

Oktober 2021

Kapitalmarktanstieg führt zu höheren Hypothekarzinsen



Das Wichtigste in Kürze

- Nach einem sehr starken ersten Halbjahr haben sich die Umsätze des Welthandels jüngst wieder unter das Vorkrisenniveau abgeschwächt. In den USA geht der Wirtschaftsboom aber weiter. Die Schweiz hat das Vorkrisenniveau beinahe erreicht und ist punkto Erholung damit in der europäischen Spitzengruppe.
- Die Kapitalmarktzinsen haben insbesondere bei den kurzen Laufzeiten kräftig zugelegt und verzeichnen die höchsten Stände seit März 2019.
- Auch die Richtsätze der Festhypotheken haben reagiert. Die zehnjährige Laufzeit steigt um elf Basispunkte auf 1.24% und macht den Rückgang während den Sommermonaten wett.
- Der jüngste Anstieg der Kapitalmarktzinsen lässt erahnen, dass im August der Talboden der mittel- und langfristigen Richtsätze für dieses Jahr erreicht wurde.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 29. Sept. 2021):
 2 Jahre: ab 0.42% 10 Jahre: ab 0.70%
 5 Jahre: ab 0.45% 15 Jahre: ab 1.17%

Makroökonomische Lage

Welthandel muss Abschwächung hinnehmen

Gemäss den Analysen der Navigations- und Schiffsdaten durch den Internationalen Währungsfonds sind die Ausfuhren aus Asien, den Euro-Ländern wie auch den USA nach einem sehr starken ersten Halbjahr in den letzten Wochen nun wieder etwas zurückgekommen und liegen wieder leicht unter dem Vorkrisenniveau. Dies deutet darauf hin, dass die Nachholeffekte in der Nachfrage nach Gütern, welche via Container verschifft werden, langsam auslaufen könnten.

Der Flugverkehr erholt sich dagegen nun stärker. Nachdem im Sommer 2020 die Flugbewegungen bei rund 50 Prozent des Vor-Pandemie-Niveaus verharrten, legten sie in den letzten Monaten zu. Gegenüber dem Vorkrisenniveau fehlen aber noch immer rund 25 Prozent.

Schweiz: Wirtschaftsleistung beinahe auf Vorkrisenniveau

Die Schweizer Wirtschaft hat in den zurückliegenden Monaten einen markanten Wachstumsschub erfahren. Wie das Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) kürzlich mitgeteilt hat, ist das Bruttoinlandprodukt (BIP) im zweiten Quartal um 1.8% gewachsen. Damit lag das BIP nur noch 0.5 Prozent unter dem Vorkrisenniveau des vierten Quartals 2019. Bei unseren Nachbarn Deutschland, Frankreich oder Österreich bestehen nach wie vor BIP-Lücken von 3 bis 4 Prozent.

Der Konsum in der Schweiz hat sich in den letzten Wochen auf dem Vorkrisenniveau stabilisiert. Nicht zuletzt auch deshalb, weil Echtzeitdaten zeigen, dass die Mobilität der Menschen wieder so hoch wie vor der Corona-Pandemie ist. Auch die exportorientierten Produkte wie Medikamente, Uhren und Maschinen sind weiterhin stark nachgefragt. Allerdings bleibt offen, ob diese Entwicklung auch in den nächsten Monaten in dieser Masse anhält.

Anstieg Kapitalmarktzinsen lässt Hypothekarzinsen steigen

Aufgrund von Aussagen der US-Notenbank (FED) von letzter Woche wird spekuliert, ob das Ende der ultraexpansiven Geldpolitik früher als erwartet kommen könnte. Die US-Währungshüter gehen davon aus, dass die starke konjunkturelle Erholung schon bald eine Drosselung der Anleihekäufe erlaubt, ohne dabei den Wirtschaftsaufschwung abzuwürgen. Dies wäre ein erster Schritt zu höheren US-Leitzinsen bereits im 2022. Im Sog dieser Entwicklung haben auch die Kapitalmarktzinsen in Europa und der Schweiz kräftig zugelegt. Dies wiederum schlägt leicht abgeschwächt und nicht durchgehend auf das Zinsniveau der Hypothekenangebote durch. Die Richtsätze (Durchschnitt der Angebote von über 150 Anbietern) der zwei-, fünf- und zehnjährigen Laufzeiten haben sich deutlich erhöht.

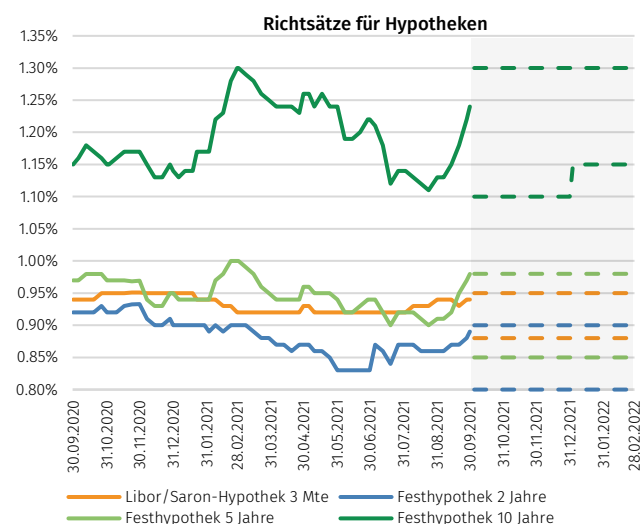
Entwicklung der Zinssätze

Richtsätze steigen deutlich, vor allem bei langen Laufzeiten

Das dritte Quartal 2021 endet mit einem starken Anstieg des Hypothekarzinsniveaus. Der Rückgang des Richtsatzes (durchschnittliche Schaufensterzinsen von über 150 Anbietern) der zehnjährigen Laufzeit während der Sommerferien wurde im September wieder aufgeholt. Die Richtsätze der zwei- und fünfjährigen Laufzeit stiegen gar auf das Niveau von Ende Februar 2021. Insgesamt verzeichnen wir im dritten Quartal damit einen leichten Anstieg der Richtsätze um zwei bis sechs Basispunkte.

	Richtsatz		Top-Satz	
Libor 3 Monate	0.94%	+/- 0 bps	0.55%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.89%	+ 3 bps	0.42%	+ 4 bps
Fest 5 Jahre	0.98%	+ 7 bps	0.45%	- 7 bps
Fest 10 Jahre	1.24%	+ 11 bps	0.70%	+ 3 bps

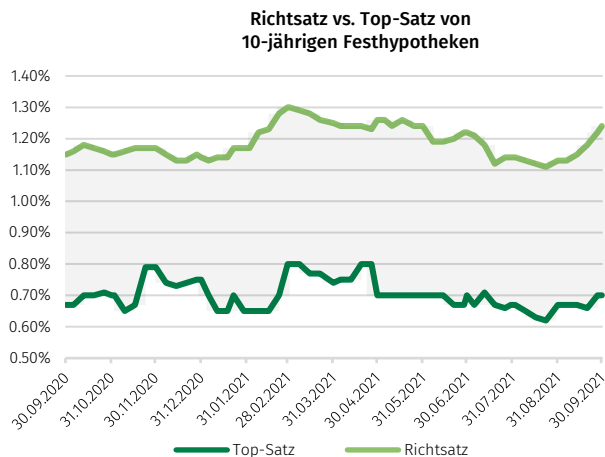
Stand per 29.09.2021, Veränderung vs. 31.08.2021



Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 29.09.2021

Top-Konditionen bleiben sehr attraktiv

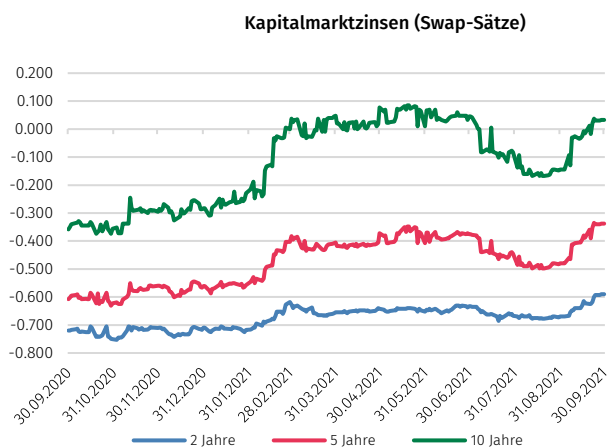
Die Zinsen der günstigsten und teuersten Anbieter reagieren nur leicht auf die gestiegenen Richtsätze. Bei der fünfjährigen Laufzeit liegt das günstigste Angebot gar sieben Basispunkte unter dem Vormonat. Die Bandbreite zwischen dem günstigsten und teuersten Anbieter hat sich entsprechend auf 73 Basispunkte erhöht. Der Top-Satz der zehnjährigen Laufzeit bleibt trotz deutlich gestiegenem Richtsatz bei günstigen 0.7 Prozent.



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 29.09.2021

Kurze Swap-Laufzeiten steigen auf Höchstwerte

Die Rückgänge der Kapitalmarktzinsen im Juli und August wurden im September wieder korrigiert resp. bei den kurzen Laufzeiten sogar übertroffen. Der Swap-Satz für zehn Jahre stieg um 17 Basispunkte und machte damit den Rückgang vom Sommer wett. Bei der zwei- und fünfjährigen Laufzeit betrug der Anstieg im September 8 resp. 14 Basispunkte und damit wurden die höchsten Werte seit März 2019 erreicht.



Quelle: Refinitiv

Zinsprognose

Kurzfristige Hypotheken könnten wieder günstiger werden

Der jüngste Anstieg der Kapitalmarktzinsen lässt erahnen, dass im August der Talboden der mittel- und langfristigen Richtsätze für dieses Jahr erreicht wurde. Wir rechnen bei den längeren Laufzeiten mit seitwärts tendierendem Zinsniveau, bei den kurzen Laufzeiten eher wieder mit leicht geringeren Richtsätzen, wobei die Volatilität der Kapitalmarktzinsen weiterhin hoch bleiben dürfte.

Top-Angebote dürften weiter attraktiv bleiben

Die Top-Angebote dürften weiterhin attraktiv bleiben. Erfahrungsgemäss wird im letzten Quartal des Jahres seitens Hypothekaranbietern nochmals vermehrt um Kunden gekämpft. Allerdings wären dazu etwas geringere Kapitalmarktzinsen von Vorteil, weil dies mehr Spielraum für Zinssenkungen bieten würde. Ansonsten gehen Top-Angebote zulasten der Marge, wie es derzeit bei der fünfjährigen Laufzeit der Fall ist.

Empfehlungen

- Dass das Zinsniveau rasch ansteigen kann, hat der September eindrücklich bewiesen. Allerdings kommt man mit einem breit angelegten Anbietervergleich immer noch in den Genuss von sehr attraktiven Konditionen.
- Die erwartete hohe Volatilität an den Kapitalmärkten erfordert nach wie vor ein wachsames Auge und die Fähigkeit, rasch entscheiden zu können. Es lohnt sich, sich frühzeitig über eine allfällige Verlängerung der Hypothek Gedanken zu machen und den Markt zu beobachten.
- 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: 29. September 2021