein wichtiger Grund für den derzeitigen Ausbau des Hypo-Geschäfts durch Versicherungen ist der Mangel an lohnenden Investment-Alternativen.</p>	<p><b>Konkurrenzlage:</b> Ziehen die Zinsen an, setzen Versicherungen (mutmasslich) wieder verstärkt auf alternative Investments (sprich weniger auf Hypotheken), um die Gelder der Kunden möglichst gewinnbringend anzulegen. In der Folge findet weniger Wettbewerb um Hypo-Kunden mit Bedarf an langfristiger Budgetsicherheit statt.</p>
<p><b>Negativzinsen:</b> Die Treasury-Abteilungen sind vor die Wahl gestellt, auf der Passivseite der Bilanz Geld zu verlieren oder es (günstig) auf der Aktivseite zu verleihen.</p>	

1. Vgl. MoneyPark [Fachartikel zum Thema Hypothek bei der Bank oder Versicherung?](#)

# Extreme Langläufer sind so günstig wie nie zuvor

Aufschlag für 15 Jahre Zinsfixierung auf Rekord-Tief

- Im historischen Kontext gibt es nur einen Zeitpunkt, an dem die Zinsen für Immo-Kredite (für kurze Zeit) vergleichbar tief waren wie heute: In der zweiten Woche nach dem Entschluss der Schweizerischen Nationalbank, die Franken-Euro-Obergrenze aufzugeben und die Negativzinsen noch weiter zu senken (Woche des 26.1.2015).
  - In der Auswertung unten ist ersichtlich, dass die Zinskurve bis und mit 10 Jahre Laufzeit damals marginal flacher verlief als heute (Aufschlag von 36% statt wie heute 39%).
  - Malen wir die Kurve weiter, so sehen wir aber, dass die Zinskurve heute bei den ausserordentlich langen Laufzeiten stärker abflacht als dazumal.



1. Datengrundlage: Richtzinsen von über 30 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Grafik: MoneyPark

# Ab wann lohnt sich die Absicherung mittels Festhypothek?

Rechenbeispiele zeigen Szenarien auf

- Ob es sich heute lohnt, sich bei der Aufnahme eines Immo-Kredits für eine Libor- oder für eine langlaufende Festhypothek zu entscheiden, hängt von der künftigen Zinsentwicklung und der persönlichen Risikotoleranz ab.
  - Es handelt sich also um eine Frage der Zinserwartung und eine Frage der Risikobereitschaft (nehme ich in Kauf, dass die Zinsen meiner Libor-Hypothek womöglich rasch und stark steigen?) sowie der Risikofähigkeit (kann ich mir meine Libor-Hypothek noch leisten, wenn die Zinsen rasch und stark steigen?) respektive dem persönlichen Wunsch nach Budgetsicherheit
- Die untenstehenden Rechnungsbeispiele zeigen, dass es sich mehr lohnt als jemals zuvor, heute eine Festhypothek über 10 oder mehr Jahre abzuschliessen – insbesondere wenn die Zinsen auf Libor-Hypotheken dereinst wieder steigen, z.B. auf ihren 25-Jahres-Durchschnitt von über 3,5 Prozent (wovon wir freilich für die nächsten Jahre nicht ausgehen).

Szenario: Hypo-Kredit von 500'000 CHF	Gesamtkosten über 10 Jahre	Lohnt sich die 10-jährige Festhypothek?
Festhypothek zu 1,53% Jahreszins für 10 Jahre	76'500 CHF	
Libor-Hypothek zu 1% Jahreszins für 10 Jahre	50'000 CHF	Nein
Libor-Hypothek zu 1% Jahreszins für 5 Jahre, danach steigt der Zins auf 2% für die restlichen 5 Jahre	75'000 CHF	Nein
Libor-Hypothek zu 1% Jahreszins für 5 Jahre, danach steigt der Zins auf 2,5% für die restlichen 5 Jahre	87'500 CHF	Ja
Libor-Hypothek zu 1% Jahreszins für 5 Jahre, danach steigt der Zins auf 3.5% für die restlichen 5 Jahre	112'500 CHF	Ja

# Vergleichen und professionell unterstützen lassen bringt's

Durchschnittszinsen werden klar unterboten

- Achtung: Die aktuellen Durchschnitts-Referenzzinsen trügen: In Tat und Wahrheit erhalten Kreditnehmer, die die Angebote vergleichen, mehrere Offerten einholen und auf Basis dieser nachverhandeln, weitaus günstigere Konditionen.
  - MoneyPark Kunden kommen z.B. aktuell an rekordverdächtig günstige 10-jährige Festhypotheken ab 0,94% Jahreszins<sup>1</sup>! Der Erwerb der eigenen vier Wände ist somit ausserordentlich attraktiv.
    - Ein Beispiel: Nehmen wir eine Wohnung mit Kaufpreis 1 Mio. Franken. Der Käufer nimmt für diese einen Hypo-Kredit von 650'000 Franken über 10 Jahre zu 0,94% Zins auf.
      - Auf diese 650'000 Franken Kredit zahlt der Käufer nun 6'110 Franken pro Jahr, also nicht einmal 510 Franken pro Monat. **Damit ist Kaufen klar günstiger als Mieten.**



1. Die aktuellen Top-Zinsen bei MoneyPark finden Sie [hier](#).

# Agenda

- ① Ausgangslage
- ② Analyse
- ③ Fazit

# Fazit: Langfrifthypothesen sind das Gebot der Stunde

Eine Hypothek muss sitzen wie ein Massanzug

- Der Spread zwischen den Laufzeiten im Schweizer Hypothekarmarkt ist aktuell rekordverdächtig klein. Doch das bedeutet nicht, dass Festhypothesen mit langen Laufzeiten uneingeschränkt zu empfehlen sind. Schliesslich muss die Hypo-Strategie mit den Plänen, den Erwartungen und der Risikofähigkeit des Kreditnehmers übereinstimmen.
- Vielen Kunden raten wir aktuell zu Langfrifthypothesen oder einer Mischung aus Libor- und langlaufender Festhypothek.
  - Es ist wahrscheinlich, dass die Schweizerische Nationalbank die aktuellen Negativzinsen noch Jahre beibehalten muss. Folglich bleiben Libor-Hypothesen noch länger extrem günstig. Das Sparpotenzial über mehrere Jahre ist entsprechend gross.
  - Viele Kreditnehmer suchen nach einer möglichst weitreichenden Budgetsicherheit für eine lange Zeit. Die ist aktuell so günstig zu haben wie kaum je zuvor.
- Der Kauf des Eigenheims und die Aufnahme einer Hypothek ist die finanzielle Entscheidung mit der grössten Tragweite im Leben vieler Schweizer. Entsprechend wichtig ist es, dass die Hypothek sitzt wie ein Massanzug.
  - Wir empfehlen, sich vorgängig eingehend mit der Materie zu befassen, Offerten von mindestens drei Anbietern einzuholen und dabei nebst Banken auch Versicherungen zu berücksichtigen.
  - Einfacher und meist auch günstiger ist es, von Anfang an die Dienste eines unabhängigen Hypothekarspezialisten mit maximalem Produktangebot in Anspruch zu nehmen.

1. Bei negativen Leitzinsen basieren die Zinsen der Libor-Hypothesen auf einem hypothetischen Leitzins von 0% plus Bankmarge.

## Weiterführende Fragen?

Wir sind für Sie da.

Bei Fragen wenden Sie sich an:

**Stefan Heitmann**  
CEO MoneyPark

Tel. 044 200 75 70

Mobil: 079 890 27 77

[stefan.heitmann@moneypark.com](mailto:stefan.heitmann@moneypark.com)

**Alex Hämmerli**  
Manager Media & Public Relations

Tel. 044 200 75 65

Mobil: 079 690 09 04

[alex.haemmerli@moneypark.com](mailto:alex.haemmerli@moneypark.com)



Besuchen Sie uns auf [www.moneypark.ch](http://www.moneypark.ch)