

Hypotheken sind so billig wie nie zuvor

Weil die Wirtschaftsaussichten unsicher sind und Pensionskassen einen harten Konkurrenzkampf starten, fallen die Zinsen. Dennoch wird der Hauskauf schwieriger.

Jürg Meier

Selbst abgebrühte Immobilienprofis kommen aus dem Staunen nicht mehr heraus. Die Hypothekenzinsen haben in den letzten Wochen neue Tiefststände erreicht. Taucher gab es zwar schon früher. Doch jetzt ist auffällig, wie tief die Zinsen über sämtliche Laufzeiten hinweg sind.

«Das Zinsumfeld ist so attraktiv wie noch nie zuvor», sagt Florian Schubiger vom Finanzberatungsunternehmen Vermögenspartner. «Vor zehn Jahren hätte man es noch für unmöglich gehalten, dass man Hypotheken mit einer Laufzeit von zehn Jahren für weniger als ein Prozent Zins abschliessen kann. Heute ist das Realität.»

Pensionskassen geben Gas

Giampiero Brundia von der Avobis Hypothekenbörse bestätigt: «Wir haben einen neuen Tiefststand erreicht.» Dass man zehnjährige Hypotheken für rund 0,75% erhalte und kürzere gar für um die 0,50%, sei ein Novum.

Es gibt mehrere Gründe für diese Entwicklung. Die Streitigkeiten zwischen China und den USA, die Unsicherheiten in Europa und andere negative Entwicklungen haben das Zinsgefüge wieder ins Rutschen gebracht.

Gleichzeitig aber hat sich in der Schweiz der Konkurrenzkampf verschärft. «Über die letzten fünf Jahre sind mehr Anbieter dazugekommen», sagt Florian Schubi-

ger von Vermögenspartner. Insbesondere die Pensionskassen geben Gas, weil sie verzweifelt Anlagemöglichkeiten für ihre Gelder suchen. Vor fünf Jahren spielten sie laut Schubiger noch keine Rolle. «Heute kann man bei ihnen Hypotheken zu Topkonditionen abschliessen» (siehe Tabelle).

Die Folgen zeigen sich bereits: «Bei den von uns abgeschlossenen zehnjährigen Hypotheken sehen wir dramatische Veränderungen», sagt Stefan Heitmann, Chef von Moneypark, dem grössten Schweizer Hypothekenvermittler. «Der Anteil der Banken geht stark zurück, während Pensionskassen ihr Volumen in den letzten zwölf Monaten vervielfachen konnten.»

Ein ähnliches Phänomen lässt sich laut Heitmann inzwischen auch bei den Hypotheken mit einer Laufzeit von fünf Jahren beobachten. Auch hier steigt der Marktanteil der Pensionskassen. Giampiero Brundia von Avobis bestätigt: Eine Reihe dieser Institute gehört inzwischen auch bei kürzeren Laufzeiten zu den günstigsten Anbietern. Dabei galten diese Hypotheken lange als Domäne der Banken.

Noch nie waren die Zinskonditionen so attraktiv – und die Kreditrichtlinien so restriktiv.



Bau eines Fertighauses: Das tiefe Zinsniveau hat dafür gesorgt, dass die Immobilienpreise stark gestiegen sind.

Eine Folge: «Bei den Banken ist der Verhandlungsspielraum grösser geworden, weil sie den Druck dieser neuen Anbieter spüren», sagt Florian Schubiger von Vermögenspartner.

Wie gross der Konkurrenzdruck geworden ist, zeigt sich an einem anderen Umstand. Obwohl die Zinsen insgesamt stark gesunken sind, hat sich die Preisdifferenz zwischen den teuersten und den günstigsten Hypothekenanbietern vergrössert.

Das lässt sich an den sogenannten Richtsätzen ablesen, den offiziell von den Finanzinstituten publizierten Preisen. Diese sind nicht nur generell gesunken. Es gab Anbieter, die diese Preise um gleich 50 Basispunkte unterboten. Lag zum Beispiel der Durchschnitt des von allen Instituten veröffentlichten Zinssatzes für eine bestimmten Laufzeit bei 1,25%, konnte man bei den günstigsten Anbietern für 0,75% abschliessen. «Das ist eine massive Differenz und bedeutet ganz erhebliches Ersparnispotenzial für Kunden, die Angebote vergleichen», sagt Heitmann.

Erstaunlich ist angesichts dieser Entwicklung allerdings eines: Viele Hausbesitzer vergleichen die Preise gar nicht. Insbesondere bei der Verlängerung ihrer Hypothek bleiben laut Heitmann viele Kunden ihren Banken treu. Dabei können die Einsparungen bei langen Laufzeiten rasch mehrere zehntausend Franken betragen, wie er vorrechnet.

Giampiero Brundia von Avobis schätzt: 80 bis 90% der Hausbesitzer, die ihre Hypothek verlängern, bleiben bei ihrem bisherigen Anbieter. «Der Schweizer Hypothekarkunde gibt sich zu schnell zufrieden», sagt auch er.

Ein Grund dafür ist ein psychologischer Effekt. Wenn heute die teure Althypothek eines Hausbesitzers ausläuft, bekommt er wegen des generell tieferen Zinsniveaus automatisch ein deutlich günstigeres Angebot von seiner Bank. Doch angesichts der grossen Preisunterschiede ist dieses Angebot ziemlich sicher nicht das beste, das er erhalten könnte.

Schwieriger Hauskauf

Nicht alle profitieren von dieser Entwicklung. «Wir treffen auf immer mehr Leute, die mitten im Leben stehen, einen guten Job haben, gut verdienen – und sich dennoch kein vernünftiges Wohneigentum an einer einigermassen guten Lage leisten können», sagt Florian Schubiger von Vermögenspartner.

Ein Grund: Das tiefe Zinsniveau macht Wohneigentum attraktiv. Das führte in den letzten Jahren zu einem massiven Preisanstieg. Gleichzeitig haben die Löhne mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten. Beim grössten Teil der Käufe, die Schubiger begleitet, helfen inzwischen die Eltern der neuen Besitzer mit substanziellen Beiträgen aus.

Die Banken haben in den letzten Jahren zudem die Schrauben

Pensionskassen als Preisbrecher im Hypothekenmarkt

Die fünf günstigsten Anbieter im Vergleich mit drei grossen Banken

Laufzeit 2 Jahre		Laufzeit 5 Jahre		Laufzeit 10 Jahre	
Swissquote	0,55%	Swissquote	0,56%	e-Hypo ¹	0,79%
BVK ²	0,60%	BVK ²	0,66%	Homegate.ch ³	0,85%
FRIBank ⁴	0,60%	PK Bühler	0,69%	Hypomat.ch ⁴	0,85%
PK Bühler	0,60%	PK Post	0,69%	PK Bühler	0,86%
PK Post	0,60%	PK Kanton AG	0,70%	PK Post	0,86%
Raiffeisen	1,04%	Raiffeisen	1,05%	Raiffeisen	1,18%
Credit Suisse	1,04%	Credit Suisse	1,07%	Credit Suisse	1,20%
ZKB	1,10%	ZKB	1,10%	ZKB	1,20%

PK: Pensionskasse. KB: Kantonbank.

¹ KB Schwyz/Wallis ² PK Kanton Zürich ³ Onlineangebot ZKB ⁴ Onlineangebot Glarner KB

Die tatsächlich gewährten Zinsen können von den angegebenen Richtsätzen abweichen. Die UBS publiziert keine Richtsätze.

Quelle: www.vermoegens-partner.ch («Aktuelle Hypothekenzinsen»), Stand 7.6.2019

angezogen – auf Drängen der Regulatoren, die eine neue Immobilienkrise befürchten.

Viele Banken machen heute auch eigene Schätzungen zum Immobilienwert. Das kann dann dazu führen, dass man eine Liegenschaft für 1 Mio. Fr. kauft, die Bank diese aber nur mit 900 000 Fr. bewertet. Die Käufer müssen dann deutlich mehr Eigenmittel einbringen.

Ein hohe Hürde ist auch der sogenannte kalkulatorische Zinssatz. Mit ihm berechnen die Banken, ob ein Kaufinteressent bei einem deutlichen Anstieg der Zinsen die finanziellen Lasten noch tragen könnte. Dieser Satz verhartet bei 5%, obwohl sich heute Hypotheken mit zehnjähriger

Laufzeit für weniger als 1% Zins abschliessen lassen. «Noch nie waren die Zinskonditionen so attraktiv – und die Kreditrichtlinien so restriktiv», folgert Giampiero Brundia von Avobis.

Auch Stefan Heitmann von Moneypark bestätigt: «Die Vergabekriterien für Hypotheken sind in der Schweiz exorbitant streng.» Heute könne man sich darum praktisch nur noch im Lebensabschnitt zwischen 35 und 50 ein Haus kaufen. «Davor und danach kann man es als Normalverdiener leider praktisch vergessen», sagt Heitmann.

Damit hätten die Schweizerinnen und Schweizer international das wohl kürzeste Zeitfenster für den Immobilienerwerb.