

Einschätzung Hypothekarzinsen

September 2020

Verstärkte Wettbewerbssituation bringt Hypotheknehmern günstigere Konditionen



Das Wichtigste in Kürze

- Die zweite Welle der Corona-Pandemie rollt über den gesamten Globus. Dies führt zu einer Verschärfung der Welthandelskrise und belastet die Weltwirtschaft schwerwiegend.
- Die Schweiz steht mit einem Rückgang des BIPs im 2. Quartal 2020 von 8.2 Prozent zwar besser da als die umliegenden Länder, aber diese klaffende Lücke dürfte über Jahre kaum aufzuholen sein.
- Während sich die Swap-Sätze im August über alle Laufzeiten hinweg erhöhten, sind die Richtsätze für Festhypotheken stabil geblieben. Dies deutet auf eine Margenverengung aufgrund einer sich verschärfenden Konkurrenzsituation unter den Hypothekaranbietern hin.
- Die Rückkehr alternativer Kapitalgeber führte zu günstigeren Top-Zinsen. Wir gehen weiterhin von einem seitwärts tendierenden Zinsniveau mit nur leichten Schwankungen aus.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 31. August 2020):

2 Jahre: ab 0.52% 10 Jahre: ab 0.59%
 5 Jahre: ab 0.52% 15 Jahre: ab 1.06%

Makroökonomische Lage

Zweite Covid-19-Welle auf dem Vormarsch

Die Spannungen zwischen den beiden Weltmächten USA und China haben sich in den Wirren der Corona-Epidemie massiv erhöht, was die Welthandelskrise in den letzten Wochen weiter verschärft hat.

Derweil breitet sich die Covid-19-Pandemie in Form einer zweiten Welle wieder stark aus. Neue Tageshöchststände an Neuinfektionen sowie verschärfte Massnahmen und Reisebeschränkungen sind das beunruhigende Resultat daraus.

Wirtschaftliche Erholung zwar schneller als erwartet...

Aktuelle Daten zeigen erfreulicherweise, dass die wirtschaftliche Erholung in den umliegenden europäischen Ländern und in der Schweiz stärker als erwartet vorankommt. Dies deutet darauf hin, dass das Jahr 2020 wirtschaftlich womöglich doch nicht so katastrophal wie befürchtet ausfällt. Die neusten Prognosen gehen davon aus, dass die Schrumpfung der Schweizer Wirtschaft im 2020 auf 4 bis 6 Prozent und nicht mehr, wie befürchtet, auf über 8 Prozent zu liegen kommt. Auch wenn die Schweiz mit der Schrumpfung des BIP im zweiten Quartal 2020 besser als die meisten Nachbarländer dasteht, ist diese Einbusse ein noch nie dagewesener Rückschlag.

Die Rücknahmen von Beschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens haben sich bisher positiv auf die Wirtschaftsleistung ausgewirkt. Die Frage bleibt jedoch, welche Lockerungen wieder rückgängig gemacht werden müssen, um die zweite Welle zu bekämpfen.

...aber BIP-Lücke ist massiv

Trotz den Erholungstendenzen ist die Wirtschaft noch weit von ihrem vollen Potential entfernt. Die Unterauslastung ist weiterhin beträchtlich. Die prognostizierte BIP-Lücke zum Vorjahr ist ein enormer Gap, der laut Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) wohl noch über viele Monate nicht geschlossen werden kann. Es drohen Stellenabbau, vermehrte Konkurse und in der Folge ansteigende Arbeitslosenzahlen und schmerzhaftes Investitionsverzicht.

Sparpotenzial

bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.21%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 0.59%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.62% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 46'500

Entwicklung der Zinssätze

Kapitalmarktzinsen steigen im August an

Die Kapitalmarktzinsen haben sich seit Ende Juli über alle Laufzeiten hinweg erhöht – je länger die Laufzeit, desto stärker die Erhöhung. Der Swap-Satz für 10 Jahre steht per 31. August 2020 bei -0.22 Prozent, ganze 15 Basispunkte höher als im Vormonat. Die fünfjährige Laufzeit ist ebenfalls um sieben Basispunkte auf -0.50 Prozent gestiegen.

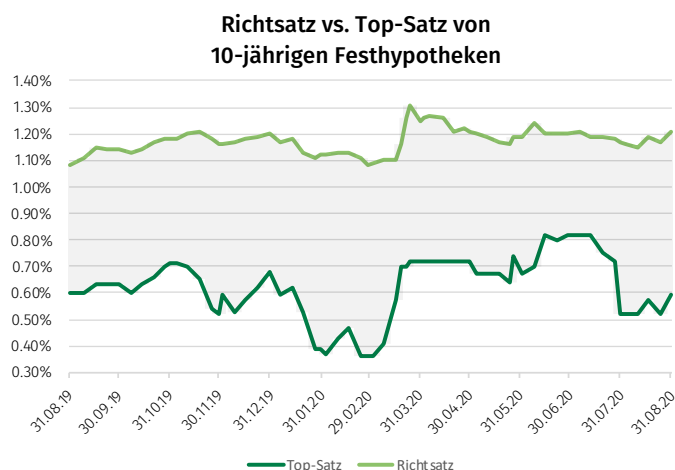
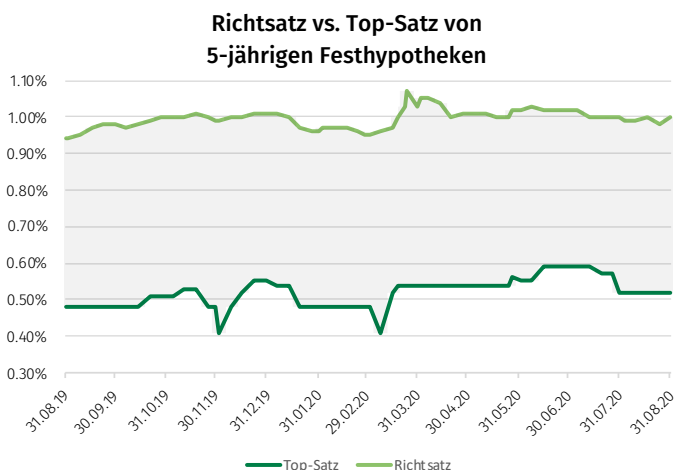
Richtsätze für Festhypotheken blieben stabil

Die durchschnittlichen Hypothekensätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen (Richtsatz genannt, oft auch Schaufenstersatz) hingegen blieben im August mehrheitlich stabil. Lediglich die zehnjährige Festhypothek liegt mit 1.21 Prozent vier Basispunkte höher als per Ende Juli 2020. Ein Anstieg der Kapital-

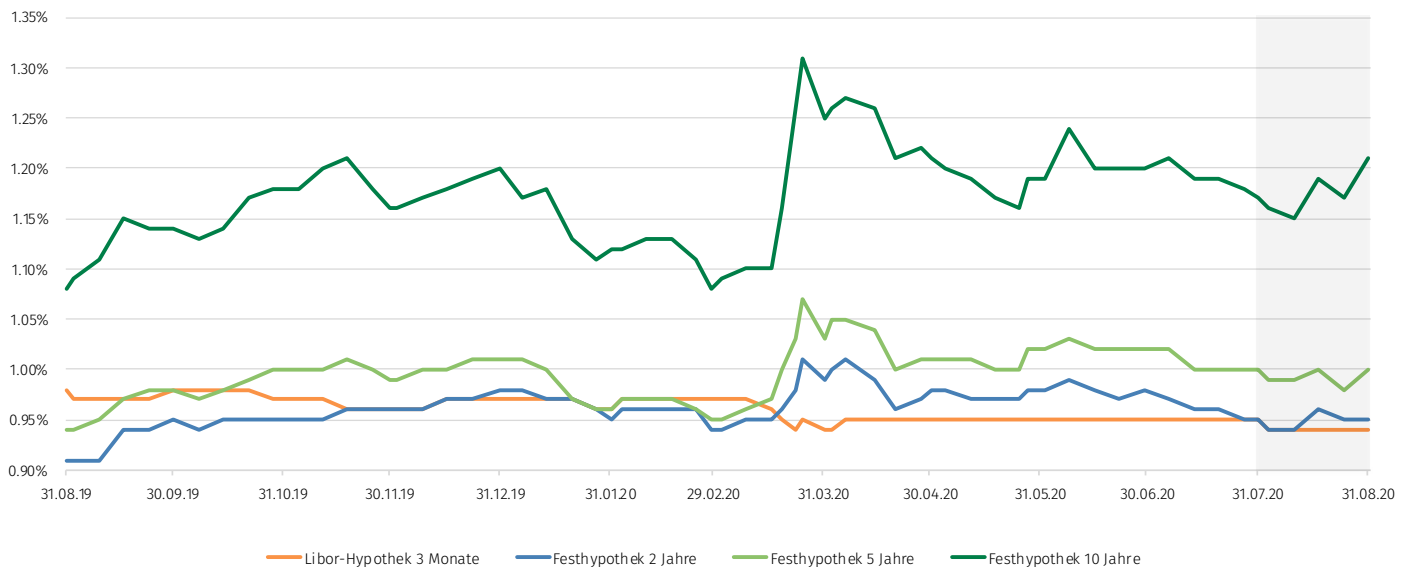
marktsätze bei praktisch gleichbleibenden Richtsätzen bedeutet in der Regel eine Einengung der Marge der Hypothekengeber. Dies dürfte das Resultat vergrößerter Konkurrenz auf dem Hypothekarmarkt sein. Einige Anbieter, die aufgrund der Corona-Krise ihre Hypothekervergabe gestoppt oder temporär reduziert haben, sind nun wieder an den Markt zurückgekehrt.

MoneyPark Top-Satz für 10 Jahre bei 0.59 Prozent

Dieser wieder grössere Konkurrenzkampf unter den Hypothekenanbietern lässt sich auch gut an der Differenz zwischen dem Richtsatz und dem Top-Satz ablesen: Ende Juli vergrößerte sich diese Bandbreite aufgrund eines Wiedereinstiegs eines Anbieters enorm. Der aktuell günstigste Hypothekenanbieter im MoneyPark-Universum, eine Anlagestiftung, offeriert seine zehnjährige Festhypothek zu 0.59 Prozent – das ist nur knapp die Hälfte des Richtsatzes für dieselbe Laufzeit.



Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.08.2020

	Richtsatz Hypotheken		MoneyPark Top-Satz		Differenz Richtsatz zu Top-Satz	
	per 31. August 2020	Veränderung zum Vormonat	per 31. August 2020	Veränderung zum Vormonat	per 31. August 2020	Veränderung zum Vormonat
Libor 3 Monate	0.94%	- 1 bps	0.52%	+/- 0 bps	0.42%	- 1 bps
Fest 2 Jahre	0.95%	+/- 0 bps	0.52%	+/- 0 bps	0.43%	+/- 0 bps
Fest 5 Jahre	1.00%	+/- 0 bps	0.52%	+/- 0 bps	0.48%	+/- 0 bps
Fest 10 Jahre	1.21%	+ 4 bps	0.59%	+ 7 bps	0.62%	- 3 bps

Zinsprognose

Ein Anstieg der Hypothekarzinsen ist in weiter Ferne

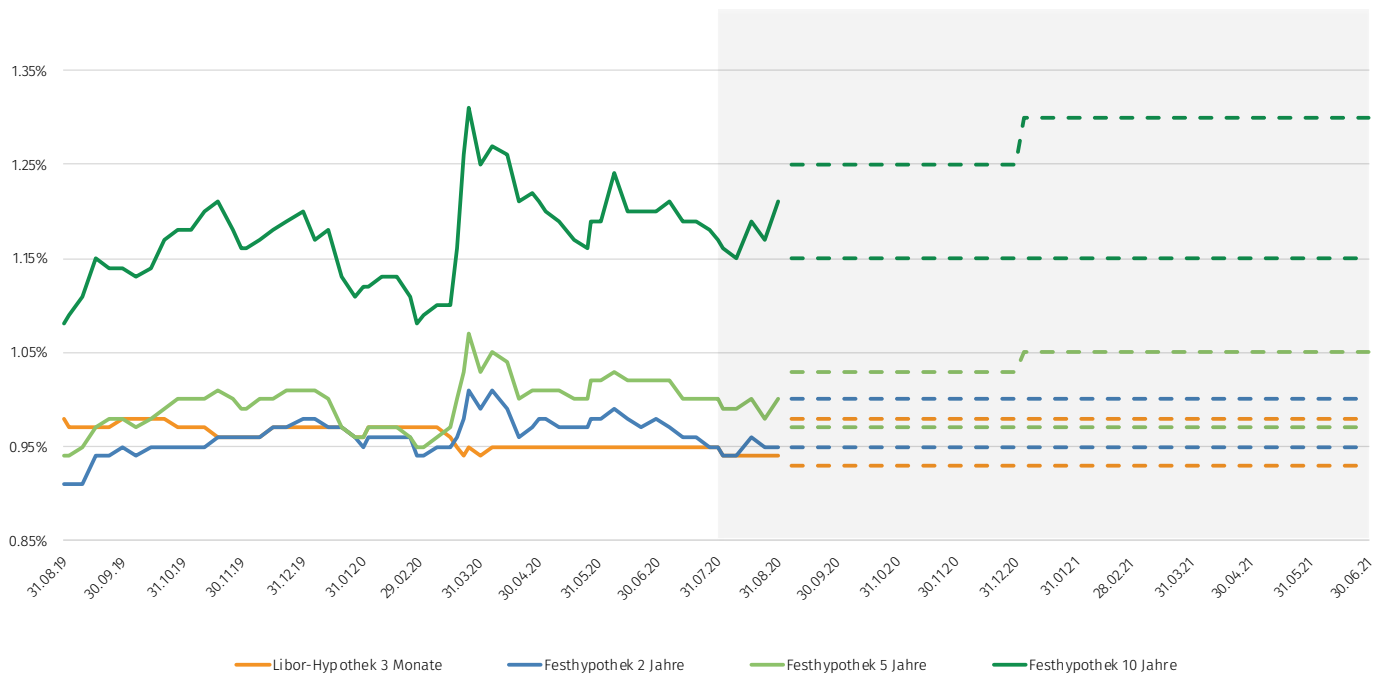
Der von uns prognostizierte, verstärkte Konkurrenzkampf unter den Hypothekaranbietern lässt sich nun beobachten. Viele alternative Kapitalgeber, wie auch Banken und Versicherungen, haben ihre Zinsangebote gesenkt und möchten ihre Marktanteile wieder erhöhen. Dies führt zu (noch) attraktiveren Zinsen für die Hypothekarnehermer.

Wir sind überzeugt, dass sich die Zinssituation in den nächsten Monaten nicht im grossen Stil verändern wird. Ein schnell steigendes Zinsniveau können sich die durch Corona verstärkt verschuldeten Staaten nicht leisten. Ausserdem bleibt die Schweizerische Nationalbank in ihrer Zinspolitik abhängig von der Europäischen Zentralbank. Wir gehen von einem weiterhin seitwärts tendierenden Zinsniveau mit kurzfristigen, krisenbedingten Ausschlägen nach oben und unten aus.

Vergleichen und verhandeln bleibt 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: 31.08.2020

Hypothekarprodukt	Aktueller durchschnittlicher Richtsatz	Zinsband bis Ende Dezember 2020	Zinsband bis Ende März 2020	Zinsband bis Ende Juni 2021
Libor 3 Monate	0.94%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%
Fest 2 Jahre	0.95%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%
Fest 5 Jahre	1.00%	0.97% – 1.03%	0.97% – 1.05%	0.97% – 1.05%
Fest 10 Jahre	1.21%	1.15% – 1.25%	1.15% – 1.30%	1.15% – 1.30%

Empfehlung

- Nach Rückkehr einiger Hypothekaranbieter, die ihr Angebot während der Corona-Krise temporär eingestellt haben, spielt der Markt nun wieder zugunsten der Hypothekarnehmer.
- Berücksichtigen Sie daher 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!
- Es gibt derzeit keine Anzeichen dafür, dass die Hypothekarzinsen in Bälde steigen. Trotzdem wird eine gewisse Volatilität aufgrund der Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Corona-Krise erwartet. Es empfiehlt sich daher, die Entwicklung der Hypothekarzinsen eng zu beobachten, um Sonderangebote oder Opportunitäten zu erkennen.

Anhang

Über MoneyPark: MoneyPark bietet die modernste Hypothekarberatung der Schweiz mit maximaler Transparenz, grösster Auswahl und besten Zinsen. Dank des Vertrauens von mehr als 100'000 Kunden ist MoneyPark der führende unabhängige Hypothekar- und Immobilienspezialist 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. Die hundertprozentige Tochtergesellschaft finovo AG bietet darüber hinaus institutionellen Investoren eine Rundum-Lösung 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.

