

# Einschätzung Hypothekarzinsen

## November 2020

Kaum veränderte Hypothekarzinsen im Oktober:  
Wird die Pandemie für zukünftig tiefere Zinsen sorgen?

### Das Wichtigste in Kürze

- Nach dem Absturz im zweiten hat sich die Weltwirtschaft nun im dritten Quartal erstaunlich schnell erholt. Allerdings ist aufgrund der zweiten Corona Welle nun ein erneuter Absturz kaum zu vermeiden. Ein Jo-Jo-Effekt mit einem wilden Auf und Ab droht.
- Eine schmerzhaft Verlangsamung des wirtschaftlichen Aufholprozesses dürfte sowohl in Europa wie auch in der Schweiz das unvermeidbare Resultat sein.
- Die Kapitalmarktzinsen wie auch die Hypothekarzinsen zeigten sich trotz der sich praktisch wöchentlich verändernden wirtschaftlichen Situation wenig volatil. Sie verbleiben weiterhin auf sehr tiefem Niveau.
- Aus heutiger Sicht werden die weiteren Corona-Massnahmen vermutlich keinen signifikanten Einfluss mehr auf die Hypothekarzinsen ausüben. Weder ist eine kurzfristige, unsicherheitsbedingte Erhöhung wie im März zu erwarten, noch eine starke Hypothekarzinsensenkung.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 31. Oktober 2020):

2 Jahre: ab 0.55%    10 Jahre: ab 0.70%  
5 Jahre: ab 0.57%    15 Jahre: ab 0.94%



Vorquartal preissaison- und kalenderbereinigt um überraschende 8.2 Prozent zu. Dazu beigetragen haben sowohl höhere private Konsumausgaben und mehr Ausrüstungsinvestitionen als auch stark gestiegene Exporte. Insgesamt zeigt sich gemäss dem EU-Statistikamt Eurostat im gesamten Euro-Raum im dritten Quartal ein sehr kräftiges Wirtschaftswachstum von 12.7 Prozent. Dabei ist ersichtlich, dass Staaten mit besonders tiefen Einbrüchen im ersten Halbjahr nun auch eine kräftige Erholung erleben. Beispielsweise musste Frankreich im zweiten Quartal einen Einbruch von 13.7 Prozent hinnehmen, darf nun aber einen Zuwachs von satten 18.2 Prozent im dritten Quartal konstatieren.

### CH: Starke Erholung insbesondere dank Binnenkonsum

Die Schweiz zählt bei den COVID-19-Infektionen pro Kopf zu den Spitzenreitern in Europa. Aber das scheint die Bevölkerung (noch) nicht davon abzuhalten, ihr Mobilitäts- und reges Konsumverhalten weiterhin aufrecht zu erhalten, wie neuartige Echtzeitdaten zeigen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich dies mit den durch den Bundesrat letzte Woche eingeführten verschärften Corona-Massnahmen ändern wird.

Gemäss Staatssekretariat für Wirtschaft SECO haben einige Wirtschaftsbereiche, darunter Teile des Gastgewerbes, von der geringen internationalen Reisetätigkeit der Schweizer Bevölkerung profitiert. Andere Bereiche haben sich aufgrund einer grösseren Abhängigkeit von der internationalen Konjunktur (z. B. Teile des verarbeitenden

## Makroökonomische Lage

### Konjunkturelle Entwicklung gleicht einem Jo-Jo-Spiel

Wie aktuelle Daten zeigen, folgte in Europa nach dem tiefen Einbruch der Wirtschaftsleistung im ersten und vor allem im zweiten Quartal eine sehr kräftige Erholung im dritten Vierteljahr. So legte in Deutschland das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) gegenüber dem

## Sparpotenzial

bei MoneyPark

<b>Beliebteste Hypothek</b>	10 Jahre fest
<b>Durchschnittlicher Richtsatz im Markt</b>	1.15%
<b>Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz</b>	ab 0.70%
<b>Zinseinsparung pro Jahr in Prozent</b>	bis zu 0.45% p.a.
<b>Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000</b>	bis zu CHF 33'750

Gewerbes) weniger stark erholt oder sind direkter betroffen durch die Corona-Pandemie bzw. deren Eindämmungsmassnahmen (z. B. der internationale Tourismus oder Grossveranstaltungen). Die Erholung der Wirtschaft bleibt somit unvollständig, die Vorjahresstände wurden in den meisten Bereichen nicht erreicht. Im September waren fast 50 000 Personen mehr arbeitslos als im Jahr zuvor.

### Düstere Aussichten aufgrund zweiter Corona Welle

Eine Verlangsamung des wirtschaftlichen Aufholprozesses dürfte sowohl in Europa wie auch in der Schweiz unvermeidbar sein.

Zum Beispiel zeigt der wöchentliche BIP-Indikator für Österreich, dass sich das Wirtschaftsgeschehen gegen Mitte Oktober abgeschwächt hat. Reisewarnungen mancher Länder für Österreich sind im Tourismus spürbar und auch die Haushalte sind zurückhaltender geworden. Gegenwärtig ist eine BIP-Lücke von rund 5 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau aufzuholen.

Damit hat sich in den vergangenen Wochen das Bild einer «95-Prozent-Wirtschaft» in Österreich verfestigt. Zwar hat sich das Wirtschaftsleben nach dem Ende des Lockdowns im Frühling überraschend stark erholt. Aber seit einigen Wochen verliert der Aufschwung an Kraft und es drohen wegen der zweiten Welle neue schwere Rückschläge. Dieses Szenario dürfte sich grossmehrheitlich auch auf die Schweiz und Deutschland übertragen lassen. Eine fortwährende 95-Prozent-Wirtschaft wäre ein enormes Problem.

### Rezessive Weltwirtschaft

Die Aussichten der Weltwirtschaft haben sich aufgrund der dramatischen Verschlechterung der Infektionslage wieder deutlich verschlechtert. Hinzu kommen weitere Risiken wie die US-Wahlen, der Brexit oder der Handelskonflikt zwischen China und den USA.

Eine gewisse Verunsicherung mit entsprechend volatilen Märkten ist aufgrund der aktuellen Corona-Situation und dem doch eher ungewöhnlichen Wahlkampf durchaus möglich.

## Entwicklung der Zinssätze

### Kapitalmarktzinsen stagnieren im Oktober

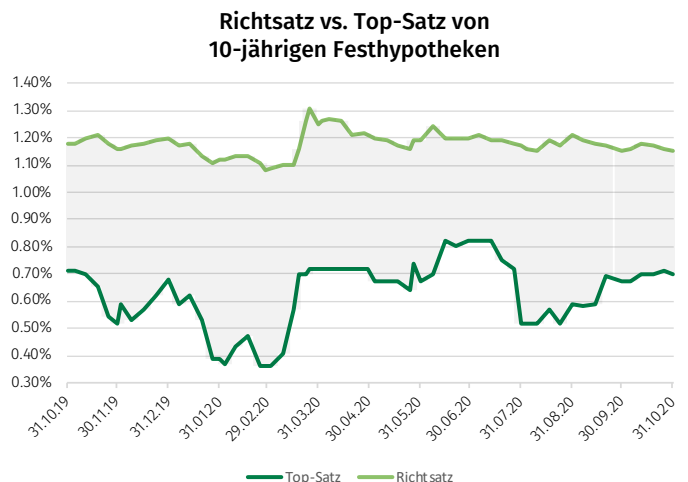
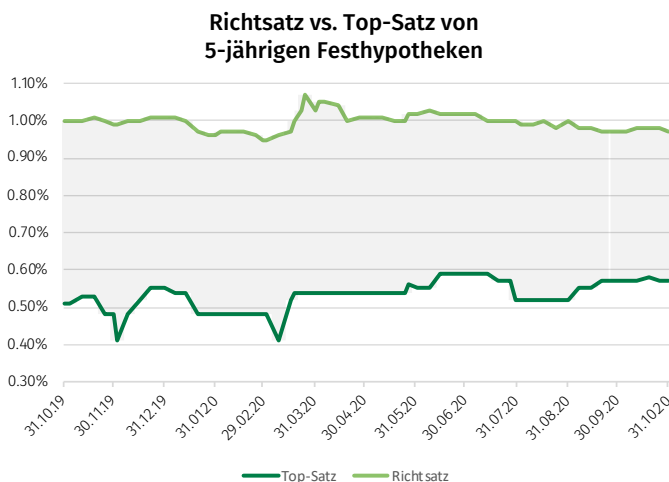
Während sich die gesamte Welt auf eine zweite Corona-Welle vorbereitete und die Unsicherheiten auch die Finanzmärkte nicht unverschont liessen, haben sich die Kapitalmarktzinsen im Oktober unbeeindruckt gezeigt. Vor allem die langfristigen Zinssätze stagnierten im Oktober – der Satz für zehn Jahre steht per 30. Oktober unverändert bei -0.36 Prozent. Lediglich der Satz für zwei Jahre ist im Vergleich zum Vormonat um drei Basispunkte auf -0.75 Prozent gesunken.

### Richtsätze für Festhypotheken unverändert

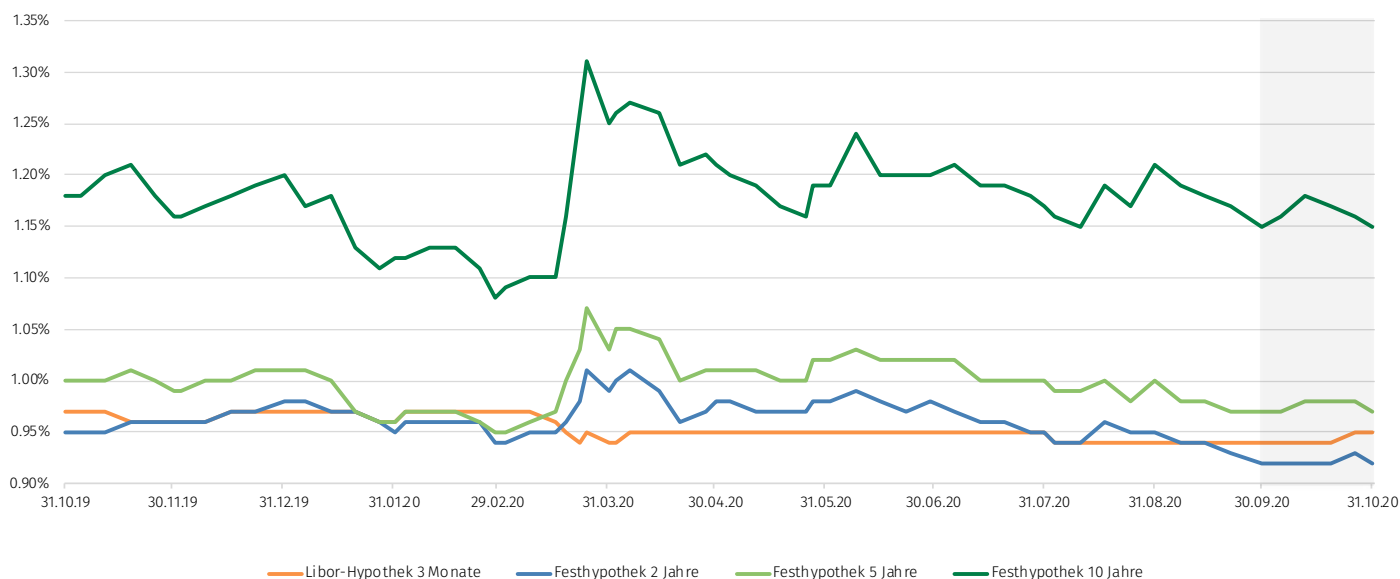
Auch die durchschnittlichen Hypothekensätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen (Richtsatz genannt, oft auch Schaufenstersatz) blieben im Vergleich zum Vormonat unverändert. Selbst die Ankündigung von weiteren, einschneidenderen Massnahmen im Kampf gegen das Corona-Virus in der Schweiz liess die Zinssätze, ganz im Gegenteil zu den Entwicklungen im März, unbeeindruckt.

### MoneyPark Top-Satz für 10 Jahre bei 0.70 Prozent

Die Top-Sätze von MoneyPark haben sich insgesamt leicht erhöht, wodurch die Bandbreite zwischen den Richtsätzen und den Top-Sätzen leicht zurückgegangen ist. Allerdings ist der Range mit immer noch rund 45 Basispunkten weiterhin gross und auch deutlich grösser als beispielsweise im Juni dieses Jahres.



### Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.10.2020

	Richtsatz Hypotheken		MoneyPark Top-Satz		Differenz Richtsatz zu Top-Satz	
	Per 31. Oktober 2020	Veränderung zum Vormonat	Per 31. Oktober 2020	Veränderung zum Vormonat	Per 31. Oktober 2020	Veränderung zum Vormonat
Libor 3 Monate	0.95%	+ 1 bps	0.45%	- 10 bps	0.50%	+ 11 bps
Fest 2 Jahre	0.92%	+/- 0 bps	0.55%	+ 3 bps	0.37%	- 3 bps
Fest 5 Jahre	0.97%	+/- 0 bps	0.57%	+/- 0 bps	0.40%	+/- 0 bps
Fest 10 Jahre	1.15%	+/- 0 bps	0.70%	+ 3 bps	0.45%	- 3 bps

## Zinsprognose

### Zinsen verbleiben über Jahre auf Extrem-Tiefstwerten

Weltweit verfolgen die Notenbanken eine äusserst expansive Geldpolitik. Die Europäischen Zentralbank (EZB) hat letzten Donnerstag der Versuchung widerstanden, sofort mit neuen Massnahmen auf die zweite Welle der Corona-Pandemie in Europa zu reagieren. Erst tags zuvor hatte mit Deutschland das bevölkerungsreichste und wirtschaftlich stärkste Mitgliedsland eine neuerliche Reduktion des öffentlichen Lebens für den November angekündigt. In vielen Mitgliedsländern der Währungsunion gab es ähnliche oder sogar stärkere Einschränkungen schon in den Wochen zuvor. Diese haben die wirtschaftlichen Aktivitäten im Oktober bereits gedämpft und werden sich im November noch sehr viel stärker auswirken.

### Keine Corona-bedingten Ausschläge zu erwarten

Aus heutiger Sicht werden die weiteren Corona-Massnahmen vermutlich keinen signifikanten Einfluss mehr auf die Hypothekarzinsen ausüben. Weder ist eine kurzfristige, unsicherheitsbedingte Erhöhung wie im März zu erwarten, in welcher sich die Hypothekar-

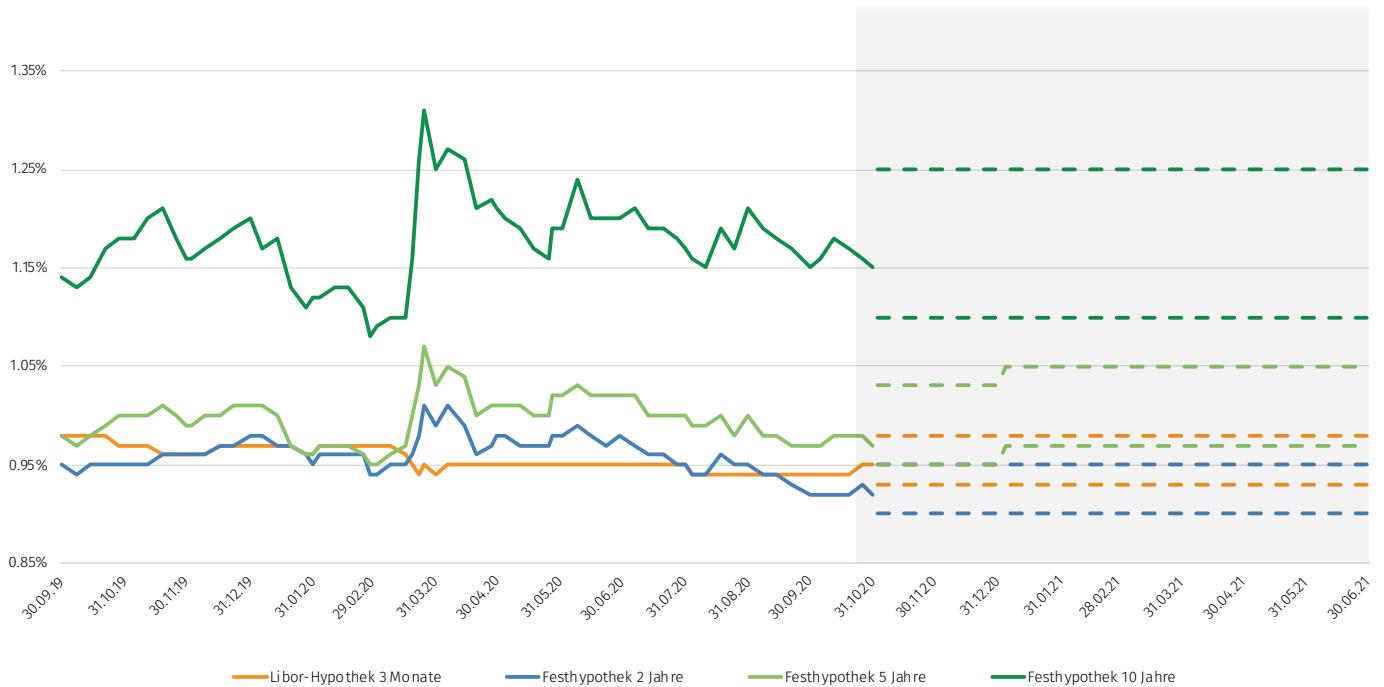
anbieter zuerst in einer neuen Realität mit Home-Office wiederfinden mussten, noch eine starke Hypothekarzinsenkung. Die Schweizerische Nationalbank wird keine weitere Zinssenkung vornehmen, so lange dieser Schritt nicht erst durch die EZB gemacht wird.

Für die Hypothekarzinsen bedeutet das: weiteres Stagnieren auf tiefem Niveau. Wir haben unsere Prognosen für die zehnjährige Festhypothek daher auch leicht nach unten angepasst. Wir erwarten bis nächsten Sommer keine Veränderungen und gehen von einem Richtsatz von zwischen 1.10 bis 1.25 Prozent aus.

### Vergleichen und verhandeln bleiben wichtig

Weiterhin bleibt es unabdingbar, mehrere Offerten für eine Hypothekarfinanzierung einzuholen. Auch die Aushandlung der Konditionen durch einen Marktspezialisten kann schnell mehrere Tausend Franken Einsparnis 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: 31.10.2020

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	0.92%	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	1.15%	1.10% – 1.25%	1.10% – 1.25%	1.10% – 1.25%

### Empfehlung

- Weiterhin deuten alle Anzeichen auf niedrige Hypothekarzinsen in den nächsten Wochen hin. Es empfiehlt sich trotzdem, die Entwicklung der Hypothekarzinsen eng zu beobachten, um Sonderangebote oder kurzfristige Opportunitäten zu erkennen.
- 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!
- Wer seine Hypothek verlängern muss, kann dies bis zu zwei Jahre vor Ablauf tun. Beginnen Sie also frühzeitig mit dem Vergleichen von Offerten – das Marktangebot ist da.

## 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.

