

# Einschätzung Hypothekarzinsen

## Dezember 2020

Nachlassender Kampf um Hypovolumen zum Jahresende bringt Anstieg bei den Top-Sätzen.

### Das Wichtigste in Kürze

- Die wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten COVID-Welle sorgen weiterhin für tiefe Hypothekarzinssätze.
- Die Schweiz könnte dank dem «Corona-Swiss Way» und anhaltend robustem Konsum glimpflicher davonkommen als die EU.
- Der Top-Satz der bei Kunden sehr beliebten zehnjährigen Festhypothek verzeichnete im vergangenen Monat einen bemerkenswerten Anstieg. Dies, weil der Kampf um Hypovolumen zum Jahresende abgenommen hat. Das Resultat ist ein Anstieg um 14 Basispunkte auf 0.79 Prozent innert 3 Wochen. Damit ist der Jahreshöchststand von 0.82 Prozent vom Juni 2020 fast erreicht.
- Die Richtsätze hingegen blieben stabil und dürften dies auch in den nächsten Monaten bleiben. Ebenso dürfte das generelle Zinsniveau noch mehrere Monate, wenn nicht sogar Jahre, auf tiefem Niveau verharren.
- Es gilt insbesondere bei längeren Laufzeiten wachsam zu sein und die Konditionen zu vergleichen. Wir gehen davon aus, dass es immer wieder einzelne Anbieter geben wird, welche die aktuellen Top-Sätze unterbieten werden.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 30. November 2020):

2 Jahre: ab 0.48%    10 Jahre: ab 0.79%  
 5 Jahre: ab 0.58%    15 Jahre: ab 1.02%



anfangs November gegenüber demselben Zeitraum im Vorjahr um rund sieben Prozent zurück gegangen ist. Dies lässt vermuten, dass bereits ein «mittlerer» Weg an Beschränkungen beträchtliche Einbussen mit sich bringt. In vielen Ländern Europas zeigen Echtzeit-Indikatoren, dass auch die Produktivität aufgrund steigender Fallzahlen in den letzten Wochen wieder sinkt und die Erholung der Wirtschaft gestoppt wurde.

### Schweiz: Der Konsum bleibt recht robust

Obwohl Neuanstechungszahlen mit COVID-19 in der Schweiz inzwischen nicht zuletzt aufgrund der Teil-Lockdowns in den Westschweizer Kantonen deutlich zurückgegangen sind, hat die Schweiz noch immer eine der höchsten Pro-Kopf-Quoten in Europa.

Echtzeit-Daten zeigen, dass der Rückzug in die eigenen vier Wände vorerst gestoppt zu sein scheint. Nachdem die Schweizer im Oktober etwas zurückhaltender geworden waren, haben sie im November wieder etwas längere Distanzen in der Freizeit sowie fürs Einkaufen zurückgelegt. Der Trend zum Home-Office verstärkte sich im November nicht mehr wesentlich.

Der Privatkonsum der Schweizer ist von der «zweiten Welle» und den neuen Corona-Beschränkungen nicht unbeeinflusst geblieben. Die Konsumausgaben dürften in den vergangenen Wochen leicht zurückgegangen sein. Allerdings ist kein Einbruch wie beim Lockdown im Frühling erkennbar. Insgesamt bleibt der Konsum recht robust.

## Makroökonomische Lage

### Nach der Erholung wird die BIP-Lücke wieder grösser

Wie befürchtet, zeigt sich in vielen europäischen Ländern aufgrund der erneuten (Teil-)Lockdowns, dass die Wirtschaftsleistung im November wieder deutlich zurückgegangen ist. Der wöchentliche BIP-Indikator für Österreich zeigt, dass nach der Schliessung von Restaurants, Bars und Kulturstätten das Bruttoinlandprodukt (BIP)

## Sparpotenzial

bei MoneyPark

<b>Beliebteste Hypothek</b>	10 Jahre fest
<b>Durchschnittlicher Richtsatz im Markt</b>	1.17%
<b>Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz</b>	ab 0.79%
<b>Zinseinsparung pro Jahr in Prozent</b>	bis zu 0.38% p.a.
<b>Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000</b>	bis zu CHF 28'500

### Schweiz könnte glimpflicher als die EU davonkommen

Aktuell sieht es in der Schweiz danach aus, dass der «Swiss Way» mit einem weitgehenden Verzicht eines Teil-Lockdowns funktionieren könnte. Die Neuansteckungszahlen sind zwar noch immer hoch, jedoch sind sie in den letzten Wochen deutlich gesunken. Das könnte bedeuten, dass unser Land wirtschaftlich mit vergleichsweise geringen Schäden durch die zweite Welle kommt.

Im Gegensatz dazu dürften viele europäische Länder einen gravierenden Rückschlag in der Entwicklung der Wirtschaft einstecken müssen. Es bleibt zu hoffen, dass sich die zweite Welle in den nächsten Wochen stark abschwächt und wenigstens einen Teil des Weihnachtsgeschäftes eingefahren werden kann.

### Düstere Aussichten für die Weltwirtschaft

Die Aussichten der Weltwirtschaft bleiben düster. Zuversicht bringt die Aussicht auf einen in den nächsten Monaten verfügbaren Corona-Impfstoff. Allerdings sind derzeit noch viele Fragen ungeklärt, so beispielsweise die Wirksamkeit, Nebenwirkungen oder auch der Impfprozess. Mit der Wahl des neuen US-Präsidenten sind ebenfalls viele Hoffnungen auf eine Erholung der Weltwirtschaft verbunden. Weiterhin existieren aber zusätzliche grosse Risiken, wie zum Beispiel der Brexit, die Beziehung der Schweiz zur EU oder der Handelskonflikt zwischen China und den USA, um nur einige zu nennen.

## Entwicklung der Zinssätze

### Kapitalmarktzinsen steigen im November leicht an

Während die Kapitalmarktzinsen im Oktober unverändert tief blieben, sind sie im November tendenziell leicht angestiegen. Der zehnjährige Satz beispielsweise erhöhte sich im Monatsvergleich um sechs Basispunkte auf -0.30 Prozent. Auch die kurzfristige, zweijährige Laufzeit liegt mit -0.71 Prozent rund vier Basispunkte höher als per Ende Oktober.

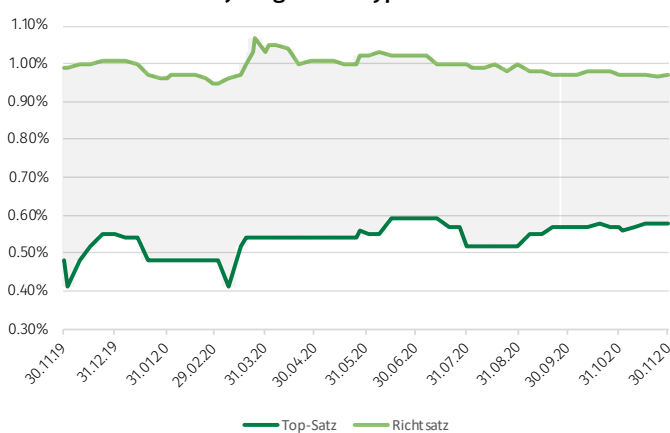
### Richtsätze für Festhypotheken praktisch unverändert

Ähnlich, wenn auch weniger ausgeprägt, haben sich die Richtsätze, also die durchschnittlichen Hypothekensätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen entwickelt. Die zehnjährige Festhypothek hat sich um zwei Basispunkte auf 1.17 Prozent erhöht, die zweijährige um einen Basispunkt auf 0.93 Prozent.

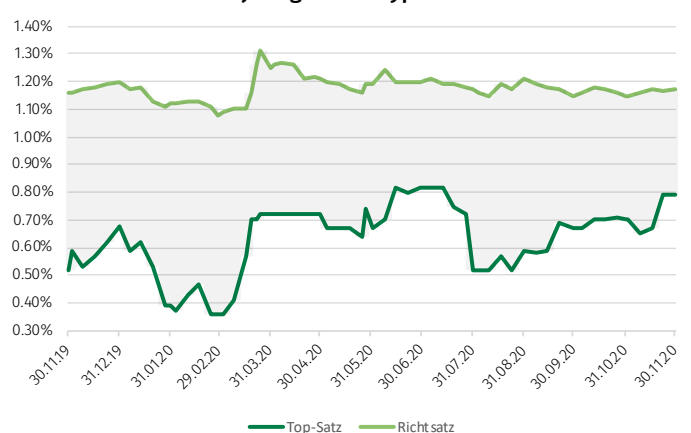
### Weniger Kampf um Hypovolumen lässt Top-Satz steigen

Eine spannende Entwicklung zeigt sich beim Blick auf die Top-Sätze von MoneyPark: Der Kampf um Hypovolumen hat zum Jahresende abgenommen. Dies zeigt sich insbesondere bei der zehnjährigen Laufzeit, welche bei Kunden sehr beliebt ist. Sie verzeichnet einen Anstieg um 14 Basispunkte auf 0.79 Prozent innert 3 Wochen und erreicht damit schon fast den Jahreshöchststand von 0.82 Prozent vom Juni 2020.

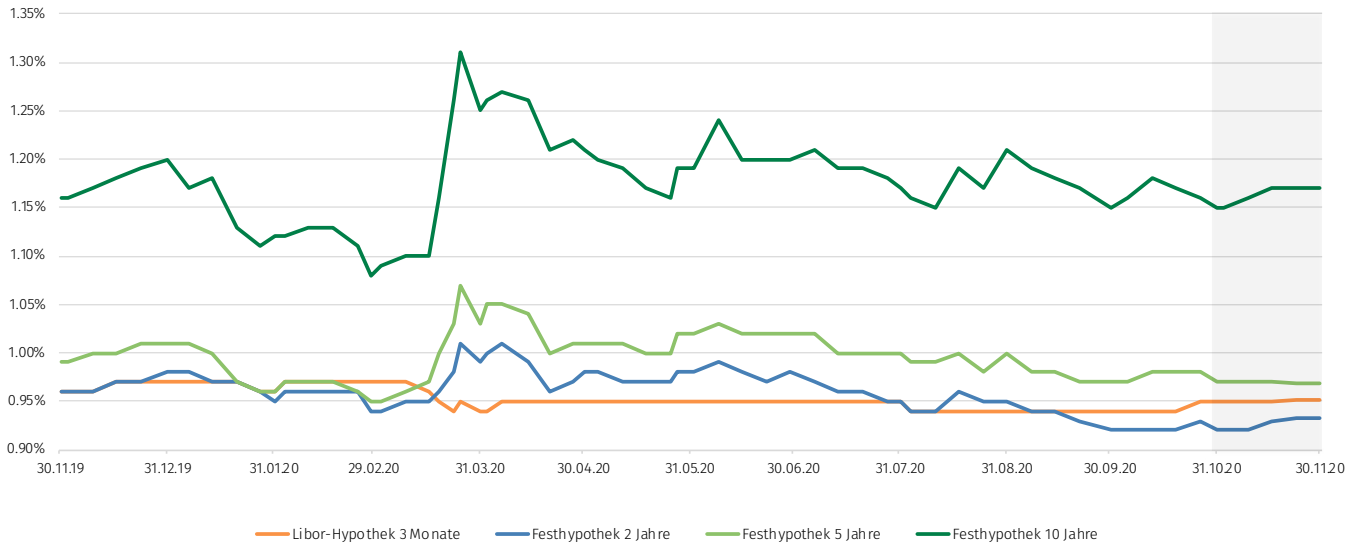
**Richtsatz vs. Top-Satz von 5-jährigen Festhypotheken**



**Richtsatz vs. Top-Satz von 10-jährigen Festhypotheken**



### Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 30.11.2020

	Richtsatz Hypotheken		MoneyPark Top-Satz		Differenz Richtsatz zu Top-Satz	
	Per 30. Nov. 2020	Veränderung zum Vormonat	Per 30. Nov. 2020	Veränderung zum Vormonat	Per 30. Nov. 2020	Veränderung zum Vormonat
Libor 3 Monate	0.95%	+/- 0 bps	0.45%	+/- 0 bps	0.50%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.93%	+ 1 bps	0.48%	- 7 bps	0.45%	+ 8 bps
Fest 5 Jahre	0.97%	+/- 0 bps	0.58%	+ 1 bps	0.39%	- 1 bps
Fest 10 Jahre	1.17%	+ 2 bps	0.79%	+ 9 bps	0.38%	- 7 bps

## Zinsprognose

### Keine neuen Signale: Zinsniveau bleibt auf Tiefstwerten

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt den Notenbanken dieser Welt keine andere Wahl, als auf Jahre hinaus eine weiterhin äusserst expansive Geldpolitik zu verfolgen. Damit muss auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) eine sehr expansive Geldpolitik beibehalten. Andernfalls riskiert sie eine starke Aufwertung des Schweizer Frankens, ein Abwürgen der exportorientierten Wirtschaft und starke Preissenkungen bei den Importen. Die Folge wäre: Eine ihrer zentralsten Aufgaben, nämlich die Sicherung der Preisstabilität in der Schweiz, wäre gefährdet. Deshalb kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass das Zinsniveau in den nächsten Monaten auf dem aktuell äusserst tiefen Niveau bleiben wird.

### Bewegung bei Top-Sätzen langer Laufzeiten erwartet

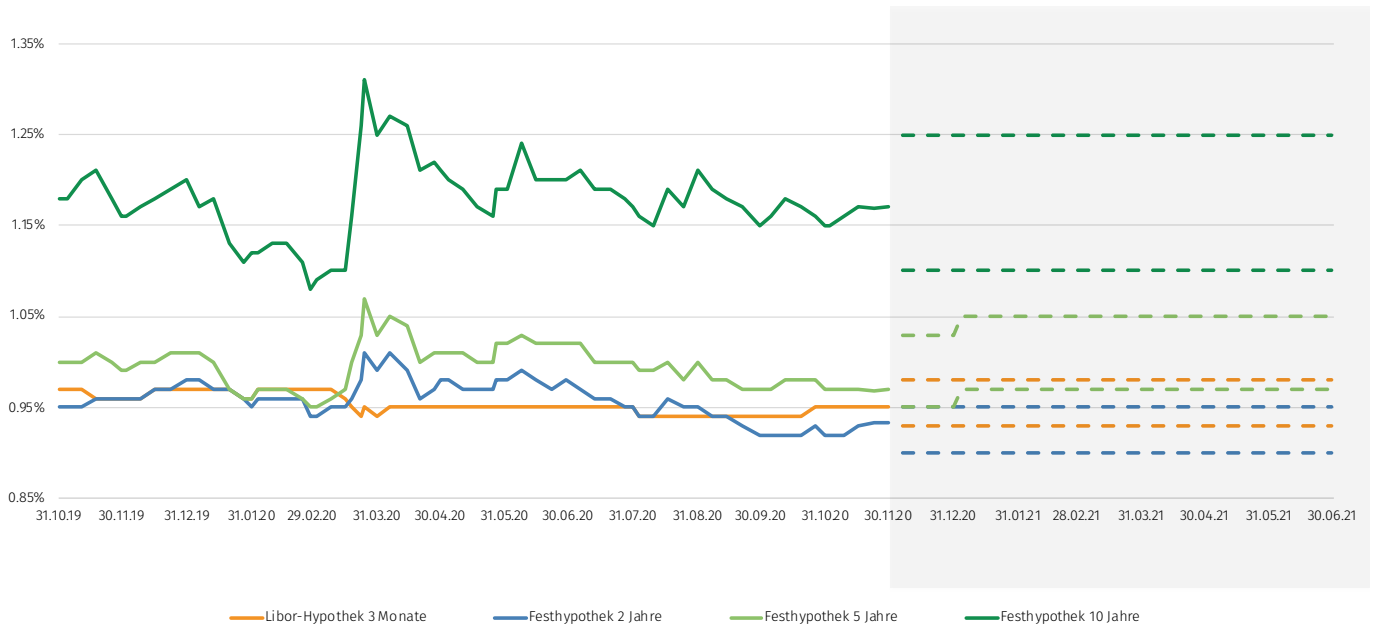
Sollte sich die zweite Welle weiter abschwächen und sich die Hoffnung auf eine baldige Impfung bewahrheiten, könnten insbeson-

dere Pensionskassen und Anlagestiftungen wieder vermehrt mit attraktiven Konditionen auf den Markt kommen und damit Bewegung in die Top-Angebote bringen. Der Top-Satz der zehnjährigen Festhypothek liegt aktuell 27 Basispunkte höher als noch im Juli 2020.

### Vergleichen und verhandeln bleiben wichtig

Weiterhin bleibt es unabdingbar, mehrere Offerten für eine Hypothekfinanzierung einzuholen. Auch die Aushandlung der Konditionen durch einen Marktspezialisten kann schnell Einsparungen von mehreren tausend Franken pro Jahr bringen. Zudem gilt es auch, allfällige Marktopportunitäten aufgrund sinkender Kapitalmarktsätze oder Sonderaktionen von Anbietern gezielt zu nutzen.

Prognose der Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 30.11.2020

Hypothekarprodukt	Aktueller durchschnittlicher Richtsatz	Zinsband bis Ende Dezember 2020	Zinsband bis Ende März 2021	Zinsband bis Ende Juni 2021
Libor 3 Monate	0.95%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%
Fest 2 Jahre	0.93%	0.90% – 0.95%	0.90% – 0.95%	0.90% – 0.95%
Fest 5 Jahre	0.97%	0.95% – 1.03%	0.97% – 1.05%	0.97% – 1.05%
Fest 10 Jahre	1.17%	1.10% – 1.25%	1.10% – 1.25%	1.10% – 1.25%

Empfehlung

- Es gibt derzeit keine Anzeichen dafür, dass die Hypothekarzinsen ansteigen werden. Trotzdem muss man aufgrund der Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Corona-Krise mit einer gewissen Volatilität rechnen.
- Wer seine Hypothek in den nächsten Monaten verlängern muss und mit einer längeren Laufzeit liebäugelt, sollte nichts überstürzen, sondern die Angebote sorgfältig vergleichen. Wir gehen davon aus, dass es immer wieder einzelne Anbieter geben wird, welche die aktuellen Top-Sätze unterbieten werden.
- Berücksichtigen Sie bei der Offerteinholung nicht nur Banken, sondern auch Versicherungen oder alternative Kreditgeber wie Pensionskassen oder Anlagestiftungen. Unterschiedliche Anbieter offerieren unterschiedliche Vertragskonditionen und Zinssätze. Ein genauer Blick auf die Details lohnt sich!

## Anhang

**Über MoneyPark:** MoneyPark ist der führende unabhängige Hypothekar- und Immobilienspezialist in der Schweiz. Mit der Kombination aus persönlicher Beratung und innovativer Technologie schafft MoneyPark ein einzigartiges Kundenerlebnis. Dabei offeriert MoneyPark sämtliche Dienstleistungen aus einer Hand auf dem gesamten Weg von der Suche, der Finanzierung, über das Eigentum bis zum Verkauf vom Eigenheim. Für die Finanzierung greift MoneyPark auf die Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen zurück. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder in einer der schweizweit über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank einem Setup aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.

**Rechtlicher Hinweis:** Alle Informationen, Meinungen und Einschätzungen sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung der Publikation aktuell und können sich jederzeit ändern. Der Inhalt basiert auf Annahmen und Einschätzungen der MoneyPark-Experten und stellt in keiner Weise eine Beratung oder eine Aufforderung zu Investitionen in Produkte oder zum Kauf von Immobilien dar. Zwar beziehen sich die MoneyPark-Experten bei der Erstellung der Zinsprognose auf glaubwürdige Quellen, eine vertragliche oder stillschweigende Haftung aufgrund falscher oder unvollständiger Informationen wird aber abgelehnt.

