

Einschätzung Hypothekarzinsen

Juni 2020

Die Hypothekarzinsen reduzieren sich wieder auf das Niveau von Anfang Jahr.



Das Wichtigste in Kürze

- Die Corona-Krise hat die Weltwirtschaft weiterhin im Würgegriff. Solange die Epidemie weltweit nicht unter Kontrolle ist, dürfte der Niedergang der Weltkonjunktur mit aller Härte weiter voranschreiten.
- Die Kapitalmärkte haben sich im Mai weiter beruhigt. Die Swap-Sätze haben sich gegenüber dem Stand Ende April kaum verändert.
- Die Hypothekensätze haben sich innert Monatsfrist ebenfalls nur unwesentlich verändert. Zum Beispiel reduzierte sich der durchschnittliche Richtsatz für 10-jährige Festhypotheken um 2 Basispunkte auf 1.19 Prozent.
- Die Differenzen zwischen den Richt- und Top-Sätzen sind nach wie vor äusserst gross. Bei der zehnjährigen Festhypothek beträgt sie 0.45 Prozent.
- Aufgrund der rezessiven Weltwirtschaft ist ein Anstieg des Zinsniveaus in weite Ferne gerückt. Um eine Aufwertung des Schweizer Franken zu verhindern, dürfte die Schweizer Nationalbank (SNB) zudem gezwungen bleiben, das Zinsniveau unter demjenigen der EU zu halten.
- Die Stabilität des (Wohn-)Immobilienmarktes dürfte weiterhin tiefe Risikoprämien bewirken und der Konkurrenzkampf der Anbieter dürfte ebenfalls dazu beitragen, dass die Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau verharren werden.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 29. Mai 2020):
 2 Jahre: ab 0.60% 10 Jahre: ab 0.74%
 5 Jahre: ab 0.56% 15 Jahre: ab 1.05%

Kommt eine kräftige Erholung 2021?

Gemäss der jüngsten Prognose der EU-Kommission muss im laufenden Jahr mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in der EU von fast acht Prozent gerechnet werden. Und dies, obwohl die Höhen der finanziellen Hilfen der Regierungen in neue Sphären gestiegen sind. Immerhin wird derzeit davon ausgegangen, dass die Erholung der Wirtschaft im EU-Raum im Jahr 2021 mit rund fünf Prozent stark ausfallen wird.

Schweiz:

Grösster Wirtschaftseinbruch steht noch bevor

Auch wenn noch Daten für März und April fehlen, steht es ausser Frage, dass die Rezession auch in der Schweiz ankommen wird. Der Shutdown hat zu einem abrupten Rückgang der Produktion und der privaten Konsumausgaben geführt. Ähnliche Prognosen hat das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) Ende April für die Schweiz veröffentlicht. Im Basisszenario muss 2020 mit einer Schrumpfung des Schweizer Bruttoinlandproduktes (BIP) von knapp sieben Prozent gerechnet werden. Dagegen wird vorausgesagt, dass 2021 ein Plus von rund fünf Prozent resultieren wird.

Wirtschaftliche Überwindung noch weit weg

Trotz der nun praktisch vollständigen Aufhebung der Restriktionen dürfte eine Erholung noch einige Zeit auf sich warten lassen. Eine wesentliche Aufhellung der Konsumentenstimmung lässt derzeit (noch) auf sich warten. Zudem ist die Schweiz als Exportland stark von der Überwindung der weltweiten Corona-Krise abhängig. Insbesondere der Industrie dürften die stärksten negativen Auswirkungen in den nächsten Monaten erst noch bevorstehen.

Makroökonomische Lage

Corona-Krise treibt Weltwirtschaft in tiefe Rezession

Das Corona Virus verursacht dramatische Schäden in der Weltwirtschaft. Die Umsätze des Welthandels sind stark rückläufig. Zudem dürfte der Einbruch der Nachfrage bei vielen Gütern einen erheblichen Preiszerfall bewirken. Das Bruttoinlandprodukt der Euro-Länder ist im ersten Quartal 2020 um satte 3.8 Prozent geschrumpft. Das ist der stärkste Rückgang seit Messbeginn im Jahr 1995.

Sparpotenzial

bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.19%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 0.74%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.45% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 33'750

Entwicklung der Zinssätze

Kapitalmärkte im Mai unverändert

Nach den turbulenten Monaten März und April haben sich die Kapitalmärkte beruhigt. Die Swap-Sätze sind über alle Laufzeiten hinweg innert Monatsfrist unverändert geblieben. Der zehnjährige Swap-Satz liegt per 29. Mai 2020 bei -0.35 Prozent, der fünfjährige bei -0.59 Prozent, was nur einem Basispunkt über dem Stand per Ende April entspricht.

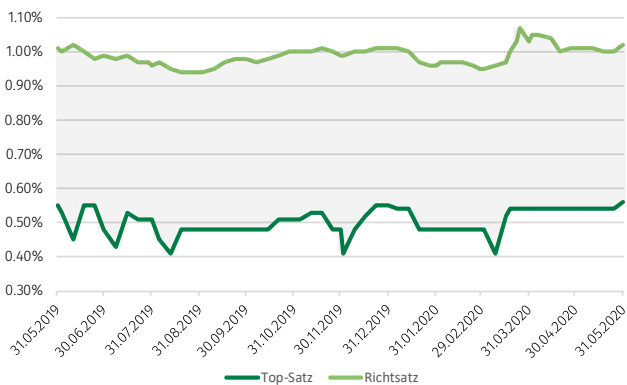
Richtsätze für Festhypotheken stabilisieren sich

Auch die durchschnittlichen Hypothekensätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen (Richtsatz genannt, oft auch Schaufenstersatz) blieben im Mai praktisch unverändert. Der Richtsatz der fünfjährigen Festhypothek stieg um einen Basispunkt, der zehnjährige sank um zwei Basispunkte. Damit liegt die zehnjährige Festhypothek nun wieder bei 1.19 Prozent – auf dem Niveau von Januar 2020.

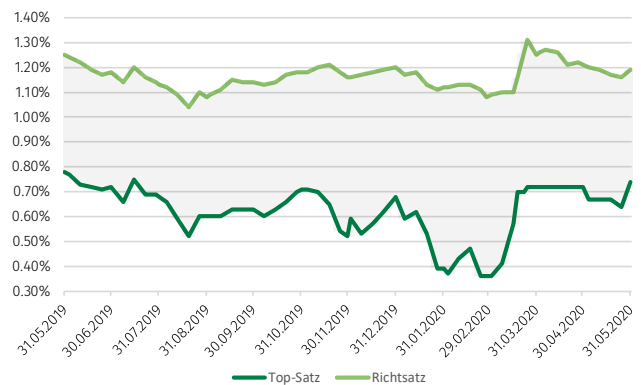
MoneyPark Top-Satz für 10 Jahre bei 0.74 Prozent

Mittels vergleichen und verhandeln können noch wesentlich tiefere Hypothekarzinsen erreicht werden. Der von MoneyPark nachverhandelte Top-Satz für die zehnjährige Festhypothek liegt per 29. Mai 2020 beispielsweise bei 0.74 Prozent.

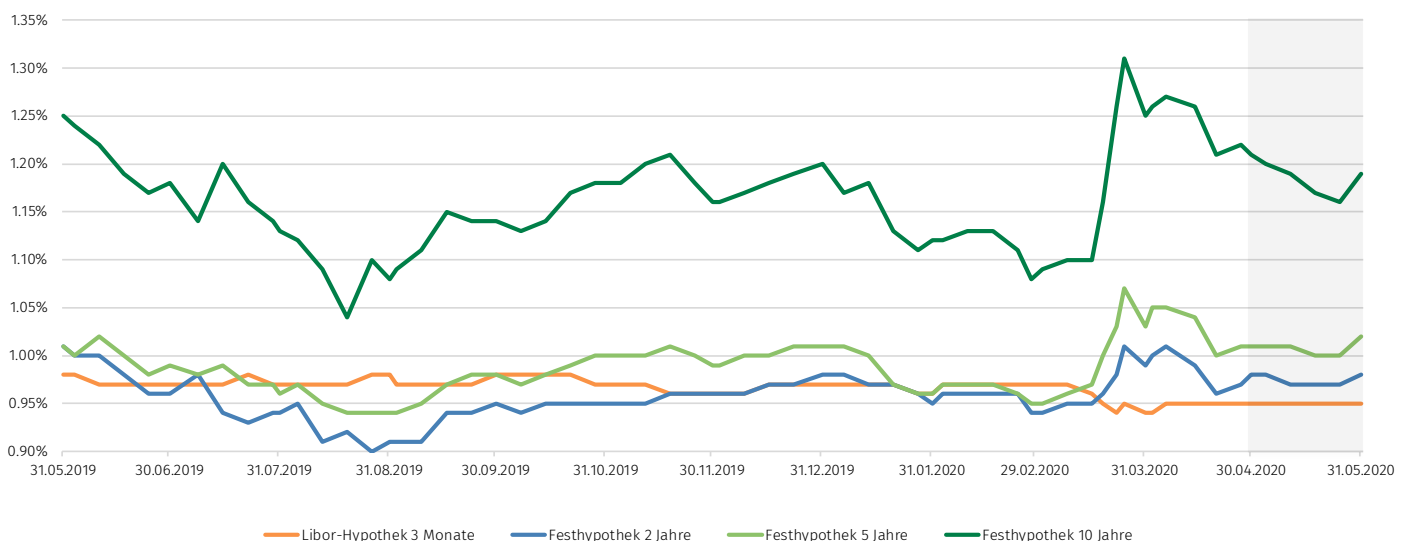
Richtsatz vs. Top-Satz von 5-jährigen Festhypotheken



Richtsatz vs. Top-Satz von 10-jährigen Festhypotheken



Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Richtsätze von 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 29.05.2020

	Richtsatz Hypotheken		MoneyPark Top-Satz		Differenz Richtsatz zu Top-Satz	
	per 29. Mai 20	Veränderung zum Vormonat	per 29. Mai 20	Veränderung zum Vormonat	per 29. Mai 20	Veränderung zum Vormonat
Libor 3 Monate	0.95%	+/- 0 bps	0.60%	+ 11 bps	0.35%	- 11 bps
Fest 2 Jahre	0.98%	+/- 0 bps	0.60%	+ 4 bps	0.38%	- 4 bps
Fest 5 Jahre	1.02%	+ 1 bps	0.56%	+ 2 bps	0.46%	- 1 bps
Fest 10 Jahre	1.19%	- 2 bps	0.74%	+ 2 bps	0.45%	- 4 bps

Prognose

Hypothekarzinsen bleiben tief

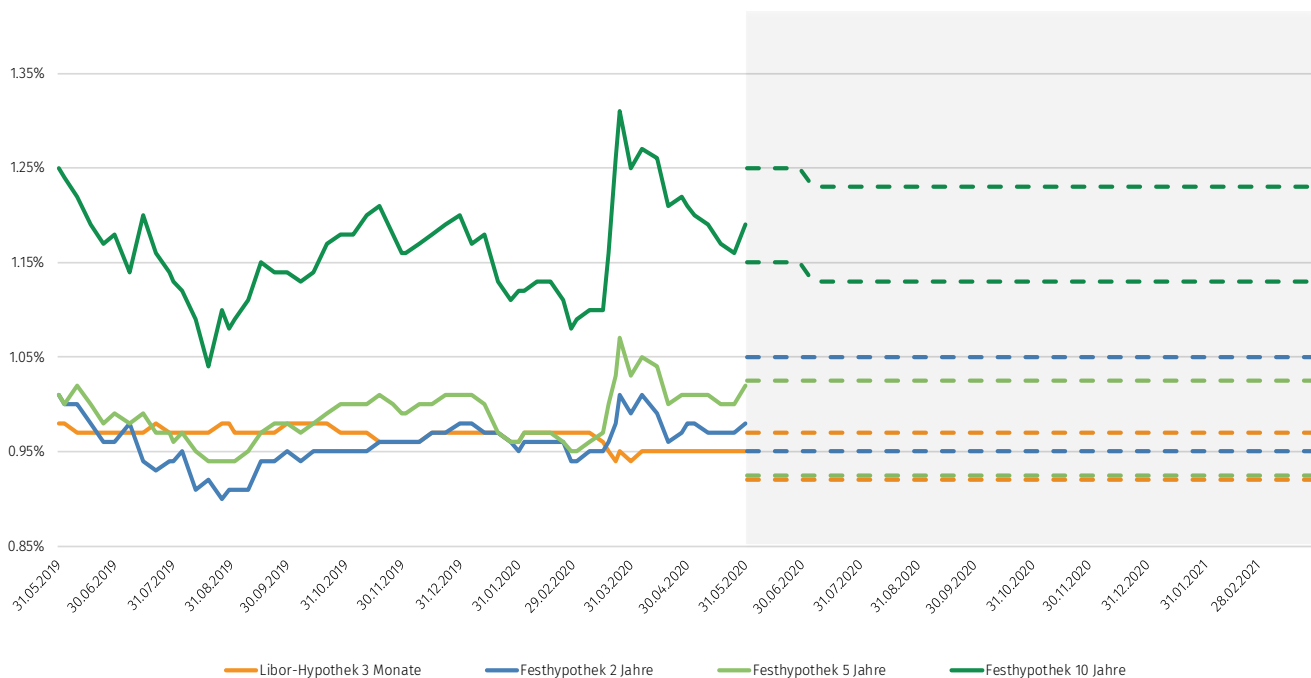
Die kurzfristigen Zinsauschläge, welche die Corona-Krise ausgelöst hat, sind längst ausgestanden: Die Hypothekarzinsen bewegen sich wieder auf dem Niveau von anfangs Jahr. Aufgrund mehrerer Faktoren erwarten wir keinen Anstieg des Hypothekarzinsniveaus in den nächsten Monaten:

- Die fortschreitende Rezession in Kombination mit der massiv angestiegenen Verschuldung der Staaten macht ein Anstieg der Leitzinsen weltweit untragbar.
- Um eine weitere Aufwertung des Schweizer Franken zu verhindern, dürfte die Schweizer Nationalbank (SNB) gezwungen bleiben, das Zinsniveau unter demjenigen der EU halten.
- Die Stabilität des Schweizer (Wohn-)Immobilienmarktes dürfte weiterhin tiefe Risikoprämien bewirken. Zudem dürfte der Konkurrenzkampf der Anbieter ebenfalls dazu beitragen, dass der Kunde vom Preisdruck profitiert.

Vergleichen und verhandeln ist zentral

Weiterhin bleibt es unabdingbar, mehrere Offerten für eine Hypothekfinanzierung einzuholen. Auch die Aushandlung der Konditionen durch einen Marktspezialisten kann schnell mehrere Tausend Franken Ersparnis 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: 29.05.2020

Hypothekarprodukt	Aktueller durchschnittlicher Richtsatz	Zinsband bis Ende September 2020	Zinsband bis Ende Dezember 2020	Zinsband bis Ende März 2021
Libor 3 Monate	0.95%	0.92% – 0.97%	0.92% – 0.97%	0.92% – 0.97%
Fest 2 Jahre	0.98%	0.95% – 1.05%	0.95% – 1.05%	0.95% – 1.05%
Fest 5 Jahre	1.02%	0.93% – 1.03%	0.93% – 1.03%	0.93% – 1.03%
Fest 10 Jahre	1.19%	1.13% – 1.23%	1.13% – 1.23%	1.13% – 1.23%

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.
- Es lohnt sich auch jetzt, die Entwicklung der Zinsen eng zu beobachten und verschiedene Angebote von mehreren Anbietern miteinander zu vergleichen.
- Denn: Der Unterschied zwischen den Richtsätzen und den Top-Sätzen, welche von MoneyPark nachverhandelt werden, ist noch immer massiv und birgt immenses Sparpotenzial.

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.

