

# Einschätzung Zinsmarkt Januar 2019



## Hypothekarzinsen befinden sich weiterhin im Sinkflug

### Das Wichtigste in Kürze

- Die schwache Weltkonjunktur sowie die Probleme der Eurozone führen in der Schweiz zu günstigeren Hypothekarzinsen.
- Richtzinsen wie auch Kreditabsicherungssätze sind im Dezember teils deutlich gesunken. Folglich notieren praktisch alle Sätze zum Jahresende tiefer als zu Jahresbeginn 2018.
- Aktuelle MoneyPark-Konditionen für Festhypotheken:  
2 Jahre: ab 0.46% 5 Jahre: ab 0.47% 10 Jahre: ab 0.79%

Die Weltkonjunktur schliesst ein durchzogenes 2018 mit einem schwachen Dezember ab. Der als wichtiger Frühindikator geltende Einkaufsmanagerindex (Purchasing Managers Index, PMI) ist nicht nur in Europa, sondern auch weltweit weiter gesunken und befindet sich inzwischen auf dem niedrigsten Stand seit September 2016.

Obwohl der Einkaufsmanagerindex der Schweiz im Dezember wieder leicht gestiegen ist, resultieren aus den Problemen der

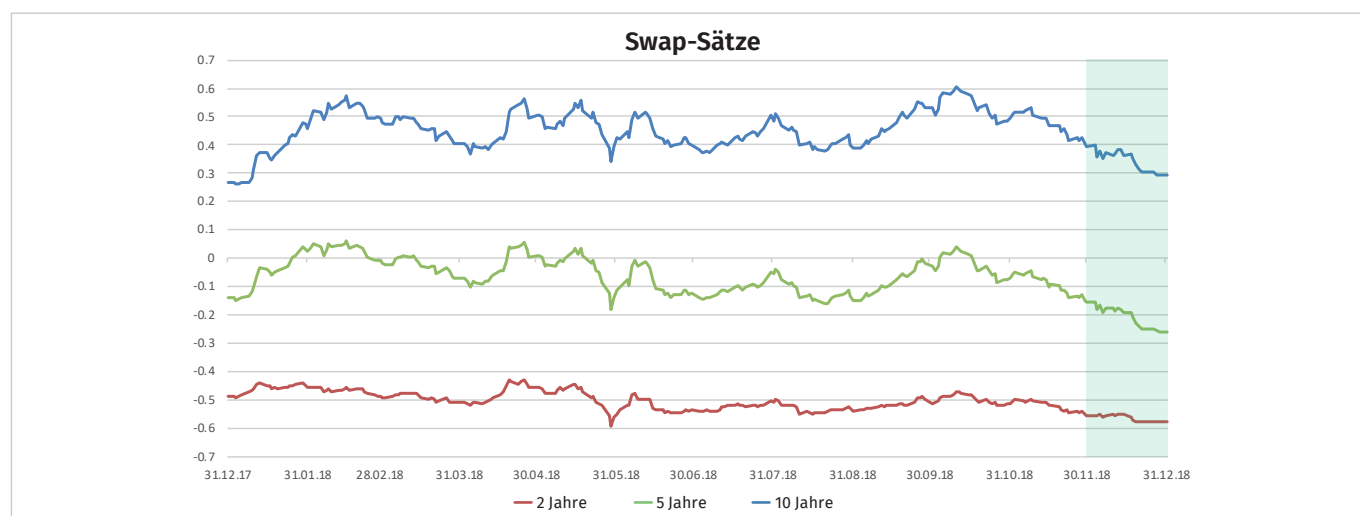
Eurozone tiefere Hypothekarzinsen hier zu Lande. Sorgen um eine Verschärfung der Staatsschuldenkrise in Italien, Handelskonflikte und die Ungewissheit über den Ausgang des Brexit haben dafür gesorgt, dass am Kapitalmarkt wieder stärker in Staatsanleihen und Pfandbriefe investiert wird, was deren Rendite mindert. In Folge dessen geraten auch die Hypothekarzinsen unter Druck.

Des Weiteren hat die SNB Mitte Dezember erklärt, dass sie die Geldpolitik wie erwartet unverändert expansiv belässt. Zinserhöhungen sind daher auch 2019 nicht zu erwarten. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Negativzinsen erst im Laufe des Jahres 2020 aufgehoben werden.

## Kreditabsicherungskosten (Swap) sinken weiter

Die Kreditabsicherungskosten haben im Dezember ihren seit Anfang November begonnenen Sinkflug fortgesetzt. Der 10-jährige Swap liegt per Ende Jahr wieder unter 0.3% und notiert somit nur noch rund 3 Basispunkte höher als zu Jahresbeginn.

Die Swap-Sätze für 5- und 2-jährige Laufzeiten sind ebenfalls zurückgekommen und haben auf Jahressicht rund 10 Basispunkte verloren.



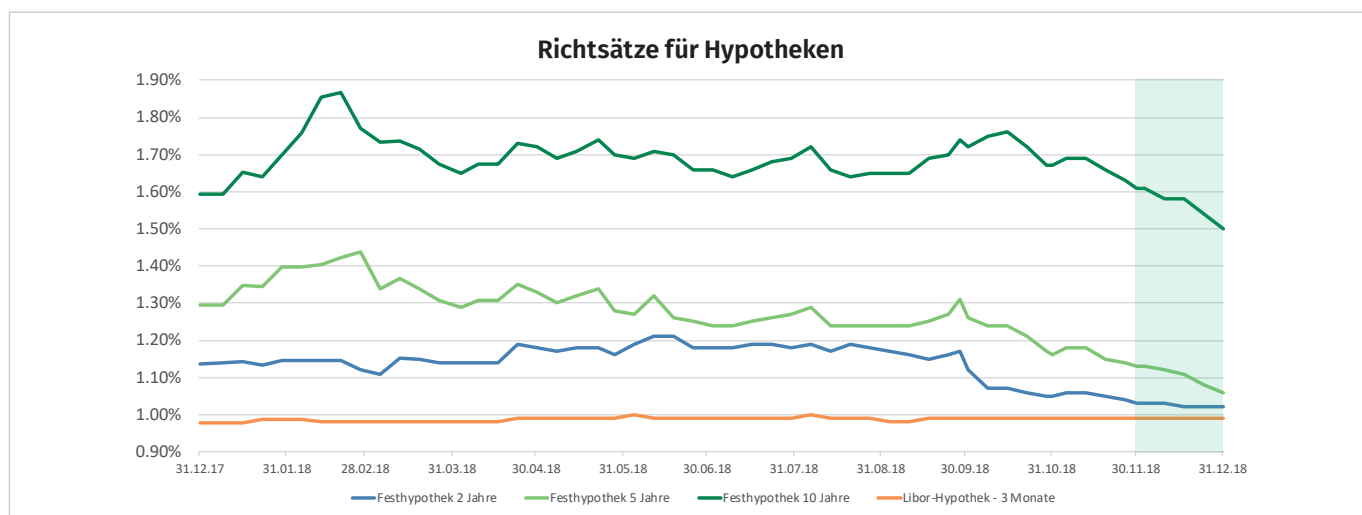
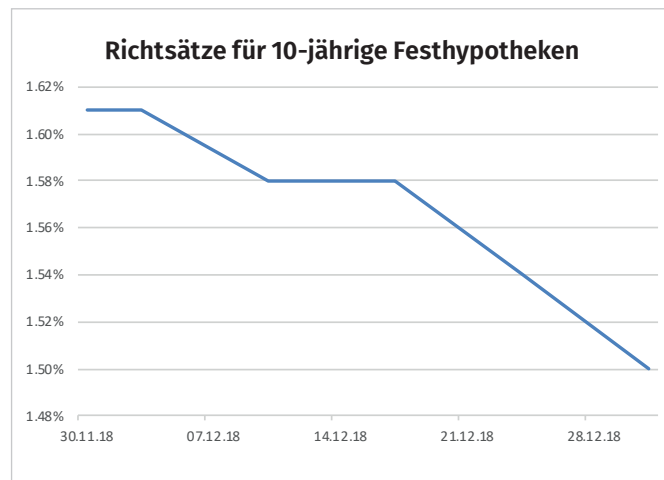
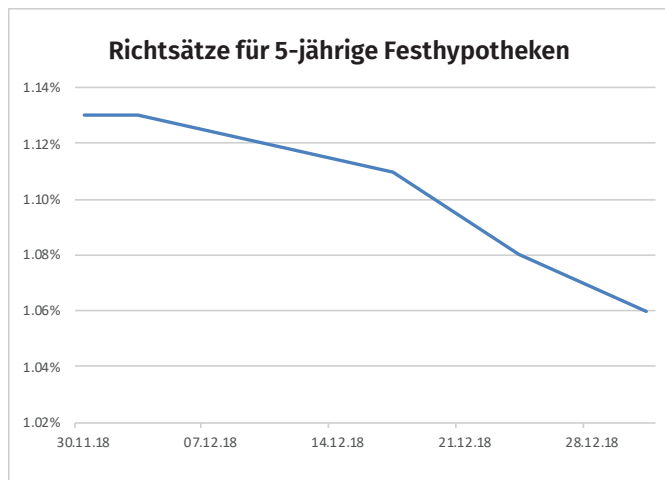
Quelle: Thomson Reuters Datastream. Stand: 31.12.2018

Swap-Sätze	per 30. November 2018	per 31. Dezember 2018	Monatliche Veränderung	Veränderung Jahr 2018
Libor 3 Monate	- 0.738%	- 0.713%	+ 2.5 bps	+ 3.3 bps
Fest 2 Jahre	- 0.555%	- 0.578%	- 2.3 bps	- 8.8 bps
Fest 5 Jahre	- 0.157%	- 0.260%	- 10.3 bps	- 11.8 bps
Fest 10 Jahre	0.395%	0.295%	- 10.0 bps	+ 3 bps

## Durchschnittliche Richtsätze rückläufig

Die Richtsätze sämtlicher Laufzeiten sanken nach dem starken Rückgang im November auch im Dezember weiter. Bei der 10-jährigen Festhypothek beläuft sich der Rückgang auf über 10 Basispunkte.

Per 31. Dezember 2018 notierten praktisch alle Hypothekarsätze tiefer als zu Jahresbeginn; die Richtzinsen sind dabei stärker zurückgekommen als die Swap-Sätze. Dies reflektiert den verstärkten Konkurrenzkampf im Hypothekarmarkt.



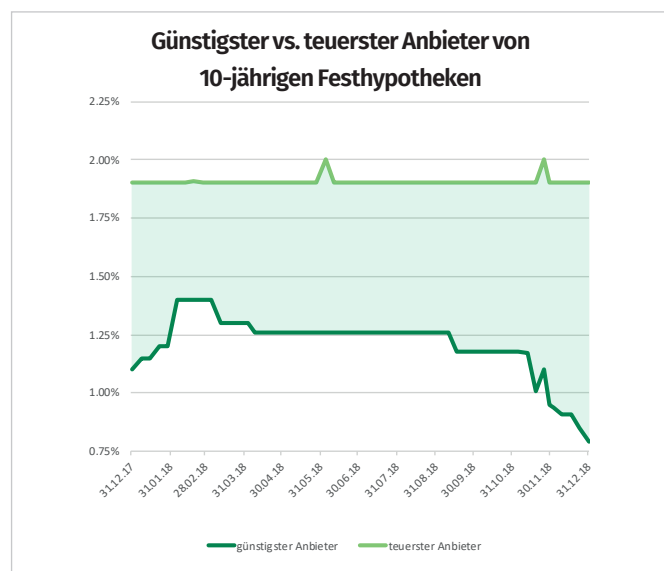
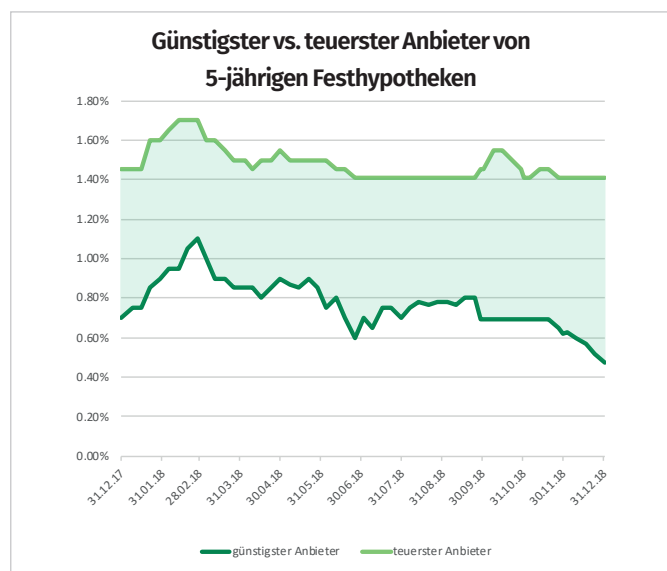
Datengrundlage: Richtsätze von über 100 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Stand: 31.12.2018

Richtsätze	per 30. November 2018	per 31. Dezember 2018	Monatliche Veränderung	Veränderung Jahr 2018
Libor 3 Monate	0.99%	0.99%	+/- 0 bps	+ 1 bps
Fest 2 Jahre	1.03%	1.02%	- 1 bps	- 12 bps
Fest 5 Jahre	1.13%	1.06%	- 7 bps	- 23 bps
Fest 10 Jahre	1.61%	1.50%	- 11 bps	- 9 bps

## Weitere Ausdehnung der Bandbreiten bei allen Laufzeiten

Die Differenz zwischen dem günstigsten und dem teuersten Anbieter nahm über sämtliche Laufzeiten hinweg zu. Bei den 5- und 10-jährigen Festhypotheken war diese Entwicklung am ausgeprägtesten. Während die Richtsätze bei einer Laufzeit von 10 Jahren um 11 Basispunkte und die Kreditabsicherungskosten um 10 Basispunkte sanken, reduzierten sich die Sätze des günstigsten Anbieters um 16 Basispunkte.

Bei den 5-jährigen Laufzeiten reduzierte der günstigste Anbieter seine Sätze um 15 Basispunkte und bei den 2-jährigen um 1 Basispunkt. Gleichzeitig belies der teuerste Anbieter seine Zinsen unverändert, was folglich zu einer weiteren Ausdehnung der Bandbreite bei beiden Laufzeiten führte.



Datengrundlage: Richtsätze von über 100 Banken und Versicherungen. Stand: 31.12.2018

per 31. Dezember 2018	Günstigster Anbieter	Teuerster Anbieter	Bandbreite	Monatliche Veränderung Bandbreite
Libor 3 Monate	0.56% (+/- 0 bps)	1.30% (+/- 0 bps)	0.74%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.46% (- 1 bps)	1.21% (+/- 0 bps)	0.75%	+ 1 bps
Fest 5 Jahre	0.47% (- 15 bps)	1.41% (+/- 0 bps)	0.94%	+ 15 bps
Fest 10 Jahre	0.79% (- 16 bps)	1.90% (+/- 0 bps)	1.11%	+ 16 bps

## Vergleichen und verhandeln führt zu verbesserten Konditionen

Im vergangenen Monat sind die Kreditabsicherungskosten im Vergleich zu den durchschnittlichen Richtsätzen leicht stärker gesunken. Nichts desto trotz haben die günstigsten Anbieter ihre Top-Konditionen nochmals stärker als der Durchschnitt reduziert:

ten Anbieter ihre Top-Konditionen nochmals stärker als der Durchschnitt reduziert:

im Dezember 2018	günstigster Anbieter	Richtsatz	Swap	Kommentar
Libor 3 Monate	-/+ 0 bps	-/+ 0 bps	+ 2.5 bps	Keine signifikante Veränderung
Fest 2 Jahre	- 1 bps	- 1 bps	- 2.3 bps	Keine signifikante Veränderung
Fest 5 Jahre	- 15 bps	- 7 bps	- 10.3 bps	Margenausdehnung beim durchschnittlichen Richtsatz, jedoch Margenverengung beim günstigsten Anbieter
Fest 10 Jahre	- 16 bps	- 11 bps	- 10 bps	Margenverengung

Vergleichen und verhandeln lohnt sich nun noch mehr! In der nachstehenden Tabelle finden Sie die durchschnittlichen Richtsätze für Hypotheken per 31. Dezember 2018.

Im Vergleich dazu verhandelte MoneyPark [Top-Hypothekarzinsen](#), die weit unter dem durchschnittlichen Richtsatz liegen:

Hypothekarprodukt	Richtsatz	Günstigster Anbieter	Sparpotential bei CHF 650'000 pro Jahr	Sparpotential bei CHF 650'000 für die gesamte Laufzeit
Libor 3 Monate	0.99%	0.56%	CHF 2'795 p.a.	CHF 8'383 p.a.*
Fest 2 Jahre	1.02%	0.46%	CHF 3'640 p.a.	CHF 7'280 p.a.
Fest 5 Jahre	1.06%	0.47%	CHF 3'835 p.a.	CHF 19'175 p.a.
Fest 10 Jahre	1.50%	0.79%	CHF 4'615 p.a.	CHF 46'150 p.a.

Quelle: Interne Datenbank. Stand: 31.12.2018

\* bei Rahmenkreditvertrag 3 Jahre

Die 10-jährige Festhypothek zu 0.79% wird momentan nur von einem unserer Partner angeboten. Dabei handelt es sich um einen Versicherungsanbieter, der momentan sehr kompetitiv offeriert. Um sich diesen Zinssatz sichern zu können,

werden jedoch gewisse Anforderungen, unter anderem an die Höhe der Belehnung und der Tragbarkeit, gestellt.

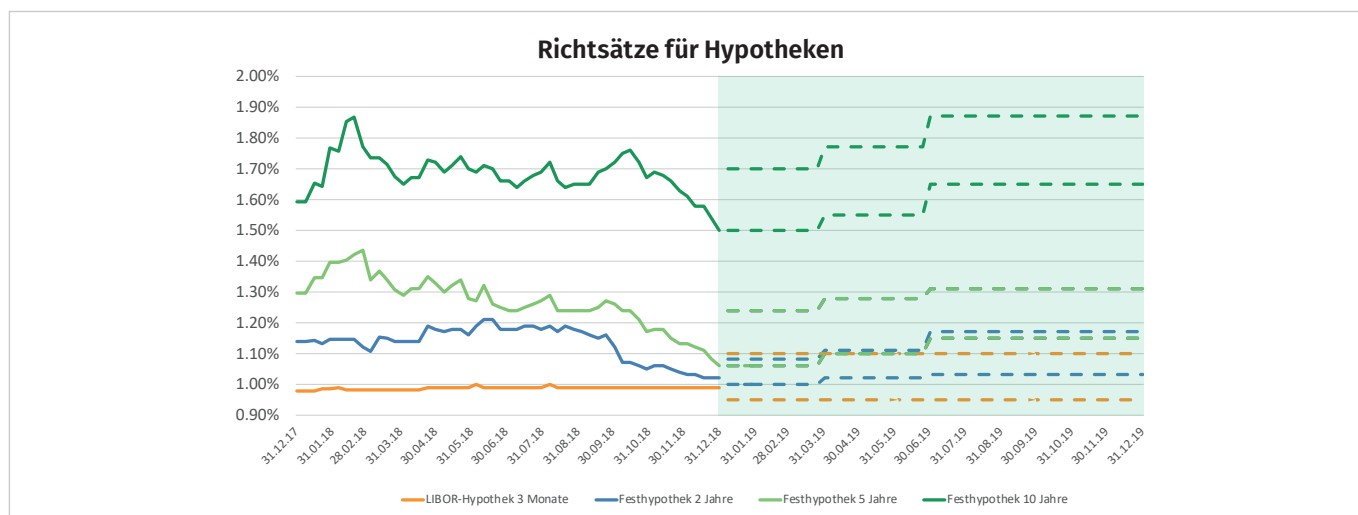
Vergleichen Sie jetzt die aktuell nachverhandelten [Top-Hypothekarzinsen](#), es lohnt sich!

## Prognose: keine markanten Zinsveränderungen zum Jahresauftakt

Die Zinsentwicklungen der vergangenen Monate haben gezeigt, dass die Schweizer Hypothekarzinsen nicht nur von der Schweizer Wirtschaft und der Strategie der SNB abhängen, sondern deutlich durch die weltweite Konjunktur beeinflusst werden. Die Unsicherheiten im Euroraum, gepaart mit der unklaren Umsetzung des Brexit, werden dazu führen, dass der Druck auf die hiesigen Zinsen bestehen bleibt. Eine baldige Zinserhöhung ist daher weiterhin nicht zu erwarten. Kleinere Korrekturen nach oben und unten sind jedoch nicht

auszuschliessen. Letztere sollten für taktische Hypothekarabschlüsse genutzt werden.

Wir gehen unverändert davon aus, dass die EZB im Jahr 2019 keine Zinserhöhungen ankündigen und frühestens im Frühjahr 2020 diesbezügliche Schritte unternehmen wird. Die SNB wird die Entscheide der EZB abwarten, um keinen Druck auf den Schweizer Franken auszuüben.



Datengrundlage: Richtsätze von über 100 Banken und Versicherungen im Durchschnitt. Stand: 31.12.2018

Hypothekarprodukt	Durchschnittlicher Richtsatz	3M Zinsband (Durchschnittswerte)	6M Zinsband (Durchschnittswerte)	12M Zinsband (Durchschnittswerte)
Libor 3 Monate	0.99%	0.95% – 1.10%	0.95% – 1.10%	0.95% – 1.10%
Fest 2 Jahre	1.02%	1.00% – 1.08%	1.02% – 1.11%	1.03% – 1.17%
Fest 5 Jahre	1.06%	1.06% – 1.24%	1.10% – 1.28%	1.15% – 1.31%
Fest 10 Jahre	1.50%	1.50% – 1.70%	1.55% – 1.77%	1.65% – 1.87%

### Empfehlung

Die Hypothekarzinsen sind nach den letzten Korrekturen auf einem neuen Jahrestief angekommen. Sollten die Sorgen um das weltweite Wirtschaftswachstum wieder etwas verschwinden und an den Kapitalmärkten etwas Ruhe einkehren, könnten die Hypothekarzinsen innert weniger Wochen durchaus auch wieder um 10 bis 20 Basispunkte ansteigen. Es lohnt sich daher, die aktuellen Ausschläge nach unten zu nutzen und jetzt eine langfristige Festhypothek abzuschliessen, um sich die tiefen Zinsen über eine lange Zeitperiode zu sichern.

## Anhang

**Über MoneyPark:** MoneyPark ist die schweizweit führende technologiebasierte Beratungsplattform für Finanzprodukte und spezialisiert auf die unabhängige Vermittlung von Hypotheken und Vorsorgeprodukten sowie die Pensionierungsplanung. MoneyPark bietet keine eigenen Finanzprodukte an, sondern offeriert Kunden maximale Auswahl, unabhängige Beratung und direkten Abschluss. Die persönliche Kundenberatung erfolgt entweder in einer der MoneyPark-Filialen oder mittels Online-Beratungstools.

**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.