

Konkurrenz am Hypothekemarkt wächst

Tiefe Zinsen und ein grösseres Onlineangebot sorgen für mehr Wettbewerb. Kunden erhalten mit Verhandlungsgeschick noch günstigere Kredite.

GABRIELLA HUNTER

Nur 0,62% für eine zweijährige Festhypothek – die Migros Bank macht es derzeit möglich. Seit einigen Wochen bietet sie einen Rabatt von 30% beim Neuabschluss eines Immobilienkredits mit einer Laufzeit zwischen zwei und fünf Jahren. Wenn man die Hypothek gleich online abschliesst, wird dem Neukunden eine zusätzliche Vergünstigung von 300 Fr. versprochen. Damit gehört die Bank neu zu den günstigsten Anbietern am Schweizer Markt.

Was steckt hinter der Aktion? Man wolle sich im hart umkämpften Hypothekemarkt mit attraktiveren Angeboten noch besser positionieren, schreibt die Migros Bank auf Anfrage. Der deutliche Rabatt soll wohl neue Kunden anlocken und Marktanteile sichern. Denn die Konkurrenz zwischen den Banken wächst, aber auch der Druck durch Versicherer und Pensionskassen nimmt zu.

Zinsniveau belastet Ertrag

In den vergangenen Jahren ist das Zinsniveau in der Schweiz deutlich gefallen. Die Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zeigt Wirkung. Zehnjährige Bundesanleihen der Eidgenossenschaft rentieren noch zu -0,24%. Und die Zinsen dürften noch eine Weile tief bleiben. Die Credit Suisse schätzt, dass die SNB das Zielband des Leitzinses in den kommenden zwölf Monaten unverändert zwischen -1,25 und -0,25% belassen wird.

Weil die Banken den Negativzins be-rappen müssen, beim Überschreiten der Freigrenze, werden die Einnahmen aus der Hypothekervergabe noch wichtiger. «Für die Finanzinstitute ist sie das mit Abstand rentabelste Geschäft», unterstreicht Stefan Heitmann, CEO des Hypothekervermittlers MoneyPark. Die Institute kämpfen daher intensiv um Marktanteile. Zudem treibt der Anlagenotstand wegen der tiefen Zinsen Versicherer und Pensionskassen auf den Markt. Die Vergabe von Immobilienkrediten ist für sie angesichts des vermeintlich geringen Risikos und der tiefen Rendite auf anderen Anlagen attraktiver geworden.

Aber auch das grössere Onlineangebot könnte zum Wettbewerb beitragen. Anbieter wie Homegate, Swissquote oder die Glarner Kantonalbank (Hypomat.ch) setzen auf den digitalisierten Vertrieb über das Internet und verzeichnen dadurch tiefere administrative Kosten, wie Patrik Gallati, Leiter Unternehmenssteuerung bei der Glarner Kantonalbank, bestätigt.

Diesen Vorteil können sie bei den Hypothekarzinsen weitergeben. Bei den kurzen Laufzeiten ist die Finanzierung von Wohneigentum über solche Onlineportale im Schnitt etwa dreissig Basispunkte (100 Bp = 1 Prozentpunkt) günstiger, wie ein Blick auf die ausgewiesenen Sätze verschiedener Anbieter zeigt (vgl. Tabelle). Am langen Ende verschwindet der Unterschied zunehmend, zumal Versicherungen bei diesen Laufzeiten einen Vorteil geniessen (vgl. Textbox).

Der Erfolg des Onlinegeschäfts trägt kräftig zum Umsatz der Finanzinstitute bei. Laut Gallati hat Hypomat.ch seit der Einführung 2012 jeweils die Hälfte zum jährlichen Hypothekarwachstum beigetragen. Swissquote, ebenfalls Pionier auf dem Gebiet, erwartet, dass sich das Onlinegeschäft auch künftig überdurchschnittlich entwickeln wird.

Wer alles aufspringt
Es verwundert daher wenig, dass weitere Institute auf den Zug aufspringen. Neben verschiedenen Kantonalbanken – wie die Tessiner oder die Fribourger – hat etwa Raiffeisen ihr Onlineangebot in den letzten Monaten ausgebaut. Neue und bestehende Kunden können eine Hypothek bis zum definitiven Abschluss online abwickeln. Das Angebot diene als Ergänzung zum herkömmlichen Geschäft und nicht als Ersatz, schreibt Raiffeisen.

Wer alles aufspringt

Laut Professor Andreas Dietrich, Leiter des Instituts für Finanzdienstleistungen (IFZ) der Hochschule Luzern, haben letztes Jahr vor allem die grossen Kreditanbieter im Onlinebereich zugelegt. Die kleineren bekundeten dagegen etwas Mühe. Viele konzentrierten sich in erster Linie auf die Verlängerung von Hypotheken. Dort könnte das Onlineangebot bald standardmässig dazugehören.

Ende 2015 lag das Volumen der ausstehenden Hypotheken, die online abgeschlossen wurden, bei 4,8 Mrd. Fr., wie aus einer Studie des IFZ hervorgeht. Gemessen am Gesamtmarkt war der Anteil mit 0,7% aber noch immer verschwindend klein. Neuere Zahlen werden erst kommenden Sommer veröffentlicht.

Beim Onlinevergleichsdienst Comparis.ch beobachtet man die Entwicklung am Schweizer Hypothekemarkt genau. «Der Wettbewerb wird dank neuen Onlineangeboten tatsächlich umkämpft», sagt Marc Parmentier, Bankenexperte bei Comparis.ch. Das sei nicht auf die wachsende Zahl der Hypotheken zurückzuführen, die über diesen Kanal vertrieben werden, sondern vor allem auf die gestiegene Transparenz bei den Angebotszinsen.

Schweizer Kunden zeigen bei Hypotheken noch immer wenig Verhandlungsmut. Dank der gestiegenen Transparenz im Internet verfügen sie aber zunehmend über das nötige Wissen, um sich einen Vorteil herauszuschlagen. In dieser Hinsicht werden auch Broker wichtiger, die für die Interessenten das beste Angebot auf allen Kanälen suchen.

«Aktionen wie die der Migros Bank sind hingegen nicht neu, bereits früher haben Anbieter auf diese Weise auf sich aufmerksam gemacht», sagt Parmentier. Sie dienen denn auch mehr einem Werbezweck und hätten keinen unmittelbaren Effekt auf die Marktanteile.

Für Banken, Versicherer und Pensionskassen wird die Konkurrenz insgesamt härter. Noch erwirtschaften sie aber mit Immobilienkrediten einen stolzen Gewinn, sagt Heitmann. Kleinere Anbieter können zudem von der Verschiebung hin zur Onlinevergabe profitieren. Denn dank dem Internet ist die Wahrscheinlichkeit grösser geworden, dass Kunden auch bei einer kleinen Bank ein attraktives Angebot finden, von dem sie früher vielleicht gar nie erfahren hätten.

Streit der Experten
Zu den klaren Gewinnern zählen die Kunden. Ihnen bieten sich in einem Umfeld mit ohnehin schon tiefen Zinsen noch günstigere Angebote. Es sind aber nicht Rabatte wie jene der Migros Bank, die den Markt bewegen werden, sagt Heitmann. Wichtiger sei, dass die Kunden es den Banken weniger einfach machen, indem sie besser vergleichen und verhandeln.

Aus makroökonomischer Sicht sind sehr günstige Hypotheken umstritten. Vergangenen Dezember warnte der SNB-Vizepräsident Fritz Zurbrugg vor den Folgen einer zu laxen Kreditvergabe. Nach Einschätzung der SNB könnte die günstige Finanzierung die Nachfrage nach Wohneigentum anheizen und eine Blase am Immobilienmarkt verursachen.

Bankenexperte Parmentier winkt ab. Eine Überhitzung zeichne sich nicht ab. Mit knapp 1000 Mrd. Fr. habe der Schweizer Hypothekemarkt zwar eine stolze Grösse erreicht, er stehe aber auf einer gesunden Basis. Die heutigen Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien sorgten für genügend Stabilität, «daran ändern mehr Wettbewerb und tiefere Zinsen nichts».

Bankenexperte Parmentier winkt ab. Eine Überhitzung zeichne sich nicht ab. Mit knapp 1000 Mrd. Fr. habe der Schweizer Hypothekemarkt zwar eine stolze Grösse erreicht, er stehe aber auf einer gesunden Basis. Die heutigen Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien sorgten für genügend Stabilität, «daran ändern mehr Wettbewerb und tiefere Zinsen nichts».

Vorteil der Versicherer am langen Ende

Insbesondere bei den langen Laufzeiten bieten Versicherer wie die Axa Winterthur, Swiss Life oder Zurich Insurance sehr attraktive Zinsen auf Festhypotheken an. **Verglichen mit Banken ist die langfristige Finanzierung von Wohneigentum bis zu 40 Basispunkte günstiger.**

Der Preisvorteil rührt in erster Linie daher, dass die Institute ihre Kredite unterschiedlich refinanzieren. **Versicherungen geniessen dank den Prämienzahlungen einen regelmässigen Kapitalzufluss.** Banken müssen dagegen am Kapitalmarkt Geld aufnehmen und darauf Zinsen bezahlen. Die tieferen Kosten der Versicherer zeigen sich vor allem

bei der langfristigen Finanzierung und werden dort in Form eines tieferen Angebotszinses weitergegeben.

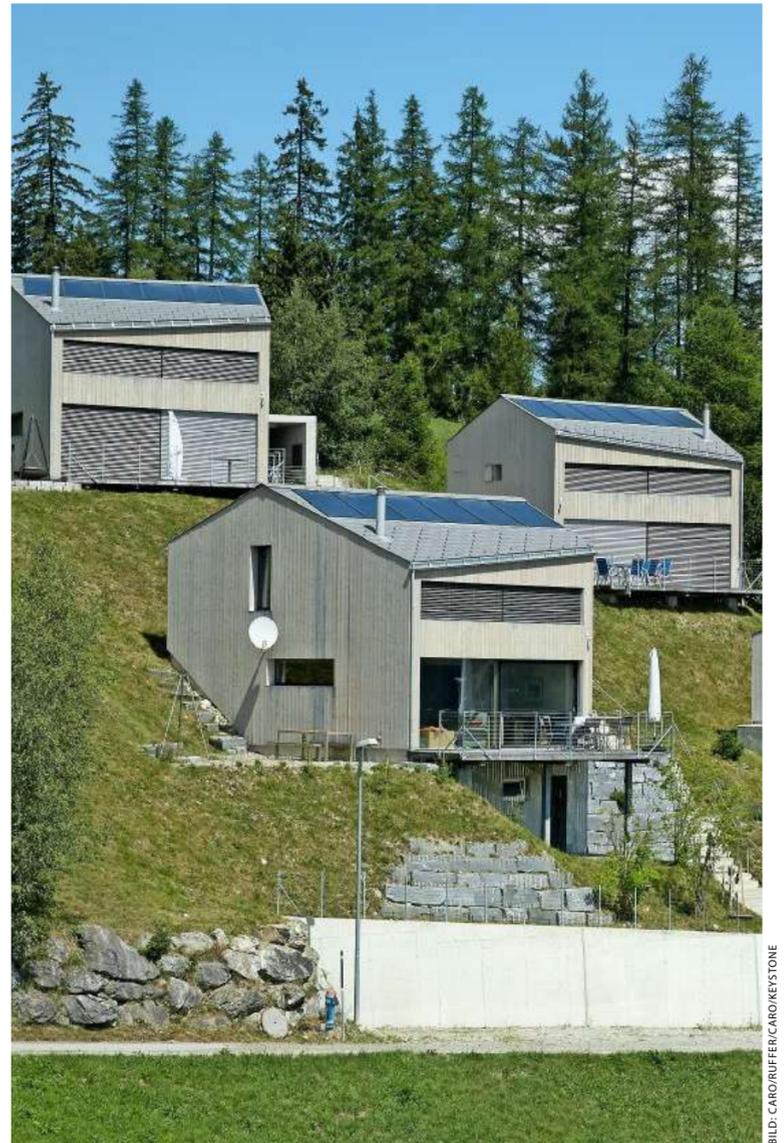
Die Vergabe von Immobilienkrediten ist für Versicherungen und Pensionskassen attraktiv. **Sie verspricht eine vermeintlich sichere, vergleichsweise renditestarke und langfristige Anlage für die Einlagen.** Banken versuchen dagegen mit dem höheren Zinsertrag aus dem Hypothekengeschäft ihre Marge zu optimieren. Sie kompensieren damit die Ausfälle bei den Sparkonten, die anfallen, weil sie allfällige Negativzinsen der Schweizerischen Nationalbank nicht auf die Kunden überwälzen wollen.

Richtsätze Hypothekarzinsen Schweiz

Anbieter	Festhypothekenzins in %			
	Laufzeit in Jahren			
	2	3	5	10
Axa Winterthur ¹	0,88	0,89	1,01	1,23
BVK	0,75	0,80	0,92	1,21
Credit Suisse	1,02	1,02	1,07	1,51
Homegate ²	0,70	0,70	0,79	1,19
Hypo Lenzburg	1,05	1,06	1,12	1,60
Hypomat.ch ³	0,70	0,70	0,85	1,20
Migros Bank ⁴	0,62	0,66	0,72	1,33
PostFinance	1,05	1,05	1,10	1,40
Raiffeisen	1,02	1,03	1,10	1,57
Swiss Life	-	0,95	0,95	1,22
Swissquote	0,69	0,70	0,80	1,23
ZKB	1,10	1,10	1,14	1,59
Zurich	-	0,84	0,94	1,25
Tendenz zum Vormonat	↓	↓	↓	↓
Rendite Bundesanleihen der Eidgenossenschaft in %	-1,014	-0,684	-0,238	

Richtsätze per 21. April für Hypotheken im 1. Rang für selbstgenutzte Wohnbauten (ohne Gewähr)

¹ 666 000 bis 999 000 Fr. ² bis 1,2 Mio. Fr. ³ Onlinehypothek Glarner KB ⁴ Die Migros Bank gewährt derzeit einen Rabatt von 30% auf die Festhypothek bei Laufzeiten bis 5 Jahre



Hauskäufer erhalten dank dem grösseren Wettbewerb günstigere Hypotheken.

Der Eurozone erscheint eine Boom-Fata-Morgana

Aufgeblähte Investitionsstatistiken aus Irland zeichnen im Euroraum ein zu rosiges Konjunkturbild. Erste Schwächesignale wären sonst bereits erkennbar.

ANDRÉ KÜHNLENZ

Für Volkswirte ist es derzeit extrem schwierig, die Konjunkturdynamik im Euroraum richtig einzuschätzen. Der Grund dafür liegt in einem kleinem Land am westlichen Rand des Währungsgebiets verborgen: Schon seit Jahren wird die Wirtschaftsleistung der Iren durch Transaktionen von multinationalen Konzernen dermassen aufgebläht, dass die Statistiken kein realistisches Abbild mehr vom Zustand der Volkswirtschaft liefern.

Neu ist nun seit Ende 2016, dass allein wegen der irischen Daten im gesamten Euroraum etwas aufscheint, was gar nicht da ist: ein vermeintlicher Investitionsboom. Doch von einem Wirtschaftswunder fehlt derzeit jede Spur.

Dieses bedenkliche Zerrbild ist vor allem für die Europäische Zentralbank (EZB) ein Problem. Versprechen doch die Euro-Währungshüter stets, den gesamten Euroraum ins Visier zu nehmen, wenn sie die Konjunktur- und Preisentwicklung

beurteilen. Mit seinen geringen Abgaben macht Irland den Fachleuten der Notenbank aber das Leben schwer. Denn internationale Konzerne – viele aus den USA – nutzen die irische Volkswirtschaft gerne für Steueroptimierungsstrategien.

Die Fata Morgana am westlichen Euro-Horizont lässt sich an einer Zahl konkret festmachen: Um 8% sind die Unternehmensinvestitionen im Euroraum im vierten Quartal 2016 im Vergleich zur Vorperiode gestiegen. Das Statistikamt Eurostat veröffentlichte diesen Zuwachs wenige Tage vor Ostern.

Üblicherweise würden Ökonomen jetzt von einem Boom reden und vor einer überhitzten Konjunktur warnen: Wenn Unternehmen ihre Ausgaben für Maschinen, Geräte, Gebäude oder auch Softwarelizenzen und Patente so kräftig ausweiten, dann kann über kurz oder lang nur ein jäher Absturz der Wirtschaft folgen.

Doch weit gefehlt! Denn ein Land steht unter allen Eurostaaten besonders hervor. Allein um 86% sind in Irland die landes-

weiten Investitionen Ende 2016 gewachsen. Wohl gemerkt: binnen nur eines Vierteljahres und unter Berücksichtigung saisonaler Faktoren.

Wie genau sich dieser Investitions-schub aufschlüsselt, dazu darf das Statistikamt Irlands derzeit noch nichts sagen. Denn sonst könnte jemand Rück-

Bruttoanlageinvestitionen im Euro-Raum



schlüsse auf einzelne Unternehmen ziehen, die ihren Umsatz an das Amt melden müssen. Nur so viel verraten die irischen Statistiker: Ende 2016 kam es zu einem starken Anstieg von importierten Unternehmensdienstleistungen, exakt um 23 Mrd. € auf 38 Mrd. € – binnen Jahresfrist.

Irlands Leistungsbilanz, der Saldo von Einnahmen und Ausgaben einer Volkswirtschaft, rutschte im vierten Quartal deswegen sogar ins Negative, auf ein Defizit von enormen 15% des Bruttoinlandsprodukts. Und das in einem Land, das seit zwei, drei Jahren mehr einnimmt, als es ausgibt – also eigentlich Überschüsse ausweist. Dieser plötzliche Importüberhang kommt nun aber vor allem aus der Übertragung von geistigen Eigentumsrechten – sprich Patenten – aus dem Ausland, wie das Statistikamt berichtet.

So lässt sich nur vermuten, dass internationale Konzerne eigene Patente weltweit hin- und hergeschoben haben, um ihre Steuerlast zu senken. Real hat in Ir-

land dabei aber niemand auch nur einen einzigen Cent zusätzlich in neue Produktionskapazitäten investiert.

Ein Land mit einer Wirtschaftsleistung von 266 Mrd. € im Jahr, die gerade einmal 2,5% des Euroraums ausmacht, bringt so das Konjunkturbild erheblich durcheinander, das die Statistiker für die gesamte Eurozone zeichnen.

Das lässt sich trefflich an den Bruttoanlageinvestitionen erkennen: Im Verhältnis zum Bruttoinlandsprodukt stiegen sie binnen Jahresfrist um 0,8% auf eine Quote von 21,2%. Lässt man aber die irischen Investitionen weg, bleibt am Ende nur noch eine Null übrig (vgl. Grafik). Statt bei 21,2% lag die Investitionsquote nur bei 20,4% – genau wie ein Jahr zuvor.

Das Alarmierende daran: Wenn die Investitionsquote über mehrere Quartale stagniert oder sogar sinkt, dann sollte die Konjunkturschwäche nicht mehr zu übersehen sein. Derzeit überdecken die aufgeblähten Statistiken aus Irland also erste Warnsignale für den Euroraum.