

Einschätzung Hypothekarzinsen

April 2021

Gute Aussichten auf weiterhin tiefe Hypozinsen



Das Wichtigste in Kürze

- Die dritte Corona-Welle überrollt die Welt. Weitere Konjunkturrückgänge müssen aufgrund der Teil-Shutdowns in vielen Ländern Europas hingenommen werden.
- Die Schweiz erlebt seit Anfang März einen kleinen Wirtschaftsboom. Werden keine neuen Einschränkungen nötig, könnte dies der Anfang einer Wirtschaftserholung sein.
- Die Kapitalmarktzinssätze haben sich beruhigt. Der 10-jährige Satz bleibt im Vergleich zum Vormonat unverändert bei null Prozent, der 5-jährige sinkt um sechs Basispunkte.
- Die Hypothekarzinsen sind über alle Laufzeiten hinweg bis zu fünf Basispunkte gesunken. Der Richtsatz der 10-jährigen liegt wieder bei 1.25 Prozent, der Top-Satz bei 0.74 Prozent.
- Wir gehen davon aus, dass sich die Hypothekarzinsen auf dem derzeitigen Niveau einpendeln werden. Ein nachhaltig höheres Zinsniveau erachten wir auch nach der Überwindung der Pandemie als nicht realistisch.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 29. März 2021):
2 Jahre: ab 0.39% 10 Jahre: ab 0.74%
5 Jahre: ab 0.52% 15 Jahre: ab 1.12%

Makroökonomische Lage

Welthandel übertrifft mittlerweile Vorkrisenniveau

Ökonomen des Internationalen Währungsfonds (IMF) schätzen, dass sich die Ausfuhren an per Schiff verfrachteten Gütern sowohl aus Asien, den Euro-Ländern wie auch aus den USA mittlerweile über dem Vorkrisenniveau bewegen. Dagegen stagnieren die Flugbewegungen seit Sommer letzten Jahres bei rund 60 Prozent des Niveaus vor der Pandemie.

Weiterhin gedämpfte Wirtschaftslage in Deutschland

Der verlängerte Teil-Shutdown bis am 18. April zeitigt spürbare Auswirkungen: Die «Wirtschaftsweisen» gehen in ihrer neusten Prognose davon aus, dass das BIP im ersten Quartal 2021 um

zwei Prozent schrumpfen wird. Zudem ist eine baldige Aufhellung der konjunkturellen Situation auch im zweiten Quartal nicht in Sicht. Noch harziger läuft das Wirtschaftsleben in Österreich. Läden und Schulen sind zwar wieder geöffnet, aber die starke Abhängigkeit vom Tourismus dürfte ein wichtiger Grund für den geschätzten BIP-Rückgang von 5 Prozent in den ersten März-Wochen sein.

Schweiz: Wirtschaftsboom durch Ladenöffnungen

Der Teil-Shutdown in der Schweiz mit Ladenschliessungen hat die konjunkturelle Lage der Schweiz spürbar belastet. Aber mit den Öffnungen anfangs März übersteigt die Wirtschaftsleistung erstmals seit Ausbruch der Pandemie den Vorjahresstand. Echtzeitdaten zeigen, dass die Schweizer viele Einkäufe nachholten und gleichzeitig die Exportindustrie sehr gut läuft. Diese Hauptfaktoren führen zu dieser erstaunlichen wirtschaftlichen Erholung.

Entscheidend für den weiteren Verlauf wird nun sein, ob die Neuansteckungszahlen weitere Öffnungsschritte erlauben oder ob gar Verschärfungen notwendig werden. Dabei ist auch der Impffortschritt von zentraler Bedeutung.

Konsolidierung der Kapitalmarktzinsen

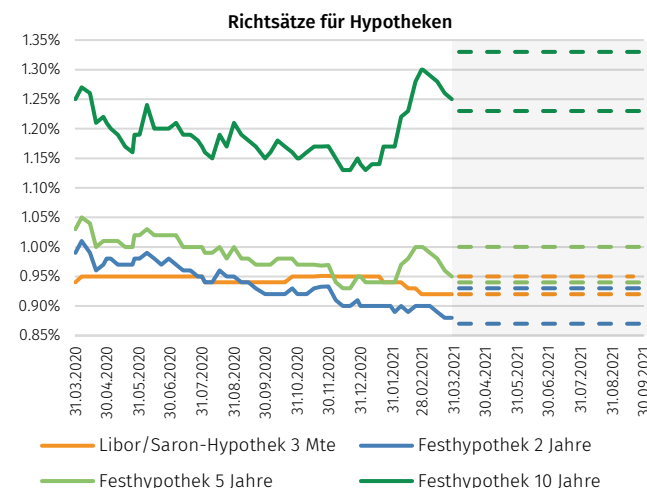
Nach dem sprunghaften Anstieg im Februar haben sich die Kapitalmarktzinsen mittlerweile auf einem neuen, leicht höheren Niveau eingependelt. Die Notenbanken haben signalisiert, dass Leitzinserhöhungen aufgrund der fragilen Wirtschaftssituation in den nächsten Monaten kein Thema sind. Die Mehrheit der Ökonomen geht zwar weiterhin davon aus, dass nach Überwindung der Pandemie eine starke Inflation einsetzen wird. Allerdings lässt das Anrollen der dritten Welle kein rasches Ende der Pandemie erwarten.

Entwicklung der Zinssätze

Beruhigung bei den Hypothekarzinsen

Die Richtsätze, die durchschnittlichen Hypothekarsätze von 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen, sind nach dem starken Anstieg im Februar nun wieder gesunken – und dies über alle Laufzeiten hinweg. Der 5- und 10-jährige Satz sank je um fünf Basispunkte, die 2-jährige Laufzeit um zwei. Damit ist zumindest bei den mittelfristigen Laufzeiten der temporäre Zinsanstieg vom Februar 2021 bereits wieder wettgemacht.

	Richtsatz		Top-Satz	
Libor 3 Monate	0.92%	+/- 0 bps	0.42%	- 3 bps
Fest 2 Jahre	0.88%	- 2 bps	0.39%	- 8 bps
Fest 5 Jahre	0.95%	- 5 bps	0.52%	+/- 0 bps
Fest 10 Jahre	1.25%	- 5 bps	0.74%	- 6 bps

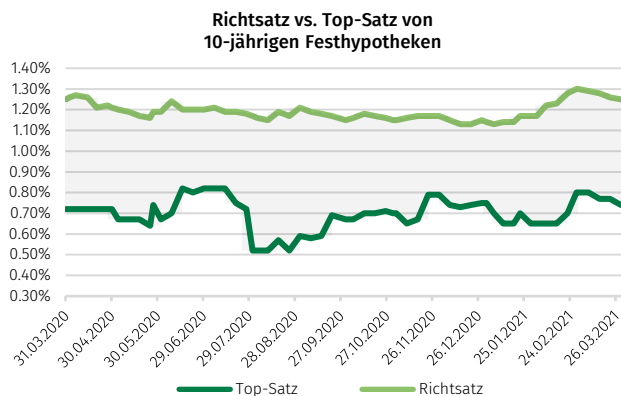


Stand per 29.03.2021, Veränderung vs. 28.02.2021

Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 29.03.2021

Bandbreite bleibt gross

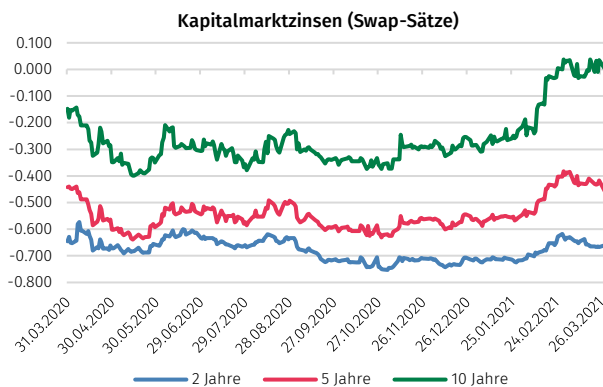
Die Bandbreite zwischen dem Richtsatz und dem Top-Satz, dem bestverhandelten Satz von MoneyPark, bleibt gross. Die Hypothekaranbieter kämpfen weiterhin um den Zuschlag der Kunden und nehmen dafür bei der 10-jährigen Festhypothek eine im Vergleich zum Vormonat kleinere Marge in Kauf. Der Kampf um die besten Hypothekangebote hat sich im vergangenen Monat besonders bei den kurz- und langfristigen Festhypotheken bemerkbar gemacht: Der Top-Satz der 2-jährigen Festhypothek ist um acht Basispunkte gesunken, derjenigen der 10-jährigen Hypothek um sechs Basispunkte.



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 29.03.2021

10-jähriger Swap bei null Prozent

Die Kapitalmarktzinsen verliefen im Laufe des März sehr unruhig und wiesen starke Ausschläge nach oben und unten aus, sind jedoch, wie prognostiziert, nicht mehr weiter angestiegen. Der 10-jährige Swap liegt mit 0.00 Prozent per 29. März auf demselben Niveau wie bereits per Ende Februar. Der Swap für die 5- und 2-jährigen Laufzeiten ist sogar etwas gesunken; der 5-jährige Swap um sechs Basispunkte, der 2-jährige um vier Basispunkte. Damit wurde die Zinskurve auch im März wiederum etwas steiler.



Quelle: Refinitiv

Zinsprognose

Höhepunkt erreicht

Die rasche Erhöhung der Kapitalmarktzinsen im Februar hat im Markt für einige Nervosität gesorgt. Die Entwarnung der Notenbanken, dass keine Leitzinserhöhungen geplant sind, hat diese Eskapaden jedoch zu beruhigen vermocht. Dass wir am Anfang einer neuen Epoche mit dauerhaft höheren Preisen und höheren Zinsen stehen, erscheint uns deshalb als wenig wahrscheinlich. Wir erwarten Post-Corona zwar einen stürmischen Aufschwung, welcher sich aber rasch legen wird. Deshalb gehen wir von weiterhin tiefen Inflationsraten und tiefen Zinsen im Bereich des aktuellen Niveaus aus.

Weiterer Zinsanstieg nicht erwartet

Die Entwicklung der Hypothekarzinsen im März zeigt auf, dass der Wettbewerb unter den Hypothekergebern gross bleibt. Sowohl Top- als auch Richtsatz der 10-jährigen Festhypothek sind gesunken, obwohl der Swap-Satz auf dem Niveau von Ende Februar verharrte. Denn: Einige alternative Kapitalgeber wie Pensionskassen und Anlagestiftungen investieren neu in Hypotheken oder planen ihre Bestände in den nächsten Monaten

aufzustocken. Dies kurbelt den Wettbewerb an und dürfte gerade bei problemlosen Hypothekarfinanzierungen dafür sorgen, dass ein weiterer Zinsanstieg ausbleibt.

Empfehlungen

- Es ist derzeit besonders wichtig, die Entwicklung des Kapital- und Hypothekarmarktes zeitnah zu verfolgen und allfällige kurzfristige Opportunitäten zu nutzen. Weder Angst, dass die Hypothekarzinsen stark ansteigen, noch ein Spekulieren auf weiter sinkende Konditionen ist derzeit angebracht.
- Aufgrund der enorm grossen Bandbreite der Konditionen bleibt es unabdingbar, mehrere Offerten für eine Hypothekarfinanzierung einzuholen.
- Der Abschluss einer Hypothekarfinanzierung über einen Hypothekerspezialisten wie MoneyPark lohnt sich aus verschiedenen Gründen: Erstens ist das Sparpotential massiv; je nachdem mehrere tausend Franken pro Jahr. Und zweitens übernimmt der Intermediär zeitintensive Dossier-Einreichungen und mühsame Verhandlungen bei den einzelnen Hypothekartnern.

Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.25%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 0.74%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.51% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 38'250

Disclaimer

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann MoneyPark keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt keine Empfehlung, kein Angebot, keine Offerte und keine Aufforderung zur Offertstellung dar.

Stand: 29. März 2021