



Des Schweizers liebste Hypothek

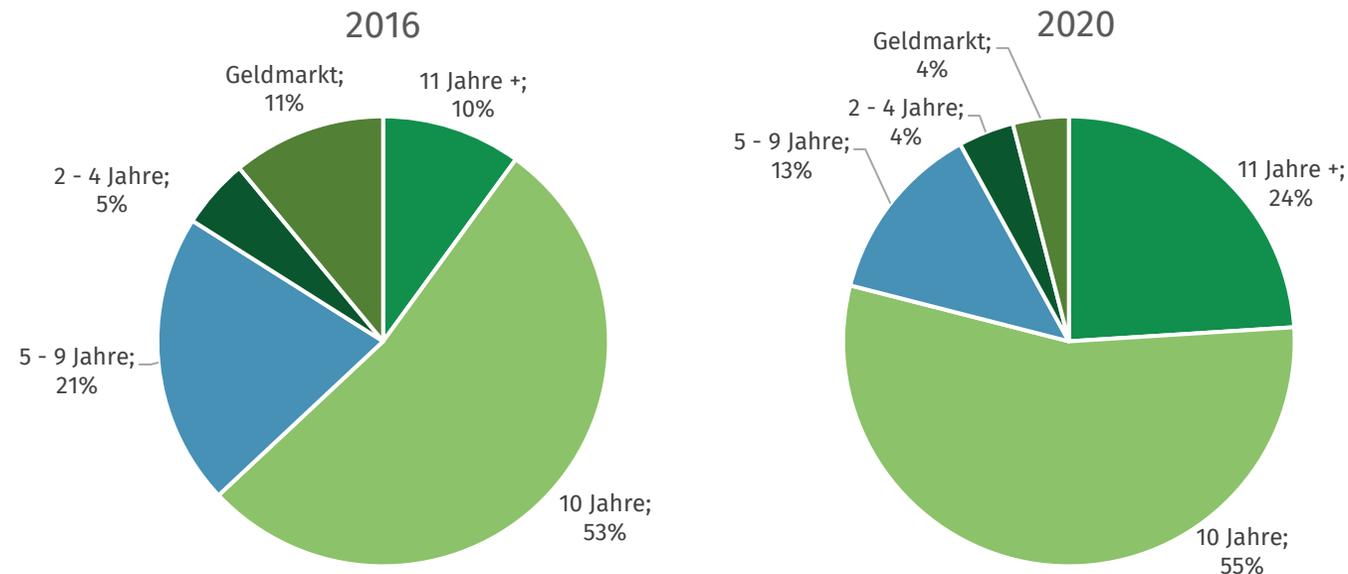
Knapp 80 Prozent des Hypothekarvolumens läuft 10 Jahre und länger

August 2021

Laufzeiten über 10 Jahre haben sich innert vier Jahren mehr als verdoppelt

- In der Schweiz setzt man zunehmend auf langfristige Festhypotheken. 79 Prozent des von MoneyPark vermittelten Hypothekarvolumens wurde 2020 auf zehn Jahre oder länger abgeschlossen. Das sind 16 Prozentpunkte mehr als 2016.
- Die zehnjährige Laufzeit ist am begehrtesten und umfasste im abgelaufenen Jahr 55 Prozent des vermittelten Volumens. Damit hat sich die Rangliste der beliebtesten Hypothekarprodukte in den letzten Jahren verändert. War vor zehn Jahren noch die fünfjährige Festhypothek die erste Wahl, ist es heute die zehnjährige. Auf Platz zwei folgen die langfristigen Hypotheken mit Laufzeiten über zehn Jahre als grosse Aufsteiger. Ein Viertel (24%) des vermittelten Volumens wurde so abgeschlossen und damit hat sich ihr Anteil seit 2016 mehr als verdoppelt.
- Haupttreiber dieser Entwicklung sind das professionelle Vermittlersegment sowie das Niedrigzinsumfeld, welches die Zinsdifferenzen zwischen den Laufzeiten verringert und den Richtsatz für eine zehnjährige Festhypothek auf durchschnittlich 1.14 Prozent im Jahr 2020 sinken liess.
- Grosser Verlierer sind die Geldmarkthypotheken, welche innert vier Jahren knapp zwei Drittel verloren haben und 2020 nur noch einen Anteil von vier Prozent des vermittelten Gesamtvolumens aufweisen.
- Die zehnjährige Laufzeit war im 2020 rekordgünstig zu haben. Durchschnittlich schlossen unsere Kundinnen und Kunden einen Zinssatz von 0.92 Prozent ab. Es ist eine Premiere, dass der Durchschnitt der abgeschlossenen zehnjährigen Hypotheken unter einem Prozent liegt und das erste Mal, dass er unter dem Durchschnitt der abgeschlossenen Geldmarkthypotheken (0.94%) liegt.
- Neben den Zinsen beeinflusst auch das Alter des Hypothekarnehmers die Wahl des Hypothekarprodukts. Die jungen Hypothekarneher setzen überdurchschnittlich oft auf die zehnjährige Laufzeit. Weiter ist zu erkennen, dass die Hypothekarneher in der Westschweiz sich längerfristig absichern als diejenigen in der Deutschschweiz.
- Auch beim Einkommen und dem Immobilientyp gibt es Unterschiede in der Produktwahl. Je tiefer das Einkommen, je kürzer die Laufzeit. Zudem werden Häuser leicht länger finanziell abgesichert als Wohnungen.

Die 10-jährige Festhypothek: Der unangefochtene Sieger

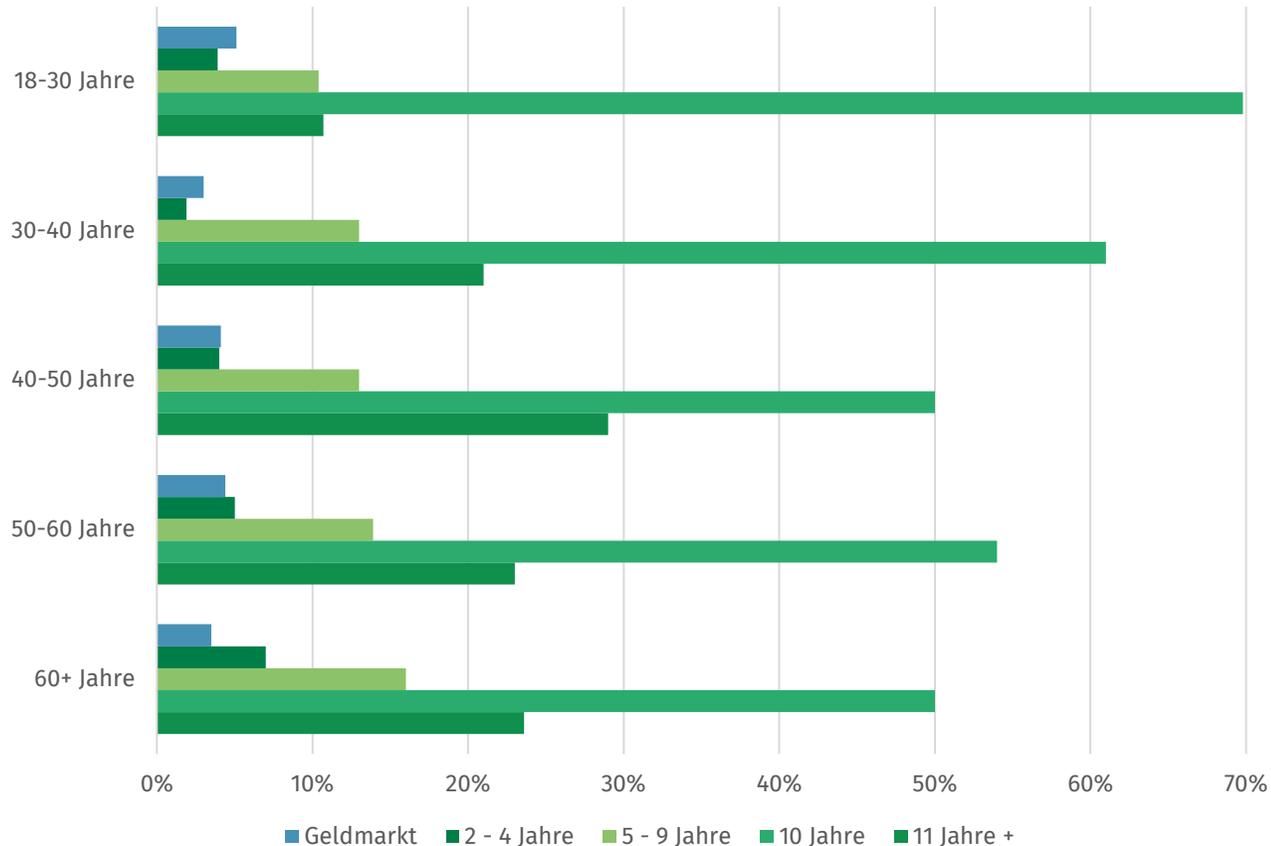


Dass langfristige Festhypotheken die Nase vorne haben, war nicht immer so: Gemäss einer repräsentativen Umfrage aus dem Jahr 2006 hatte die zehnjährige Festhypothek damals einen Anteil von lediglich sechs Prozent. Am beliebtesten war damals die fünfjährige Festhypothek (50%), gefolgt von der dreijährigen (19%). Daten der Schweizerischen Nationalbank (SNB) belegen diese Entwicklung hin zu längeren Laufzeiten. Banken, welche seit Jahrzehnten den Schweizer Hypothekarmarkt dominieren, verkauften in der Vergangenheit bevorzugt kürzere Laufzeiten weil relativ gesehen das „risk-return-Verhältnis“ besser ist, als bei längeren Laufzeiten. In transparenteren Hypothekarmärkten wie den USA oder Grossbritannien liegen die durchschnittlichen Laufzeiten heute sogar weit über zehn Jahren.

- Der Favorit der MoneyPark-Kunden war in den letzten fünf Jahren stets die zehnjährige Festhypothek.
- Die durchschnittliche Laufzeit über alle abgeschlossenen Festhypotheken nahm um ein Jahr auf 10 Jahre zu.
- Grosser Verlierer sind die Geldmarkthypotheken. Sie brechen um knapp 2/3 ein und weisen 2020 nur noch vier Prozent auf, während sich langfristige Festhypotheken über 11 Jahre von 10 auf 24 Prozent mehr als verdoppelt haben.
- Mittlerweile wird fast ein Viertel (24%) des über MoneyPark abgeschlossenen Hypothekarvolumens auf 11 Jahre oder länger fixiert.
- Die Beliebtheit der Festhypotheken mit Laufzeiten zwischen fünf und neun Jahren nahmen über die Jahre konstant ab.

Die zehnjährige Laufzeit ist insbesondere bei den „Jungen“ sehr beliebt

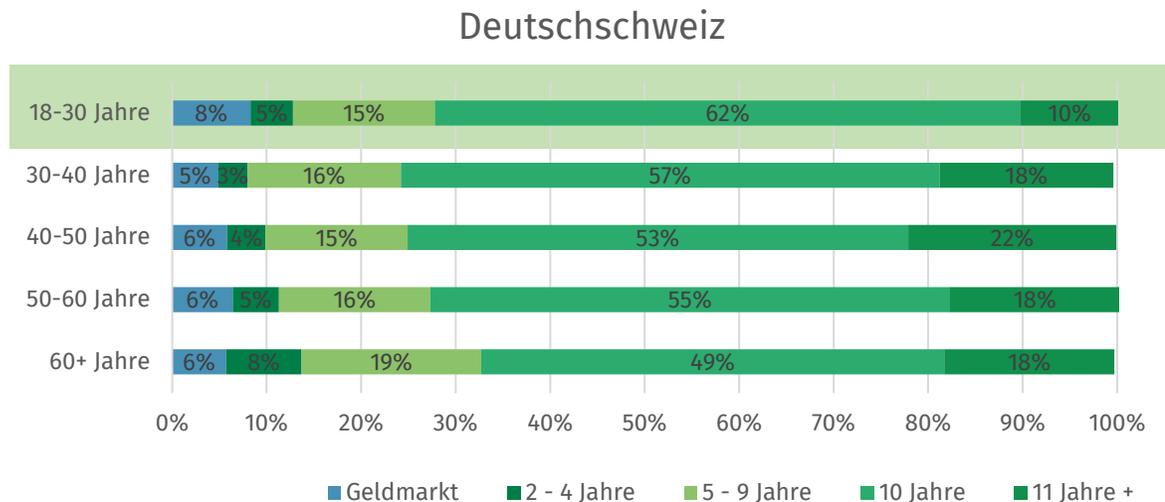
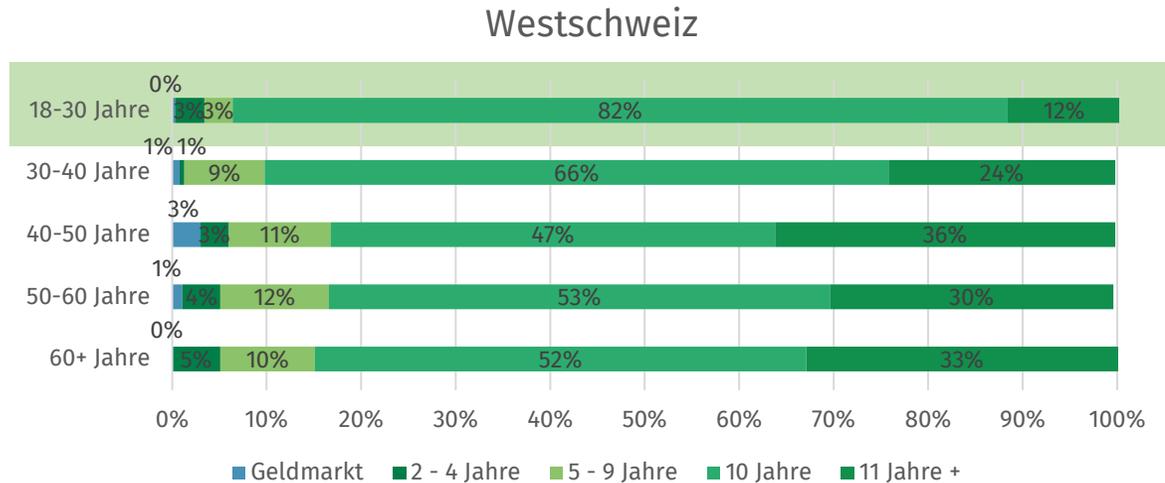
Wahl des Hypothekarproduktes nach Altersklassen im Jahr 2020



- Bei den jungen Eigentümern bis 30 Jahre werden 70 Prozent des Hypothekarvolumens in die zehnjährige Laufzeit investiert und weitere 11 Prozent – und das ist neu – in eine noch längere. Sie sichern sich damit besonders lang ab, weisen aber mit fünf Prozent auch den höchsten Anteil an Geldmarkthypotheken auf.
- Auch Eigentümer zwischen 30 und 40 Jahre wählen überdurchschnittlich oft die zehnjährige Laufzeit, während sich 40- bis 50-Jährige überdurchschnittlich oft (29%) für Hypotheken mit einer Laufzeit von über 10 Jahren entscheiden.
- Was sich stark verändert hat, ist die Produktwahl der über 60-jährigen Hypothekennehmer. Investierten sie in Anbetracht der anstehenden Pensionierung oder des fortschreitenden Alters 2018 noch 38 Prozent des Volumens in eine Geldmarkthypothek, um flexibel zu sein und rasch verkaufen zu können, setzen sie jetzt auf immer längere Laufzeiten.

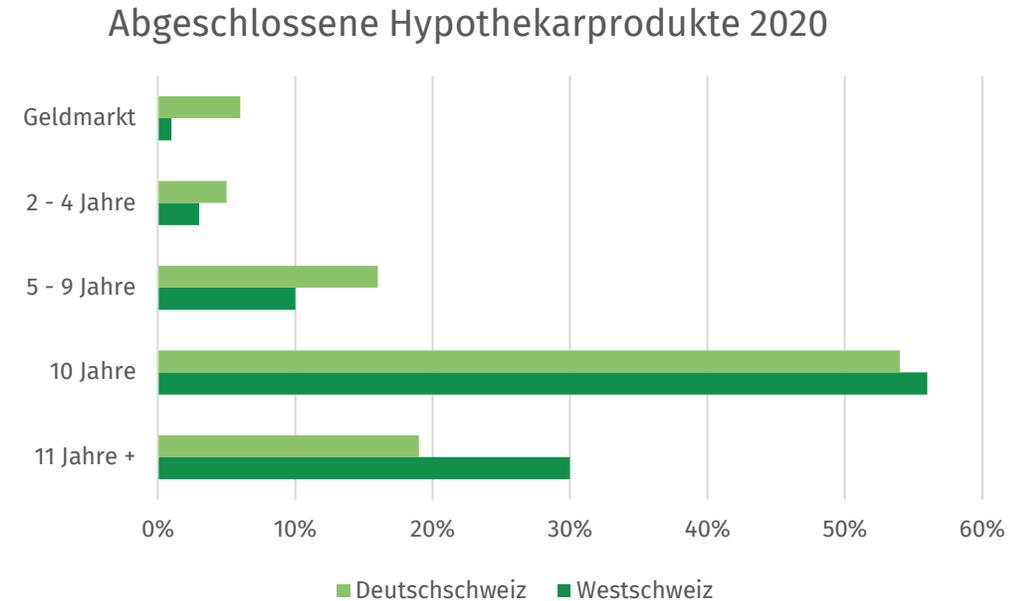
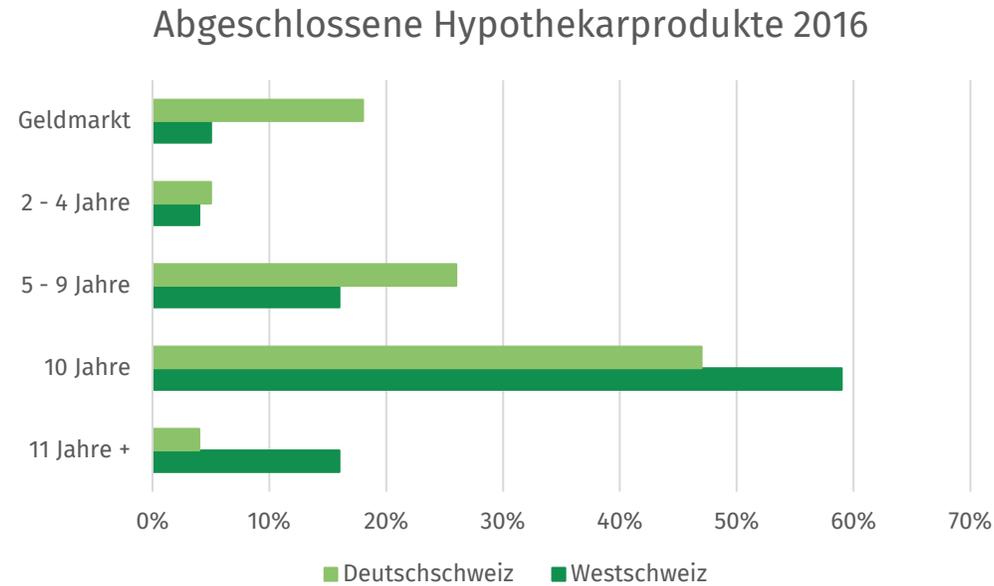
Die „Jungen“ zeigen, dass langjährige Laufzeiten ein nachhaltiger Trend sein können. Wer einmal eine zehnjährige Laufzeit abschliesst, ist bei gleichbleibendem Zinsniveau geneigt, das wieder zu tun.

Vier von fünf jungen Westschweizern schliessen eine zehnjährige Laufzeit ab



- Ein besonders ausgeprägtes Profil zeigt die Altersgruppe der jungen Hypothekenehmer (18-30 Jahre) in der Westschweiz. 82 Prozent des Volumens wurden 2020 mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Weitere 12 Prozent wurden in eine noch längere Laufzeit investiert, was den mit Abstand geringsten Anteil der Altersgruppen in der Westschweiz darstellt.
- In der Deutschschweiz ist es ebenfalls die Altersgruppe der 18-30-jährigen Hypothekenehmer, welche sich am häufigsten für die 10-jährige Laufzeit entscheidet, allerdings weit weniger stark ausgeprägt. Diese Altersgruppe weist zudem den höchsten Anteil an Geldmarkthypotheken auf.

Westschweizer bleiben insgesamt längerfristig ausgerichtet

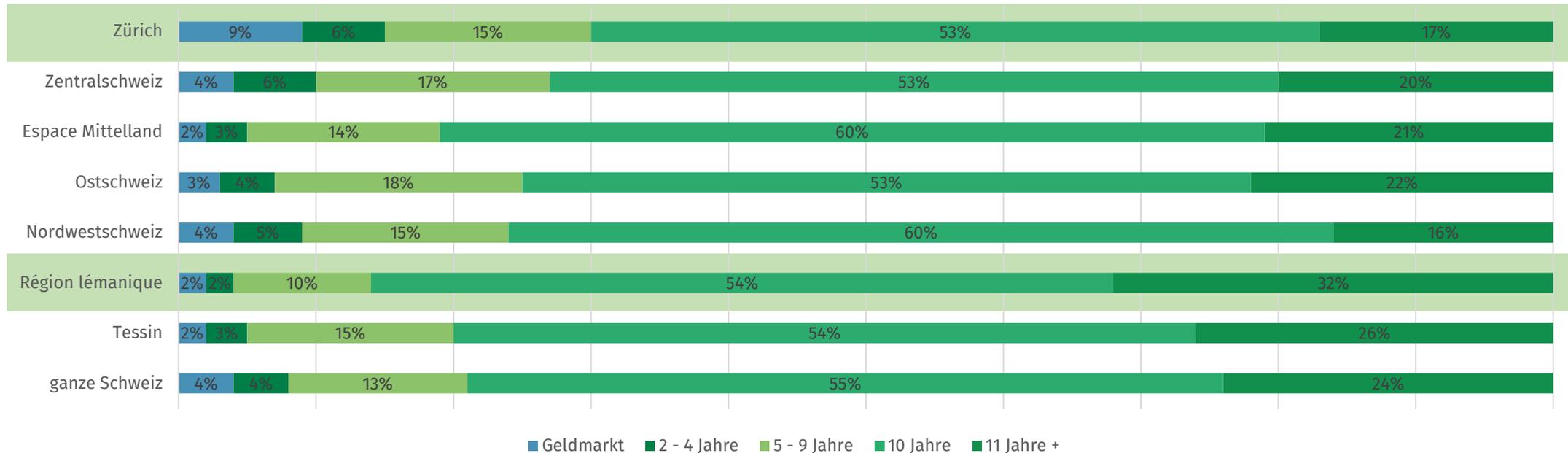


Der Unterschied zwischen der Deutsch- und der Westschweiz ist stark ausgeprägt:

- **Bereits 2016 setzte die Westschweiz auf langfristige Festhypotheken von 10 Jahren und länger (75%),** Geldmarkthypotheken waren nicht beliebt (5%). Bis 2020 stieg der Anteil an langfristigen Hypotheken (10 Jahre +) auf 86 Prozent.
- Die **Deutschschweiz** hingegen schloss 2016 erst 51 Prozent des Hypothekarvolumen langfristig (10 Jahre +) ab, **war dafür ein grosser Fan der Geldmarkthypothek (18%).** 2020 zeigt sich mit 73 Prozent auch in der Deutschschweiz eine zunehmende Beliebtheit von langfristigen Hypotheken (10 Jahre+).
- Die Deutschschweiz ist also dem Trend der Westschweizer nach langfristigen Hypotheken gefolgt, während die Geldmarkthypotheken die grossen Verlierer sind.

Die Genferseeregion mag's langfristig, die Region Zürich am kürzesten

Wahl des Hypothekarproduktes nach Regionen im Jahr 2020

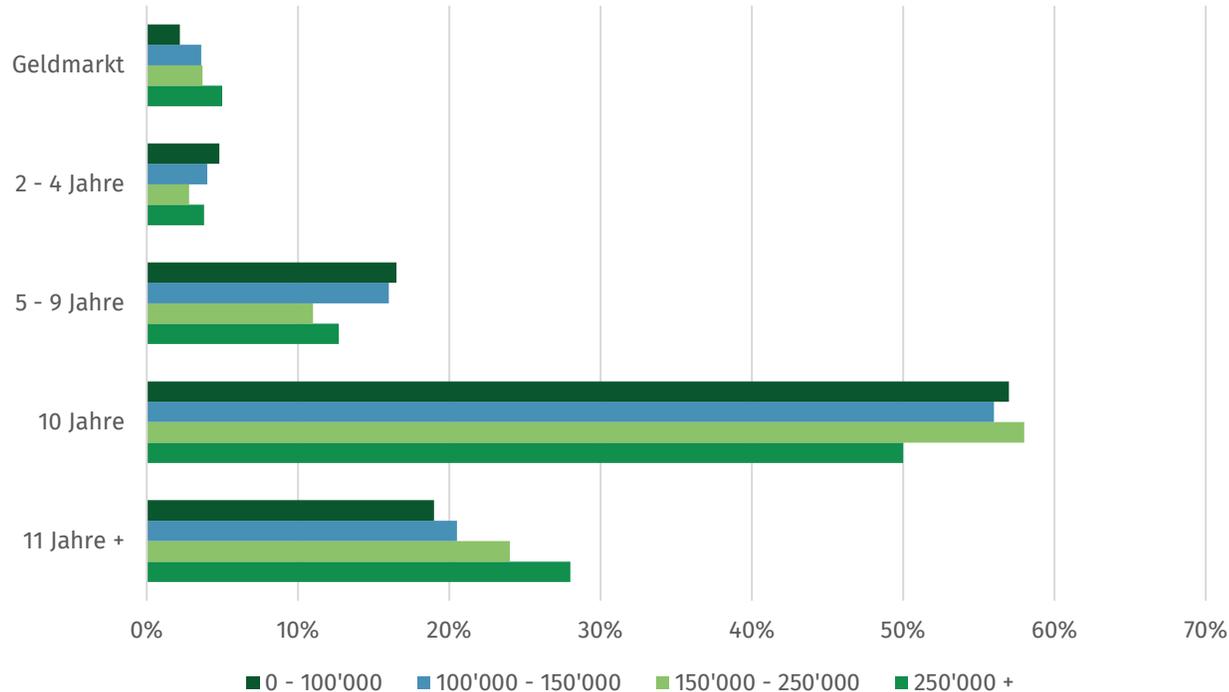


Auch in den Regionen lassen sich Unterschiede bei der Wahl der Hypothekarprodukte erkennen:

- Die **Nordwestschweiz** und **das Mittelland** mögen den Schweizer Meister: **60 Prozent** des Hypothekarvolumens werden **für zehn Jahre** abgeschlossen.
- In der **Genferseeregion** wird **fast ein Drittel (32%)** des Volumens **für 11 Jahre und länger** abgeschlossen, während dieser Anteil in der Nordwestschweiz nur 16 Prozent beträgt.
- Die **Genferseeregion** ist **am langfristigsten orientiert** und weist nur noch je zwei Prozent an Geldmarkthypotheken und kurzfristigen Laufzeiten auf. In der **Region Zürich** werden nach wie vor **15 Prozent** des Volumens **kurzfristig** und **weitere 15 Prozent** auf **maximal neun Jahre** fixiert.

Je tiefer das Einkommen, je kürzer die Laufzeit

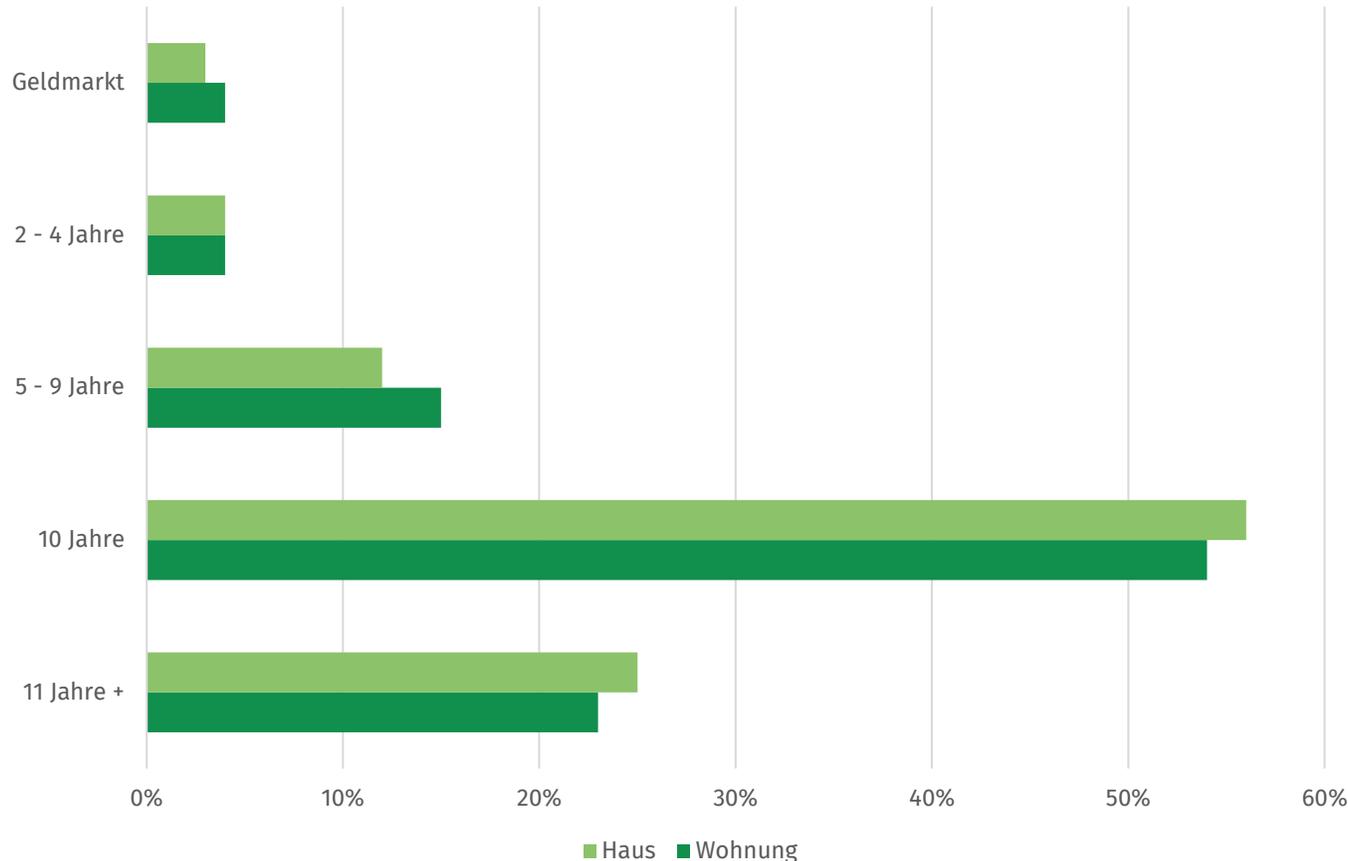
Hypothekarwahl nach Einkommen
2020



- Bei der Betrachtung der Einkommensverhältnisse lässt sich ein Trend feststellen: **Je tiefer das Einkommen, desto kürzer ist die Laufzeit der Festhypotheken und desto kleiner der Geldmarkt-Anteil.** Es wird hier also vermehrt auf das günstigste Angebot gesetzt und nicht primär auf Budgetsicherheit. Ein tiefes Einkommen alleine sagt aber noch nichts über die Verschuldung aus. Viele dieser Schuldner sind pensioniert und haben eine durchschnittliche Hypothekarsumme von CHF 450'000.- oder sie sind zwischen 18- und 30-jährig und haben ein kleines Objekt und eine Hypothek im Umfang von CHF 360'000.-.
- **Hypothekendarnehmer mit hohem Einkommen neigen dazu, häufiger Festhypotheken mit Laufzeiten über 10 Jahren zu wählen (28%).** Dies zu Lasten von zehnjährigen Festhypotheken.
- **In der Deutschschweiz wählen einkommensstarke Hypothekendarnehmer auch häufiger Geldmarkthypotheken (7%).**

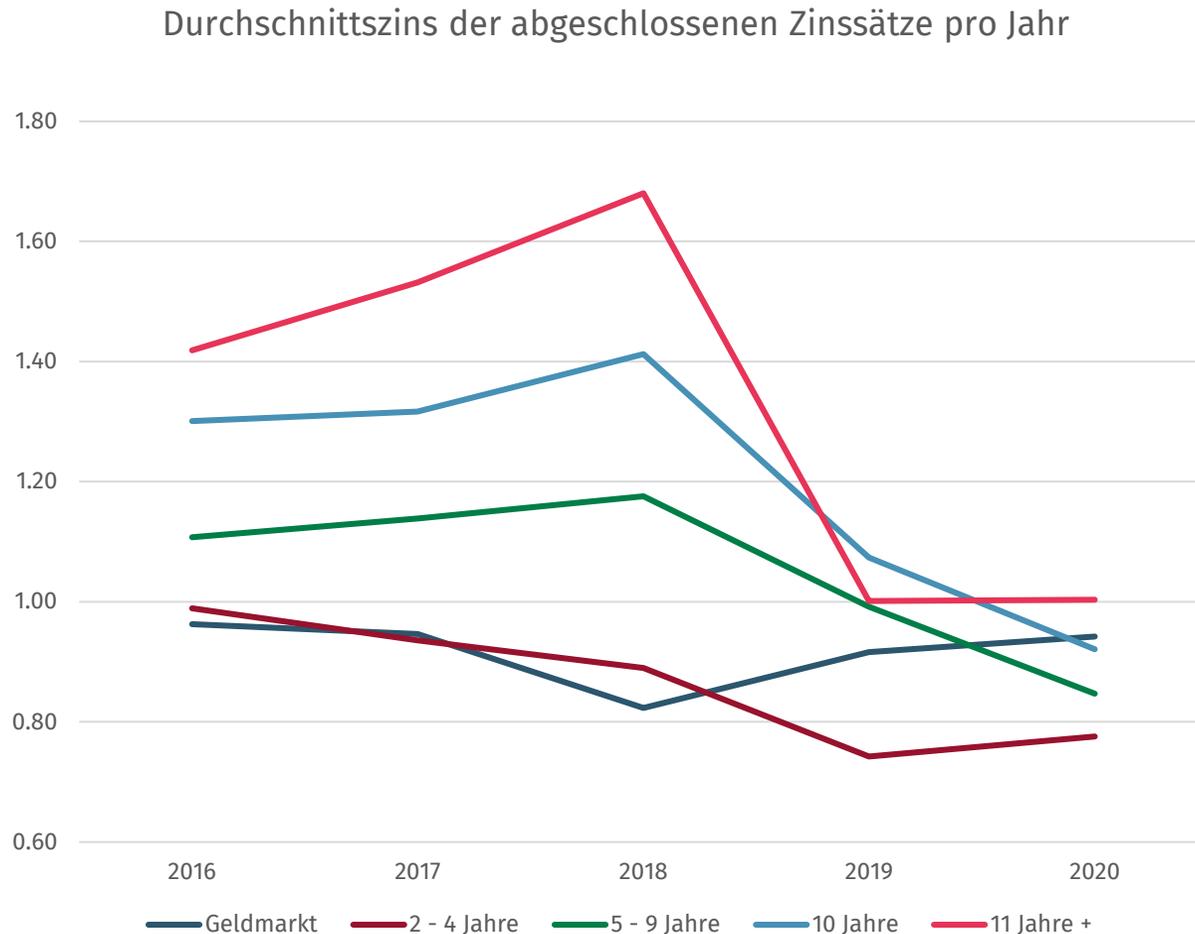
Häuser werden leicht länger finanziell abgesichert als Wohnungen

Hypothekarwahl nach Objekttyp 2020



- Eigentümerinnen und Eigentümer von **Häusern** sichern sich etwas länger ab, als diejenigen von Eigentumswohnungen.
- Wird ein Haus finanziert, wird 81 Prozent des Volumens über zehn Jahre oder länger abgeschlossen. Wird eine Wohnung finanziert, sind es 77 Prozent.
- Teure Immobilien, welche oft mit einem hohen Hypothekarvolumen belehnt werden (wie Einfamilienhäuser), sind nebst der Festhypothek häufig noch mit einer zweiten Tranche finanziert, die als Geldmarkthypothek oder einer kurz- bis mittelfristigen Festhypothek abgeschlossen wird.

Festhypothek für 10 Jahre günstiger als Geldmarkthypothek



- Die zehnjährige Laufzeit war im 2020 rekordgünstig zu haben. Durchschnittlich schlossen unsere Kundinnen und Kunden einen Zinssatz von **0.92 Prozent** ab. Es ist **das Erste mal, dass der Durchschnitt** der abgeschlossenen zehnjährigen Hypotheken **unter einem Prozent liegt**.
- Die im 2020 abgeschlossenen **Geldmarkthypotheken wiesen erstmals einen höheren Zins auf als die abgeschlossenen 10-jährigen Festhypotheken**. Im Durchschnitt wurden für eine Geldmarkthypothek zwei Basispunkte (0.02%) mehr bezahlt.
- Somit ist klar, weshalb v.a. langfristige Hypotheken abgeschlossen wurden: **langfristige Festhypotheken (11 Jahre und länger) waren nur 22 Basispunkte (0.22%) teurer als kurzfristige Laufzeiten (2-4 Jahre)**. Dies, obwohl die durchschnittliche Laufzeit bei den langfristigen Hypotheken seit 2016 um über ein Jahr angestiegen ist und die kurzfristigen Hypotheken im Durchschnitt leicht kürzer wurden.
- 2018 lag diese Zinsdifferenz noch bei 79 Basispunkten (0.79%) und damit über 0.5 Prozentpunkte höher.

Gründe für den Siegeszug der langen Laufzeiten

- Der Schweizer Hypothekarmarkt 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.
- In der Schweiz versetzt das professionelle Vermittlersegment die Hypothekarnehermer erst seit einigen Jahren überhaupt in die Lage, Laufzeiten und Preise zu vergleichen und damit bewusster zu entscheiden. Zudem wurde neuen Anbietern (insb. Versicherungen und Pensionskassen) Zugang zum Markt verschafft und diese Anbieter sind infolge ihrer Refinanzierungs- und Anlagestrategie langfristig orientiert.
- Diese Entwicklung wird auch massgeblich von rekordtiefen Zinsen und der langanhaltenden Zinsstabilität gestützt. Der Richtsatz der zehnjährigen Festhypothek sank in den letzten vier Jahren um 0.75 Prozent auf 1.14 Prozent per 31.12.2020.
- Die Zinsdifferenz zwischen den Laufzeiten ist in den letzten Jahren viel kleiner geworden. Blickt man auf die Top-Sätze (günstigste Angebote) war die zehnjährigen Laufzeit im Jahresdurchschnitt 2020 lediglich 0.14 Prozent teurer als die fünfjährige. Ende Februar 2020 lag der Top-Satz der zehnjährigen Laufzeit gar 0.12 Prozent unter dem Top-Satz der fünfjährigen und 0.02 Prozent unter dem Top-Satz der zweijährigen. (Zinssätze per 24. Februar 2020: 10 Jahre: 0.36% / 5 Jahre: 0.48% / 2 Jahre: 0.38%) Diese historisch minime Differenz zwischen den Laufzeiten erhöhte die Attraktivität der zehnjährigen Festhypothek noch zusätzlich.
- Viele unserer Kundinnen und Kunden setzen sich zum Ziel, eine Hypothek für weniger als einen Prozent abzuschliessen. Im vergangenen Jahr bekam man dafür sehr oft eine zehnjährige Laufzeit, zeitweise sogar eine fünfzehnjährige.

Gründe für die schwindende Bedeutung der Geldmarkthypothesen

Der Rückgang bei den Abschlüssen von Geldmarkthypothesen im Umfang von zwei Dritteln innert vier Jahren dürfte verschiedene Gründe haben:

- Die **Zinsdifferenz zwischen den verschiedenen Laufzeiten ist geringer geworden**. 2020 wiesen Geldmarkthypothesen erstmals einen höheren Zins auf als die abgeschlossenen zehnjährigen Festhypothesen.
- **Rund um die Abschaffung des Libors per Ende 2021 entstand Unsicherheit** bezgl. dem zukünftigen Produktangebot.
- Weiter begünstigte das **Niedrigzinsumfeld** die Zuversicht, dass bei einem allfälligen Verkauf der Immobilie die **günstige langfristige Hypothek an den Käufer abgetreten oder auf die neue Immobilie übertragen werden kann**.
- Zudem ermöglichen immer mehr Anbieter **einen kostenlosen Ausstieg aus der Festhypothek beim Verkauf der Immobilie**.

Ausblick und Empfehlungen

- Die historische Entwicklung der Hypothekarzinsen sowie die kleine Differenz zwischen den verschiedenen Laufzeiten zeigt: Festhypotheken mit **Laufzeiten von zehn Jahren und mehr** bleiben im aktuellen Niedrigzinsumfeld attraktiv.
- Die Geldmarkthypothek könnte nach der Abschaffung des Libors Ende 2021 weiter an Attraktivität verlieren. Dies einerseits aufgrund der möglichen Margenausdehnung der Finanzinstitute, andererseits aufgrund der sehr attraktiven Alternativen im kurz- bis mittelfristigen Festhypothekenbereich.
- **Wichtig ist eine umfassende und unabhängige Beratung**, bei der nicht nur das Zinsniveau und dessen Prognosen berücksichtigt werden, sondern auch **die gesamte, individuelle Lebenssituation und die Zukunftspläne sowie die weiteren Vertragsbestimmungen** wie beispielsweise ein kostenloser Ausstieg bei einem Verkauf.
- **Von zentraler Bedeutung ist auch eine attraktive Angebots- und vor allem Anbietervielfalt.** Nur so hat der Kunde die Wahl zwischen Banken, Versicherungen oder Pensionskassen.
- **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 Jahre zurücklehnen kann.
- **Die „Zins-Grenze“ von einem Prozent**, welche viele Kundinnen und Kunden unterschreiten möchten, **liegt derzeit** (Stand 13.07.2021) **bei einem Kunden mit guten Risiken bei einer Laufzeit von zwölf Jahren.** Dieses niedrige Zinsniveau dürfte während dem laufenden Jahr anhalten.

Methodik und Quellen

- MoneyPark hat untersucht, welche Hypothekarprodukte in der Schweiz in den Jahren 2016 bis 2020 abgeschlossen wurden.
- Als Datengrundlage dienten über 18'000 Hypothekartranchen (volumenbasiert), welche MoneyPark in den Jahren 2016 bis 2020 vermittelt hat. Analysiert wurden die Grossregionen Zürich, Ostschweiz, Zentralschweiz, Espace-Mittelland, Nordwestschweiz sowie die Genferseeregion.
- Für die Analyse wurden folgende Faktoren ausgewertet:
 - Hypothekarvolumen und -laufzeit der einzelnen Tranchen
 - Abschlusszeitpunkt
 - Abgeschlossener Zinssatz
 - Alter der Kundinnen und Kunden
 - Haushaltseinkommen der Kundinnen und Kunden
 - Finanzierter Objekttyp

Weitere Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung:

MoneyPark Medienstelle

press@moneypark.ch

044 200 75 65

Über MoneyPark

MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz und beschäftigt über 300 Mitarbeitende. Das junge Fintech bietet mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte Hypotheken- und Immobilienlösungen. Dabei unterstützt MoneyPark seine Kundinnen und Kunden mit unabhängiger Expertise – von der Suche über die Finanzierung, während der Eigentumsphase und beim Verkauf von Immobilien. Für die Finanzierung hält MoneyPark mit Hypothekar- und Vorsorgeangeboten von mehr als 150 Anbietern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen, die grösste Finanzierungsauswahl an einem Ort bereit. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit mehr als 20 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online.

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

