

Januar 2022

Substanzieller Hypothekarzinsanstieg im 2022 denkbar



Das Wichtigste in Kürze

- Trotz Lieferkettenproblemen haben sich die Exporte des Welt-handels jüngst positiv entwickelt. Das Vorkrisenniveau wird deutlich übertroffen.
- In den USA liegt der Privatkonsum weiterhin über dem Vorkrisenniveau. Zudem hat sich die Situation am Arbeitsmarkt stark verbessert. Auch in der Schweiz läuft die Konjunktur weiter gut und sorgt für ein deutlich höheres BIP als vor Corona.
- Die neue Virusvariante Omikron hat die Welt in den letzten Wochen eingenommen und gefährdet die weitere wirtschaftliche Entwicklung.
- Die Kapitalmarktzinsen haben über alle Laufzeiten hinweg wieder leicht zugelegt.
- Die Richtsätze der Festhypotheken notieren gegenüber dem Vormonat ebenfalls leicht höher. Der Jahresdurchschnitt des Richtsatzes für die zehnjährige Laufzeit ist im abgelaufenen Jahr erstmals seit 2018 wieder gestiegen. Allerdings sind die Top Konditionen für besonders attraktive Finanzierungen mit geringen Risiken dennoch tief geblieben.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 03. Jan. 2022):
2 Jahre: ab 0.25% 10 Jahre: ab 0.54%
5 Jahre: ab 0.42% 15 Jahre: ab 0.80%

Makroökonomische Lage

Welthandel: Positive Entwicklung trotz Lieferkettenproblemen

Gemäss den Analysen der Navigations- und Schiffsdaten durch den Internationalen Währungsfonds haben sich die Ausfuhren aus Asien, den Euro-Ländern und den USA trotz der Lieferkettenprobleme jüngst wieder erholt und liegen aktuell nur noch rund 5 Prozent unter dem Vorkrisenniveau. Allerdings drohen aufgrund von Omikron grössere Einschränkungen.

Der weltweite Flugverkehr hat gegenüber 2020 insbesondere in den Sommermonaten deutlich zugelegt. Gegenüber dem Vorkrisenniveau liegt die Zahl der Flugbewegungen aktuell nur noch rund 20 Prozent tiefer, aber Omikron gefährdet die Erholung.

Schweiz: Wirtschaftsleistung legt weiter zu

Seit dem 20. Dezember 2021 gelten in der gesamten Schweiz eine 2G-Regel, eine Home Office Pflicht sowie verschärfte Vorgaben. Echtzeitdaten zum Mobilitätsverhalten zeigen nun in Bezug auf die Fahrgastfrequenzen des ÖV deutliche Rückgänge. Dagegen hat sich das Einkaufsverhalten kaum reduziert.

Der Echtzeit-Indikator zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) zeigt, dass das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) bis in den Dezember hinein kräftig zugelegt hat und gegenwärtig rund 2.6 Prozent über dem Vorkrisenniveau liegt.

Omikron gefährdet Erholung im 2022

Mit dem Aufkommen von Omikron haben sich die wirtschaftlichen Aussichten wieder eingetrübt. Gemäss ersten Schätzungen von BAK Economics könnte Omikron das Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 gegenüber den bisherigen Prognosen mehr als halbieren (von 3% auf 1.3% BIP-Wachstum). Allerdings bleibt abzuwarten, wie Omikron die Pandemie tatsächlich beeinflusst. Falls es zu massiven Verschärfungen der Corona-Massnahmen kommen sollte, würde dies die wirtschaftliche Entwicklung unweigerlich belasten. So hat man in Österreich errechnet, dass der vierte Lockdown rund 3 Mrd. € pro Monat gekostet hat.

Kapitalmarktzinsen bleiben äusserst volatil

Die US-Notenbank (FED) hat im Dezember verkündet, dass sie von drei Zinserhöhungen im 2022 ausgeht. Aufgrund der starken Korrelation zu den Zinsen im Euroraum und der höchsten Inflationsrate seit Jahrzehnten könnte der Zinserhöhungsdruck auch in Europa und damit auch in der Schweiz zunehmen.

Dies führte in den letzten Wochen wieder zu stark schwankenden Kapitalmarktzinsen. Die Richtsätze der Hypotheken haben sich im Dezember kaum verändert, die Top-Konditionen haben aber nochmals nachgegeben und erreichten Jahrestiefstwerte.

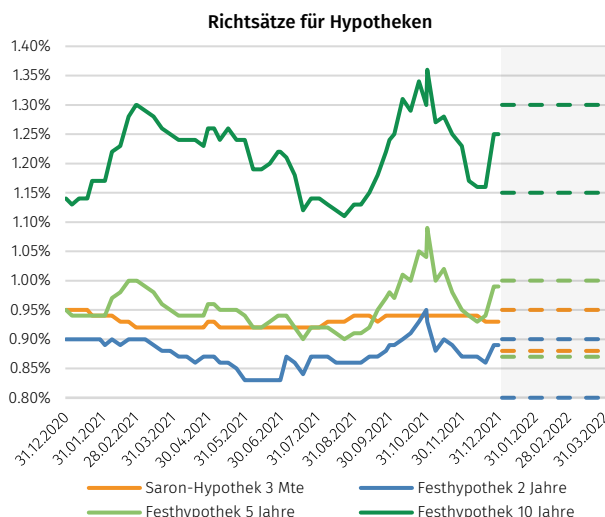
Entwicklung der Zinssätze

Zinswende bei der zehnjährigen Laufzeit

Die Richtsätze (Durchschnitt der Schaufensterzinsen von über 150 Anbietern) der kurz- und langfristigen Laufzeiten haben im Dezember einen Taucher gemacht, notierten Ende Dezember aber leicht über dem Vormonat. Der Jahresdurchschnitt der zehnjährigen Laufzeit ist erstmals seit 2018 wieder gestiegen und liegt mit 1.22 Prozent um fünf Basispunkte höher als im Jahr 2020. Der Jahresdurchschnitt der zwei- und fünfjährigen Laufzeit gab 2021 um sieben resp. drei Basispunkte nach.

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	0.93%	- 1 bps	0.55%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.89%	+ 2 bps	0.25%	- 10 bps
Fest 5 Jahre	0.99%	+ 4 bps	0.42%	- 4 bps
Fest 10 Jahre	1.25%	+ 2 bps	0.54%	- 10 bps

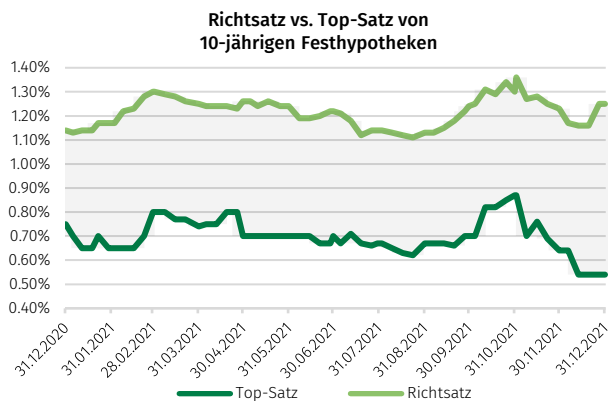
Stand per 31.12.2021, Veränderung vs. 30.11.2021



Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.12.2021

Zweijährige Laufzeit erstmals für 0.25 Prozent zu haben

Die Zinsen der günstigsten Anbieter haben im Dezember nochmals nachgegeben und erreichten Jahrestiefstwerte. Die Top-Konditionen für eine zehnjährige Laufzeit lagen letztmals im August 2020 tiefer und bei der fünfjährigen im März 2020. Die zweijährige Laufzeit war noch nie günstiger zu haben als aktuell. Der bisherige Tiefstwert von 0.38 Prozent vom Februar 2020 wird um 13 Basispunkte unterboten. Die Bandbreite zwischen dem günstigsten und teuersten Anbieter hat sich bei der zehnjährigen Laufzeit auf 93 Basispunkte erhöht.



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.12.2021

Zinsprognose

Steigt das Hypothekarzinsniveau 2022 substantiell?

Der durchschnittliche Richtsatz der zehnjährigen Laufzeit ist im abgelaufenen Jahr erstmals seit 2018 wieder gestiegen. Er liegt aktuell rund 10 Basispunkte über dem Vorjahresniveau.

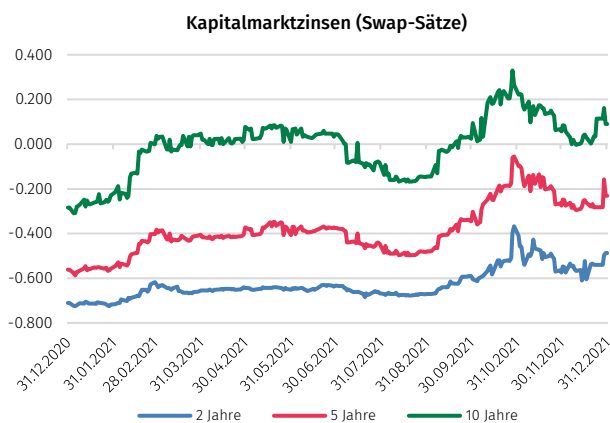
Ausgehend davon, dass die Omikron-Welle in den nächsten Wochen ihren Höhepunkt erreicht und die wirtschaftliche Erholung dadurch weltweit gebremst wird, erwarten wir vorerst keinen wesentlichen Anstieg des Zinsniveaus, aber weiterhin sehr volatile Kapitalmärkte. Dadurch sehen wir die Hypothekarzinssätze in den nächsten Wochen auf ähnlichem Niveau wie aktuell. Weil tiefe Risiken besonders gesucht sind, dürfte dabei die Bandbreite zwischen den Top-Zinsen und den Richtsätzen weiterhin extrem hoch bleiben. Aus heutiger Sicht scheint eine Überwindung der Pandemie ab dem zweiten Quartal möglich. Bleibt die Inflation zudem unverändert hoch, könnten Zinserhöhungen in den USA die langerwartete Zinswende mit substantiell höheren Hypothekarzinssätzen bringen. Allerdings ist dieses Szenario mit vielen Unsicherheiten behaftet.

Top-Angebote weiterhin sehr attraktiv – wie lange noch?

Die Top-Angebote haben entgegen unserer Erwartung zum Jahresende hin neue Jahrestiefstwerte erreicht. Bei den kurzfristi-

Kapitalmarktzinsen haben zum Jahresende zugelegt

Die Kapitalmarktzinsen haben im Dezember zuerst ein paar Basispunkte nachgegeben und sind dann zum Jahresende nochmals deutlich angestiegen. Sie notieren gegenüber dem Vormonat drei (10 Jahre) bis neun (2 Jahre) Basispunkte höher. Die hohe Volatilität dürfte auch während den nächsten Wochen anhalten. Zwei Einflüsse sind hier zentral, aber sehr schwierig einzuschätzen: Das Tempo der Zinserhöhungen in den USA und die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft bzw. der Einfluss der Pandemie darauf.



Quelle: Refinitiv

gen Laufzeiten ist das weitere Senkungspotenzial sehr gering. Die Zinsen der mittel- und langfristigen Laufzeiten könnten bei sinkenden Kapitalmarktzinsen noch leicht zurückkommen, sind aber mit 0.8 Prozent für 15 Jahre derzeit äusserst attraktiv.

Empfehlungen

- Das Zinsniveau dürfte in den kommenden Monaten weiterhin sehr volatil bleiben. Entsprechend ist es wichtig, dass man sich frühzeitig mit der anstehenden Verlängerung einer Hypothek befasst und so Opportunitäten nutzen kann.
- Mit einem breit angelegten Anbietervergleich kommt man derzeit in den Genuss von sehr attraktiven Konditionen – und dies über alle Laufzeiten hinweg. Die zweijährige Hypothek gibt es so günstig wie noch nie und die fünfzehnjährige Hypothek ist für weniger als 1.0 Prozent zu haben.
- Der Abschluss einer Hypothekfinanzierung über einen Hypothekarspezialisten 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 0.54%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.71% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 53'250

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: 31. Dezember 2021