

# Einschätzung Hypothekarzinsen

## Mai 2020

Ein Schritt Richtung Normalität – auch bei den Hypothekarzinsen.



### Das Wichtigste in Kürze

- Die ersten Schätzungen zum Einfluss der Corona-Krise auf die Weltwirtschaft werden publiziert. Die Prognoseunsicherheit ist allerdings ausserordentlich gross. Das SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) prognostiziert für 2020 ein negatives Wirtschaftswachstum von 6.7 Prozent und für das kommende Jahr dann wieder ein Plus von gut fünf Prozent.
- Die Kapitalmärkte haben sich etwas beruhigt. Die Swap-Sätze sinken um rund zehn Basispunkte.
- Die Hypothekersätze normalisieren sich ebenfalls und liegen je nach Laufzeit nur noch fünf bis zehn Basispunkte über dem Stand von Ende Februar 2020.
- Die Differenz zwischen Richtsätzen und Top-Sätzen verbleibt signifikant hoch. Bei der zehnjährigen Festhypothek beträgt sie ein sattes halbes Prozent.
- Die sich abzeichnende Rezession wird die Hypothekarzinsen auf tiefen Niveaus halten.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 27. April 2020):  
 2 Jahre: ab 0.43%      10 Jahre: ab 0.72%  
 5 Jahre: ab 0.54%      15 Jahre: ab 1.22%

### Makroökonomische Lage

#### Erste Prognosen zum BIP-Wachstum 2020

Nach und nach zeichnen sich die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise ab und die Experten rund um den Globus passen ihre Wachstumsprognosen für die Wirtschaft massiv nach unten an. Verschiedentlich wird auch von einer Rezession gesprochen, ein Szenario, das bis vor rund 6 Wochen, zumindest für die Schweiz, als eher unrealistisch galt.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzt die Lage schlimmer ein als in der Finanzkrise (2008) und erwartet für 2020 ein Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung um drei Prozent. Im Januar prognostizierte er noch ein globales Wachstum von 3.3 Prozent, die Reduktion beträgt somit satte 6.3 Prozentpunkte.

#### Rückgang des Schweizer BIP um gut 6 Prozent

Der IWF prognostiziert der Schweiz für 2020 ein um sechs Prozent rückläufiges Bruttoinlandprodukt (BIP). Die Schweiz selbst, bzw. das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), erwartet gar einen Rückgang um 6.7 Prozent und eine Arbeitslosenquote (sie liegt gegenwärtig bei etwas über zwei Prozent), die sich gegen vier Prozent bewegt.

#### SECO mit verschiedenen Szenarien

Das SECO stützt vorige Prognose auf die bislang wenigen «harten» Daten, die für März und April zur Verfügung stehen. Die Prognoseunsicherheit muss daher als ausserordentlich gross bezeichnet werden. Ein alternatives Szenario sieht das SECO, wenn die gesundheitspolitischen Eindämmungsmassnahmen im In- und Ausland nochmals rund einen Monat bestehen bleiben. Dann wird für 2020 gar ein Rückgang des BIP von über sieben Prozent prognostiziert. Das extremste Szenario zeichnen die Experten des Bundes unter der Annahme, dass die Massnahmen erst ab Juni schrittweise gelockert würden und es zu ökonomischen Zweitrundeneffekten wie Entlassungswellen und Insolvenzen bzw. Kreditausfällen in grosser Zahl käme. Unter diesen Vorzeichen wäre von einem negativen Wirtschaftswachstum für 2020 von mehr als zehn Prozent auszugehen.

#### Globaler Hoffnungsschimmer für 2021

Jede Krise hat auch ein Ende und so sollte neben all den negativen Einschätzung für dieses Jahr auch eine Prognose für das kommende Jahr gewagt werden. Für 2021 geht der IWF von einem globalen Wirtschaftswachstum von 5.8 Prozent aus. Dies würde die Delle von 2020 (Rückgang um drei Prozent) mehr als ausgleichen und über zwei Jahre gesehen gar ein Zuwachs von gut zwei Prozent bedeuten.

#### Verlangsamte Erholung für die Schweiz

Für die Schweiz sieht der IWF das BIP-Wachstum im kommenden Jahr mit 3.8 Prozent nicht ganz so rosig wie die globale Erholung. Über zwei Jahre betrachtet läge das negative Wirtschaftswachstum dann bei rund 2.5 Prozent. Auch das SECO erwartet für 2021 eine langsame Erholung der Schweizer Wirtschaft, prognostiziert mit einem Wachstum von 5.2 Prozent allerdings klar zuversichtlichere Zahlen. Auf einer Zweijahres-Basis würde das BIP der Schweiz so noch knapp zwei Prozent tiefer liegen.

## Sparpotenzial

bei MoneyPark

<b>Beliebteste Hypothek</b>	10 Jahre fest
<b>Durchschnittlicher Richtsatz im Markt</b>	1.22%
<b>Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz</b>	ab 0.72%
<b>Zinseinsparung pro Jahr in Prozent</b>	bis zu 0.50% p.a.
<b>Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000</b>	bis zu CHF 37'500

## Entwicklung der Zinssätze

### Kapitalmärkte beruhigen sich etwas

Die Situation an den Kapitalmärkten scheint sich etwas beruhigt zu haben. In der ersten Märzhälfte wurde so ziemlich jede (vermeintlich) sichere Anlage zu Bargeld gemacht, sprich Staatsanleihen ungeachtet der Qualität und des Preises auf den Markt geworfen und somit das allgemeine Zinsniveau nach oben gedrückt. Seit Anfang April sanken die Rendite nun wieder etwas und es kehrte eine gewisse Vernunft ein, wenn auch die Zinsen noch immer höher notieren als vor der Corona-Krise.

### Kapitalmarktzinsen am langen Ende gesunken

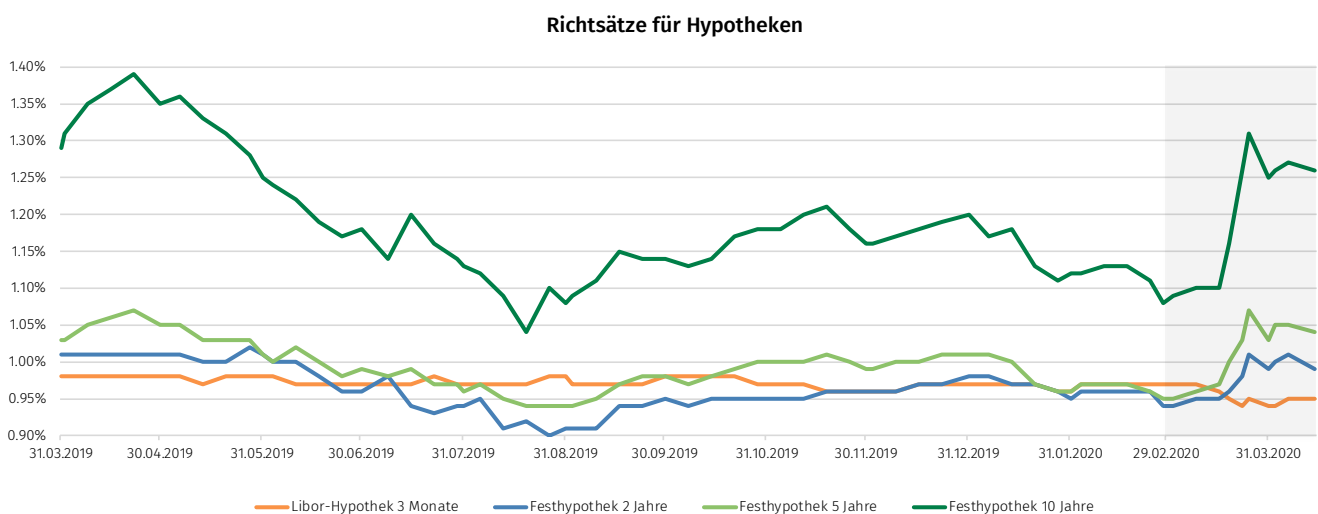
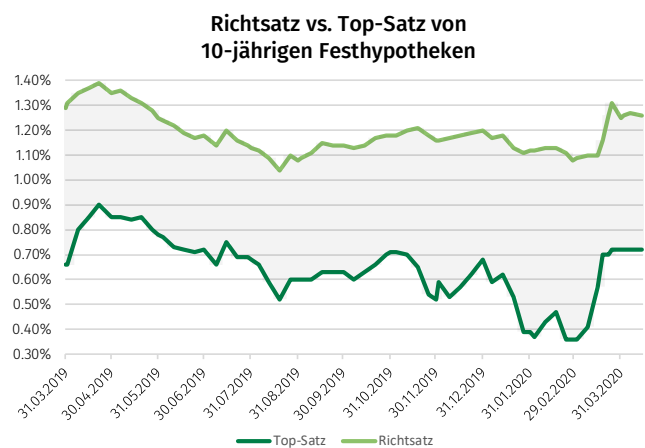
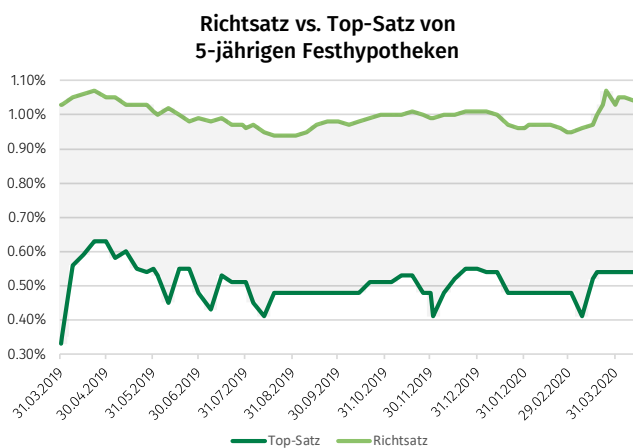
Die Swap-Sätze sanken im Zuge der oben genannten Entspannung im Laufe des Monats April ebenfalls. Vor allem die mittleren und langen Laufzeiten gingen spürbar zurück, so notiert der zehnjährige Swap aktuell bei -0.28 Prozent und damit rund 0.10 Prozentpunkte tiefer als noch vor Monatsfrist. Etwas weniger akzentuiert zeigt sich der Rückgang am ultra-langen Ende (25 und 30 Jahre) mit einigen wenigen Prozentpunkten.

### Richtsätze für Festhypotheken sinken durchs Band

Die durchschnittlichen Hypothekensätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen (Richtsatz genannt, oft auch Schau-fenstersatz) sanken im Berichtsmonat über alle Laufzeiten gesehen. Der Rückgang beträgt zwischen drei und acht Basispunkten, je nach Laufzeit der Festhypothek. Dies impliziert eine leichte Margenausweitung durch die Anbieter. Die Hypothekensätze liegen nun nur noch rund fünf bis zehn Basispunkte über dem Stand von Ende Februar, bevor die Corona-Krise die Konditionenlandschaft durcheinanderwirbelte. Das Zinsumfeld für Hypothekendarnehmer zeigt sich somit wieder um einiges freundlicher.

### MoneyPark Top-Satz für 10 Jahre bei 0.72 Prozent

Die Differenz zwischen dem Richtsatz und dem MoneyPark Top-Satz (von MoneyPark nachverhandelte Konditionen) ist so hoch wie noch nie. Während der Richtsatz für eine zehnjährige Festhypothek aktuell bei 1.22 Prozent liegt, kann mittels vergleichen und verhandeln ein Hypothekenzins von 0.72 Prozent erreicht werden.



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 27.04.2020

	Richtsatz Hypotheken		MoneyPark Top-Satz		Differenz Richtsatz zu Top-Satz	
	per 27. April 20	Veränderung zum Vormonat	per 27. April 20	Veränderung zum Vormonat	per 27. April 20	Veränderung zum Vormonat
Libor 3 Monate	0.95%	+ 1 bps	0.49%	+/- 0 bps	0.46%	+ 1 bps
Fest 2 Jahre	0.97%	- 2 bps	0.47%	+ 4 bps	0.50%	- 6 bps
Fest 5 Jahre	1.01%	- 2 bps	0.54%	+/- 0 bps	0.47%	- 2 bps
Fest 10 Jahre	1.22%	- 3 bps	0.72%	+/- 0 bps	0.50%	- 3 bps

## Prognose

### Langfristige Prognose bleibt schwierig

Im Zuge der Entspannung an den Kapitalmärkten sank das allgemeine Zinsniveau um rund 10 Basispunkte, etwa die Hälfte des von uns vor Monatsfrist prognostizierten Rückganges. Weitere Entspannungen an den Kapitalmärkten würden zu zusätzlichen, leichten Zinsrückgängen führen. Die wenigen «harten» Daten, die hinsichtlich des tatsächlichen wirtschaftlichen Schadens bereits verfügbar sind, lassen allerdings kaum eine verlässliche Prognose zu.

### Rezession hält die Zinsen tief

Eines scheint aber klar: Die sich abzeichnende Rezession bringt tendenziell tiefere Preise mit sich und das Zinsniveau geht zurück. Wir rechnen daher für die kommenden rund sechs Monate mit unverändert tiefen Zinsen. Dreht die Konjunktur wieder in den positiven Wachstumsbereich, was die Experten für 2021 prognostizieren, werden auch die Kapitalmarktsätze (Swap) wieder leicht anziehen.

### Unterschiede verharren auf hohem Niveau

Wir gehen davon aus, dass die Unterschiede zwischen den allgemeinen Richtsätzen und den Top-Sätzen auch über den Sommer hinaus auf historisch hohem Niveau verharren werden.

Verlängerungskunden von ihrem bisherigen Hypothekarinstitut mit äusserst unattraktiven Zinssätzen «abgefertigt» werden. Wenn dann noch dazu kommt, dass sich der Kunde vor Jahren für ein Splitting der Laufzeiten entschieden hat, kann der offerierte Zinssatz gar noch unattraktiver sein. Ein Splitting der Laufzeiten bringt Hypothekarneher unnötig in die Abhängigkeit des finanzierenden Instituts, was dieses teilweise mit geradezu unanständig hohen Margen ausnutzt.

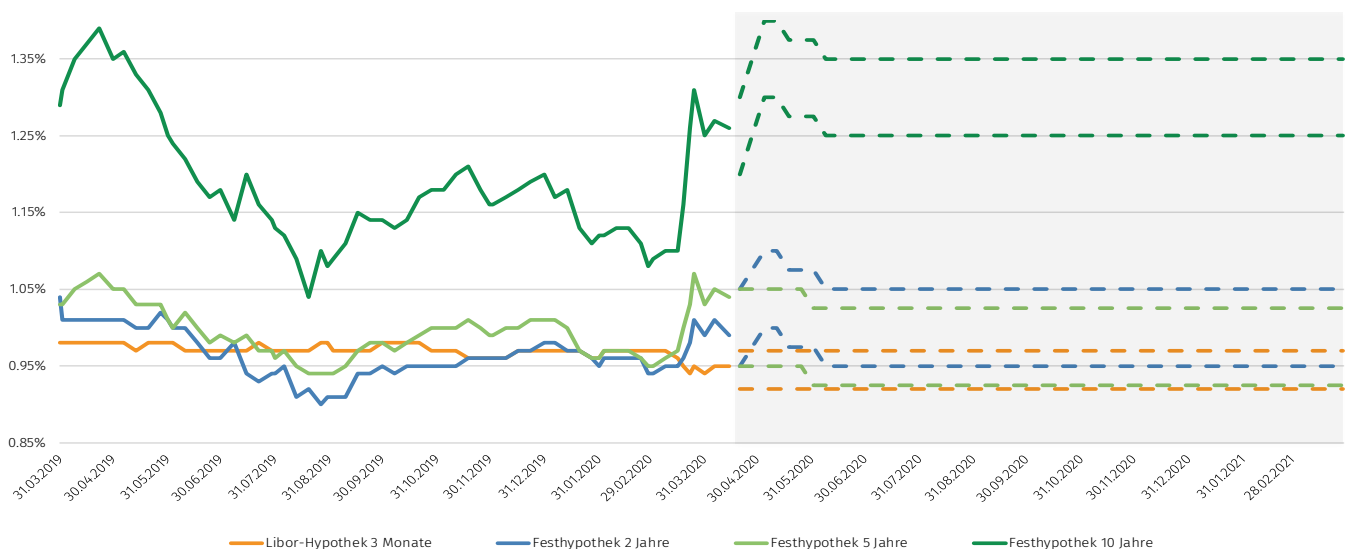
### Verlängerung zwei Jahre vor Ablauf möglich

Ein weiteres Märchen, das (primär) Banken gerne ihren Verlängerungskunden auftischen, ist die Aussage, dass erst wenige Wochen bis maximal Monate vor Ablauf der bisherigen Hypothek verlängert oder abgelöst werden kann. Dies trifft keineswegs zu. Je nach Hypothekarinstitut können Zinssätze bis zu zwei Jahre im Voraus fixiert werden.

### Ausschläge nach unten für taktische Abschlüsse nutzen

Wie in der Berichtsperiode beobachtet, können Hypothekarzinsen innert weniger Tage bis Wochen durchaus signifikant schwanken. Ausschläge nach unten sollten deshalb für taktische Abschlüsse genutzt werden.

Prognose der Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 27.04.2020

Hypothekarprodukt	Aktueller durchschnittlicher Richtsatz	Zinsband bis Ende Juli 2020	Zinsband bis Ende Dezember 2020	Zinsband bis Ende April 2021
Libor 3 Monate	0.95%	0.92% – 0.97%	0.92% – 0.97%	0.92% – 0.97%
Fest 2 Jahre	0.97%	0.95% – 1.05%	0.95% – 1.05%	0.95% – 1.05%
Fest 5 Jahre	1.01%	0.93% – 1.03%	0.93% – 1.03%	0.93% – 1.03%
Fest 10 Jahre	1.22%	1.25% – 1.35%	1.25% – 1.35%	1.25% – 1.35%

## Empfehlung

- Hypothekarzinsen können bis zu zwei Jahre im Voraus fixiert werden. Kümmern Sie sich daher frühzeitig um die Verlängerung der Hypothek. Für Käufer: Starten Sie die Suche nach der Finanzierung idealerweise mit der Suche nach dem Traumobjekt.
- Beobachten, vergleichen, verhandeln.
- Anbieterwettkampf ausnutzen und keinesfalls erstbestes Angebot der Hausbank akzeptieren.
- Ausschläge nach unten für taktische Hypothekarabschlüsse nutzen.

## Anhang

**Über MoneyPark:** MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von rund 80 000 zufriedenen Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekarspezialist in der Schweiz. MoneyPark offeriert Hypothekar- und Vorsorgelösungen von mehr als 100 Partnern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Die Beratung erfolgt entweder in einer der über 25 Filialen oder ortsunabhängig via Telefon. Seit Juli 2017 gehört mit DL der Westschweizer Branchenführer im Hypothekarbereich zu MoneyPark.

**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.

