

# Einschätzung Hypothekarzinsen

Januar 2021

## Kurz- und mittelfristige Richtsätze wieder auf Rekordtief



### Das Wichtigste in Kürze

- Aufgrund der erneuten (Teil-)Shut downs müssen in ganz Europa wieder grosse konjunkturelle Einbussen hingenommen werden.
- Die kurz- und mittelfristigen Hypothekarzinsen sind wieder auf das Allzeittief vom August 2019 gesunken, die 10-jährige Festhypothek liegt hingegen noch rund 10 Basispunkte darüber.
- Und das obwohl die Kapitalmarktsätze jetzt auf einem deutlich höheren Niveau liegen. Begründen lässt sich das wohl mit dem herrschenden Konkurrenzdruck unter den Hypothekaranbietern. Das birgt auch Senkungspotential bei den Top-Zinsen.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 31. Dezember 2020):  
2 Jahre: ab 0.51% 10 Jahre: ab 0.75%  
5 Jahre: ab 0.56% 15 Jahre: ab 0.96%

## Makroökonomische Lage

### Erneute Shutdowns beenden Erholung in Europa

Aufgrund der erneuten (Teil-)Shut downs müssen wie erwartet in ganz Europa wieder deutliche Einbussen in der Wirtschaftsleistung hingenommen werden. In Österreich, welches bereits einen dreiwöchigen harten Shutdown hinter sich hat, zeigt sich aber ein wichtiger Unterschied zum Frühjahr: Der Export (mit Ausnahme des Tourismus) leidet derzeit kaum. Beim ersten Shutdown war rund die Hälfte des Wirtschaftseinbruchs auf das Geschäft mit dem Ausland zurückzuführen gewesen. Nun sind aber die Grenzen, wenn auch mit Beschränkungen, geöffnet und der Aussenhandel läuft gut. Auch die Unternehmen haben sich offenbar besser auf die Situation eingestellt. Helfen dürfte zudem, dass darauf vertraut wird, dass eine Impfung die

Lage bald entspannt. Die österreichischen Erfahrungen lassen Schätzungen zu, wie stark ein allfälliger zweiter harter Shutdown die Schweizer Wirtschaft treffen würde – und wie hart dieser für die deutsche, nun seit Mitte Dezember in diesem Modus befindende Wirtschaft, ausfällt.

### Schweiz: Einbruch wohl geringer als im ersten Shutdown

Echtzeitdaten zeigen, dass das Weihnachtsgeschäft in der Schweiz auf der Höhe des Vorjahres zu liegen kommen könnte. Hier dürfte das Land von den weiterhin geöffneten Geschäften des Detailhandels profitieren. Gemäss aktuellen Schätzungen müsste die Schweiz bei einem zweiten harten Shutdown inklusive Ladenschliessungen womöglich mit einem vorübergehenden Wirtschaftseinbruch von 5 bis 10 Prozent rechnen. Ähnliche Grössenordnungen dürften für Deutschland gelten. Die Unsicherheiten sind derzeit gross.

### Gelingt der «Corona Swiss Way»?

Die Schweiz beschreitet mit dem Corona «Swiss Way» eine schmale Gradwanderung. In den letzten Wochen gelang es nicht, die Neuansteckungszahlen zu senken und die Rufe nach einem harten Shutdown werden immer lauter. Im Moment gehen die Ökonomen davon aus, dass das Bruttoinlandprodukt 2020 insgesamt um rund 3.5 Prozent gesunken ist und im 2021 ungefähr in diesem Ausmass wieder wachsen wird. Trifft diese Prognose ein, würde unser Land wirtschaftlich mit vergleichsweise geringen wirtschaftlichen Einbussen davonkommen.

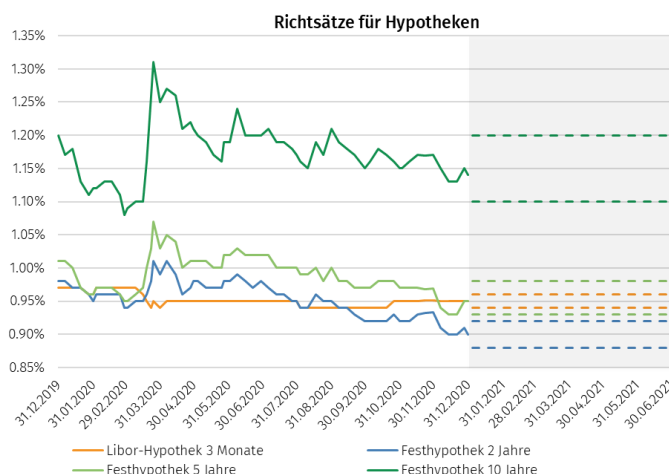
## Entwicklung der Zinssätze

### Kurz- und mittelfristige Richtsätze wieder auf Rekordtief

Die Richtsätze, die durchschnittlichen Hypothekarsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen, sind im Dezember weiter gesunken. Damit erreichen die zwei- und fünfjährigen Laufzeiten wieder das Niveau vom August 2019 – dem Allzeittief der Hypothekarzinsen. Die zehnjährige Laufzeit ist mit 1.14 Prozent jedoch noch rund zehn Basispunkte vom damaligen Tiefpunkt entfernt.

	Richtsatz		Top-Satz	
Libor 3 Monate	0.95%	+/- 0 bps	0.45%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.90%	- 3 bps	0.51%	+ 3 bps
Fest 5 Jahre	0.95%	- 2 bps	0.56%	- 2 bps
Fest 10 Jahre	1.14%	- 3 bps	0.75%	- 4 bps

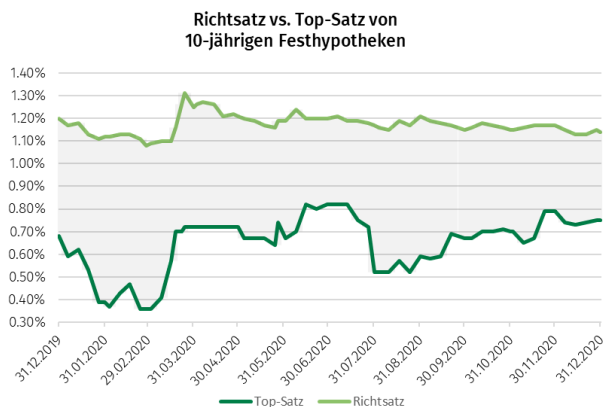
Stand per 31.12.2020, Veränderung vs. 30.11.2020



Datengrundlage: Richtsätze von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.12.2020

## Bandbreite wird enger

Vergleicht man die heutige Bandbreite zwischen Richtsatz und Top-Satz, dem bestverhandelsten Satz von MoneyPark, mit der Bandbreite im August 2019, zeigt sich, dass diese enger geworden ist. Das bedeutet, dass der Kampf um die allerbesten Zinssätze aktuell etwas abgenommen hat. Dies lässt sich mit Blick auf die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen erklären: Da heute Alternativanlagen deutlich besser rentieren als damals, haben die Finanzierungsanbieter aktuell höhere Mindestrenditen für Hypotheken definiert.

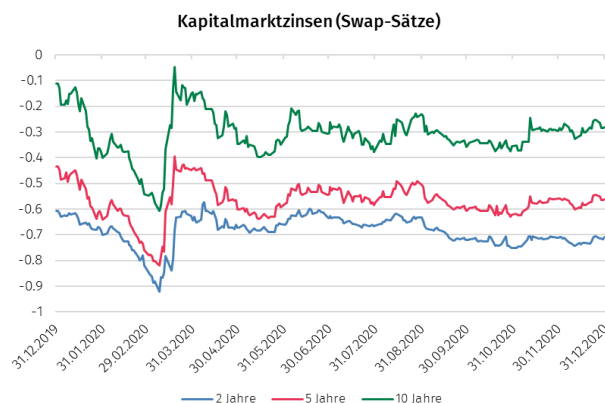


Datengrundlage: Sätze von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.12.2020

## Kapitalmarktzinsen im Dezember praktisch unverändert

Dass die Richtsätze wieder auf das Allzeittief gesunken sind, obwohl die Kapitalmarktzinssätze zur gleichen Zeit zwischen 20 und 30 Basispunkte gestiegen sind, beweist den weiterhin intensiven Konkurrenzdruck unter den Hypothekaranbietern. Vor allem Finanzierungsgeber im oberen Preissegment mussten ihre Angebote nach unten korrigieren, um überhaupt noch Volumen abschliessen zu können.

Die Swap-Sätze haben sich indes im Dezember 2020 kaum bewegt. Die zehnjährige Laufzeit liegt Ende des Jahres bei -0.28%.



Quelle: Refinitiv

## Zinsprognose

### Wettbewerbsdruck spricht für tiefere Hypothekarzinsen

Wir gehen davon aus, dass sich die Kapitalmarktzinssätze in den nächsten Wochen auf dem derzeitigen Niveau, mit kurzfristigen Ausschlägen in beide Richtungen, einpendeln werden. Entscheidend für die Konjunktur- und Zinsentwicklung wird die Eindämmung der Pandemie sein. Daneben spielen aber auch die weitere Entwicklung des Rahmenabkommens zwischen der Schweiz und der EU und der Ablauf des geordneten Brexits wichtige Rollen.

Im Hypothekarmarkt sehen wir deutliche Anzeichen, dass sich der Wettbewerb unter den Anbietern wieder verstärken wird. Einige alternative Kapitalgeber wie Pensionskassen und Anlagengestiftungen investieren neu in Hypotheken oder planen ihre Bestände in den nächsten Monaten aufzustocken. Banken und Versicherungen sind dafür besorgt, ihre Marktanteile zu halten bzw. weiter auszubauen. Diese Situation dürfte tendenziell, gerade bei problemlosen Hypothekarfinanzierungen, für tiefere Topkonditionen sorgen.

## Empfehlungen

- Aufgrund der enorm grossen Bandbreite der Konditionen bleibt es unabdingbar, mehrere Offerten für eine Hypothekarfinanzierung einzuholen.
- Der Abschluss einer Hypothekarfinanzierung über einen Hypothekarspezialisten wie MoneyPark lohnt sich aus verschiedenen Gründen: Erstens ist das Sparpotential massiv, je nachdem mehrere tausend Franken pro Jahr. Zweitens übernimmt der Intermediär zeitintensive Dossier-Einreichungen und mühsame Verhandlungen bei den einzelnen Hypothekarpartnern.
- Im aktuellen Marktumfeld sollten allfällige Marktopportunitäten aufgrund sinkender Kapitalmarktsätze oder Sonderaktionen von Anbietern gezielt genutzt werden.
- Es gibt derzeit keine Anzeichen dafür, dass die Hypothekarzinsen in den nächsten Wochen ansteigen werden. Trotzdem muss man aufgrund der Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Corona-Krise mit einer gewissen Volatilität rechnen.

## Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.14%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 0.75%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.39% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 29'250

### Disclaimer

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann MoneyPark keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt keine Empfehlung, kein Angebot, keine Offerte und keine Aufforderung zur Offertstellung dar.

Stand: 31. Dezember 2020