

Trotz Inflationsängsten bleiben Hypozinsen tief



Das Wichtigste in Kürze

- Der Welthandel entwickelt sich positiv, es werden wieder mehr Flüge durchgeführt und in den USA ist ein Wirtschaftsboom erkennbar. Auch in der Schweiz erholt sich die Konjunktur nach den letzten Öffnungsschritten immer weiter.
- Die Kapitalmarktzinsen waren im Mai wiederum sehr volatil und lagen Ende des Monats um bis zu 7 Basispunkte unter dem Niveau des Vormonats.
- Die Richtsätze, v.a. der kurzfristigen Laufzeiten, sind ebenfalls leicht gesunken. Der 10-jährige Satz liegt bei 1.24 %, der 2-jährige bei 0.83%.
- Inflationsängste, welche zu einer Erhöhung der Leitzinsen und demnach der Hypothekarzinsen führen können, sind derzeit unangebracht. Wir rechnen mit weiterhin volatilen Hypothekarzinsen auf dem heutigen Niveau.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 31. Mai 2021):
 2 Jahre: ab 0.40% 10 Jahre: ab 0.70%
 5 Jahre: ab 0.55% 15 Jahre: ab 1.09%

Makroökonomische Lage

Welthandel entwickelt sich weiterhin positiv

Gemäss den durch Ökonomen des Internationalen Währungsfonds analysierten Navigations- und Schiffdaten bewegen sich die Ausfuhren sowohl aus Asien, den Euro-Ländern wie auch aus den USA seit einigen Wochen klar über dem Vorkrisenniveau. Zudem sind die Flugbewegungen, welche seit Sommer letzten Jahres bei rund 60 Prozent des Vor-Pandemie-Niveaus verharrten, in den letzten Wochen wieder auf über 70 Prozent angestiegen. Dieser Aufwärtstrend dürfte in den nächsten Monaten aufgrund des starken Impffortschritts voranschreiten.

Wirtschaftsboom in den USA, Erholung in Deutschland

Gegenwärtig zeigen sich in den USA Anzeichen eines Wirtschaftsbooms. Der Privatkonsum hat sich in den letzten Wochen stark erholt und liegt deutlich über dem Vorkrisenniveau. Zudem hat sich die Lage am US-Arbeitsmarkt stark verbessert.

Aufgrund des verlängerten Teil-Shutdowns ist das deutsche Bruttoinlandprodukt im ersten Quartal 2021 um beträchtliche 1.7 Prozent geschrumpft. Die deutsche Industrie zeigt aber in den letzten Wochen eine gute Geschäftsentwicklung.

Schweiz: Konsum normalisiert sich, Konjunktur erholt sich

Wie Echtzeitdaten zeigen, hat sich nach dem lebhaften Nachholkonsum aufgrund der Ladenöffnungen im März das Einkaufsverhalten in der Schweiz im April und Mai wieder normalisiert und liegt nun auf Vorjahresniveau.

Laut Zahlungsdaten brachte die Terrassenöffnung den Gastronomen in etwa eine Verdoppelung der Umsätze gegenüber der Zeit davor. Allerdings drückte das schlechte Wetter im Mai auf die Konsumlust. Die vollständige Öffnung der Restaurants und die Aufhebung der Home-Office-Pflicht dürfte nun aber den dringend benötigten Umsatzanstieg bringen.

Die Exportindustrie läuft weiterhin ausgezeichnet. Sie profitiert von einer guten Nachfrage in Asien und einem Wirtschaftsboom in den USA. Laut dem Seco-Indikator überstieg das Schweizer Bruttoinlandprodukt im März und April erstmals seit Ausbruch der Pandemie wieder das Vorkrisenniveau. Im Mai ist nun wieder eine leichte Abschwächung sichtbar.

Volatile Kapitalmarktzinsen aufgrund Inflationsängsten

Inflationsängste sorgen derzeit für volatile Kapitalmarktzinsen. Weltweit sind die Produktionskapazitäten aufgrund des Wirtschaftseinbruchs von 2020 derzeit aber noch nicht ausgelastet. Die Wirtschaft kann also wachsen und die Fiskalpolitik kann die Konjunktur stimulieren, ohne dass dies sofort zu inflationärem Druck führt.

Leitzinserhöhungen und damit ein substanziiell höheres Zinsniveau sind deshalb in dieser Wirtschaftssituation in den nächsten Monaten weiterhin kein Thema.

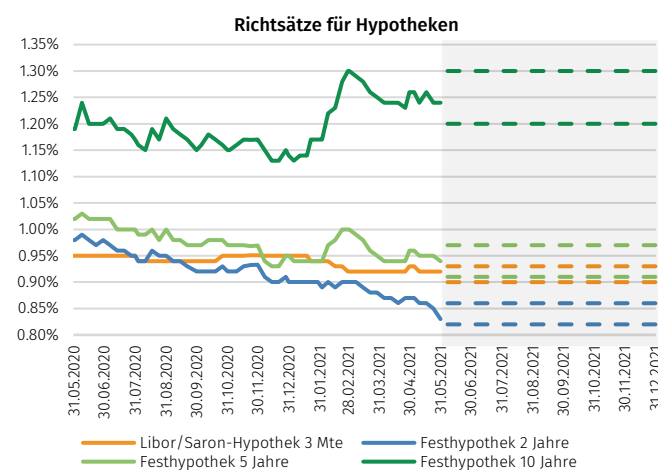
Entwicklung der Zinssätze

Zinsschere öffnet sich weiter – kurzfristige Zinsen sinken

Die Richtsätze (durchschnittliche Schaufensterzinsen von über 150 Anbietern) aller Laufzeiten sind im Mai wieder leicht gesunken – insbesondere die kurzfristigen Laufzeiten. Damit öffnet sich die Zinsschere weiter; die Differenz zwischen den lang- und kurzfristigen Sätzen vergrössert sich langsam wieder. Seit dem Allzeit-Tief 2019 war die Differenz historisch klein.

	Richtsatz		Top-Satz	
Libor 3 Monate	0.92%	- 1 bps	0.45%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.83%	- 4 bps	0.40%	+/- 0 bps
Fest 5 Jahre	0.94%	- 2 bps	0.55%	- 4 bps
Fest 10 Jahre	1.24%	- 2 bps	0.70%	+/- 0 bps

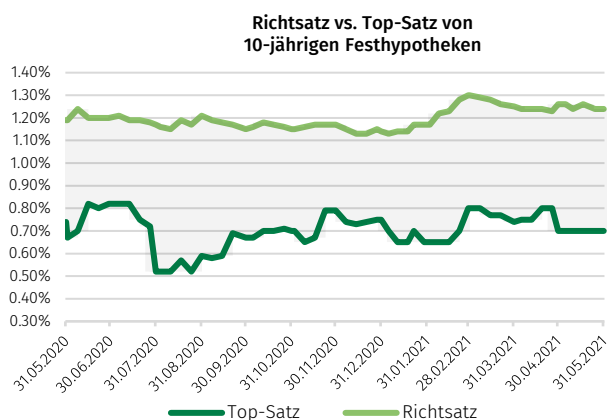
Stand per 31.05.2021, Veränderung vs. 30.04.2021



Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.05.2021

Bandbreite bleibt gross

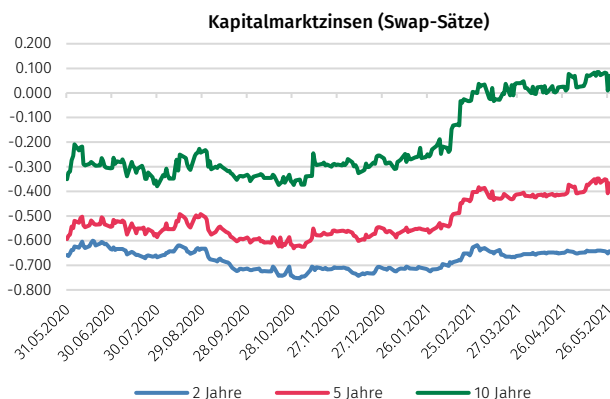
Der Top-Zinssatz der fünfjährigen Festhypothek ist um weitere vier Basispunkte gesunken, währenddessen die Angebote der restlichen Laufzeiten im Vergleich zum Vormonat stabil geblieben sind. Damit bleibt auch die Bandbreite zwischen dem Richt- und dem Top-Satz gross: Mit gutem Verhandlungsgeschick können einige Basispunkte eingespart werden.



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.05.2021

Starke Volatilität bei den Swap-Sätzen

Die Swap-Sätze haben sich im Mai vor allem im langfristigen Bereich als sehr volatil gezeigt. Spekulationen auf dem Markt haben schnelle und intensive Schwankungen ausgelöst. Auf Monatsfrist betrachtet ist der zehnjährige Satz um sieben Basispunkte auf 0.01 Prozent gesunken, der fünfjährige um zwei Basispunkte auf -0.41 Prozent.



Quelle: Refinitiv

Zinsprognose

Rückkehr zu einer gewohnten Zinskurve

Der weitere Rückgang der kurzfristigen Festhypotheken im Vergleich zu den stabilen langfristigen Festhypotheken über die vergangenen Monate führt zu einer etwas steileren Zinskurve, oder mit anderen Worten, zu einem grösseren Zinsaufschlag pro Laufzeitjahr. Über die letzten Jahre betrachtet ist dieser Spread jedoch immer noch eher gering. Wir betrachten diese Entwicklung als eine Rückkehr zu einer gewohnteren Zinskurve mit entsprechend höheren Hypothekarzinsen für längere Laufzeiten im Vergleich zu den kurzfristigen.

Keine substantiellen Zinserhöhungen in Sicht

Wichtige Wirtschaftsindikatoren weisen nicht darauf hin, dass in Kürze eine nachhaltige Inflation eintritt, welche zu Leitzinserhöhungen führen würde. Wir gehen daher weiterhin davon aus, dass uns ein zwar volatiles, aber grundsätzlich seitwärts tendierendes Hypothekarzinsniveau erwartet, welches sich an der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen orientiert, ihr aber nicht automatisch folgt. Denn die Konkurrenzsituation bleibt weiterhin angespannt und der Druck auf die Hypothekaranbieter ist gross. Noch immer steigen Pensionskassen und weitere alternative Anleger in die Anlageklasse Hypotheken ein und beleben damit den Markt und den Wettbewerb, was schlussendlich den Hypothekarnehmern zugutekommt.

Empfehlungen

- Die Zinssätze der kurzfristigen Festhypotheken sind über die letzten Wochen kontinuierlich gesunken – die meisten Anbieter offerieren diese nun wesentlich günstiger als eine Saron-Hypothek. Wir empfehlen aufgrund des tiefen Zinsniveaus noch immer langfristige Hypotheken. Wer jedoch z.B. aufgrund einer geplanten Amortisation oder dem Verkauf der Immobilie flexibel bleiben möchte, sollte den Abschluss einer kurzfristigen Festhypothek anstelle einer Saron-Hypothek, welche oftmals mit einer längeren Vertragslaufzeit verbunden ist, prüfen.
- Aufgrund der erwarteten Volatilität bleibt es wichtig, die Entwicklung des Kapital- und Hypothekarmarktes zeitnah zu verfolgen und allfällige kurzfristige Opportunitäten zu nutzen. Bedenken, dass die Hypothekarzinsen stark ansteigen, sind derzeit nicht angebracht.
- Der Abschluss einer Hypothekarfinanzierung 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 Hypothekarpartnern.

Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.24%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 0.70%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.54% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 40'500

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. Mai 2021