

September 2021

Hypothekarzinsniveau sinkt überraschend deutlich



Das Wichtigste in Kürze

- Der Welthandel profitiert weiterhin von Nachholeffekten und stabilisiert sich leicht über Vorkrisenniveau. In den USA geht der Wirtschaftsboom weiter. Die Schweiz zeigt eine anhaltend positive Wirtschaftsentwicklung, die über dem Vor-Pandemie-Niveau liegt.
- Die Kapitalmarktzinsen haben sich während den Sommerferien deutlich reduziert und lagen Ende August je nach Laufzeit maximal 19 Basispunkte unter dem Niveau von Ende Juni.
- Der Richtsatz der zehnjährigen Festhypothek ging ebenfalls um bis zu elf Basispunkte zurück und notierte Ende August mit 1.13% neun Basispunkte unter dem Stand von Ende Juni.
- Die Ängste vor einer Straffung der expansiven Geldpolitik und dem damit verbundenen Anstieg des Zinsniveaus haben sich weiter verflüchtigt. Wir rechnen mit weiterhin tiefen Hypothekarzinsen auf dem heutigen Niveau.
- Dank den Nachverhandlungen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 31. August 2021):
 2 Jahre: ab 0.38% 10 Jahre: ab 0.67%
 5 Jahre: ab 0.52% 15 Jahre: ab 1.03%

Makroökonomische Lage

Der Welthandel läuft gut, zögerliche Erholung im Fluggeschäft

Analysen der Navigations- und Schiffsdaten durch den Internationalen Währungsfonds zeigen, dass die Ausfuhren aus Asien, den Euro-Ländern wie auch den USA in den letzten Monaten stabil ansteigen und mittlerweile deutlich über dem Vorkrisenniveau liegen. Die Exportindustrie profitiert von einer hohen, von Nachholeffekten geprägten, Nachfrage nach Gütern, die per Container verschifft werden. Der Flugverkehr erholt sich zögerlicher. Nachdem im Sommer 2020 die Flugbewegungen bei rund 50 Prozent des Vor-Pandemie-Niveaus verharren, legten sie in den letzten Monaten leicht zu. Gegenüber dem Vorkrisenniveau fehlen noch rund 40 Prozent.

Schweiz: Aufschwung übertrifft Vorkrisenniveau konstant

Wie Echtzeitdaten zeigen, erholt sich die Schweizer Wirtschaft schneller als erwartet und überschiesst seit Juni das Vorkrisenniveau konstant um rund ein Prozent.

Die starke Erholung ist getrieben von Nachholeffekten beim Konsum sowie von einer äusserst gut laufenden Industrie. Die Umsätze könnten insbesondere in Läden und Restaurants markant gesteigert werden. Zudem sind die Produkte von exportorientierten Industriefirmen (z.B. Uhren und Maschinenbau) in Asien und Amerika sehr begehrt. Allerdings ist die Krise noch nicht vollständig überwunden. Eine Rückkehr der Wirtschaft auf den Wachstumspfad, den die Wirtschaft ohne Corona-Krise eingeschlagen hätte, ist laut Prognosen des Seco frühestens gegen Mitte 2022 zu erwarten.

Kapitalmarktzinsen sinken, Hypothekarzinsen ziehen mit

Die US-Notenbank FED hat kürzlich wieder bekräftigt, dass der starke Anstieg der Inflation ihrer Ansicht nach nur temporär ist und derzeit keine Korrektur der expansiven Geldpolitik erfordert. Insbesondere im Juli sind die Kapitalmarktsätze spürbar gesunken und verharren im August auf tiefem Niveau. Diese Entwicklung hat auch das Zinsniveau der Hypothekenangebote reduziert. Sowohl der Richtsatz (Durchschnitt der Angebote von über 150 Anbietern) der fünf- und zehnjährigen Laufzeit als auch die Top-Angebote der entsprechenden Laufzeiten haben über die Sommerferien spürbar nachgegeben.

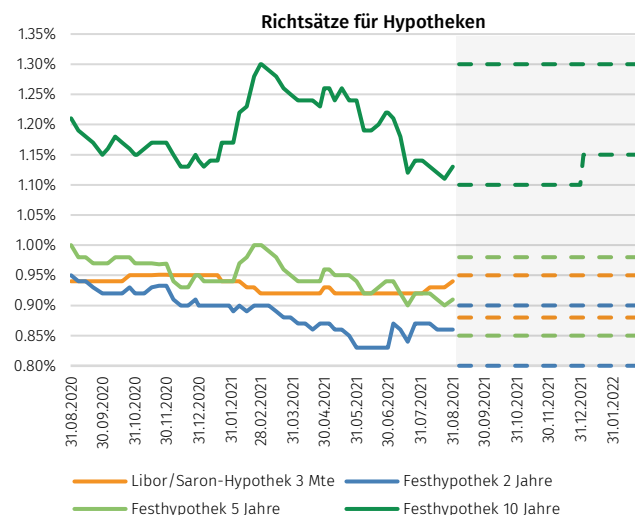
Entwicklung der Zinssätze

Richtsatz der zehnjährigen Laufzeit überraschend tief

Der Richtsatz (durchschnittliche Schaufensterzinsen von über 150 Anbietern) der zehnjährigen Laufzeit gab während der Sommerferien zwischenzeitlich überraschend stark um bis zu elf Basispunkte auf 1.11% nach. Einen derart tiefen Richtsatz für die zehnjährige Laufzeit notierten wir zuletzt im März 2020. Die kürzeren Laufzeiten zeigten nur kleine Veränderungen, ebenso wie die Zinsen der günstigsten Anbieter. Sie sanken über die Sommerferien lediglich um zwei bis drei Basispunkte.

	Richtsatz		Top-Satz	
Libor 3 Monate	0.94%	+ 2 bps	0.55%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	0.86%	- 1 bps	0.38%	+ 1 bps
Fest 5 Jahre	0.91%	- 1 bps	0.52%	+ 1 bps
Fest 10 Jahre	1.13%	- 1 bps	0.67%	+ 1 bps

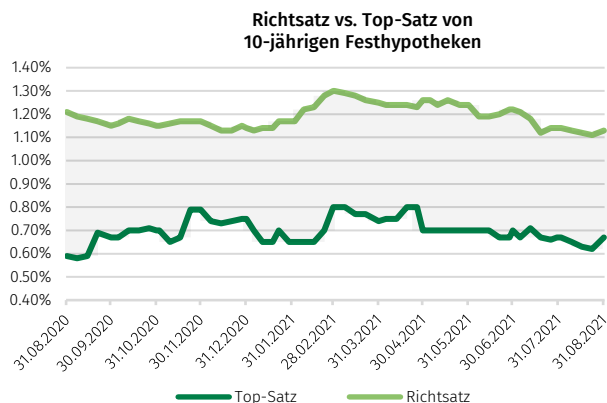
Stand per 31.08.2021, Veränderung vs. 31.07.2021



Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.08.2021

Bandbreite bleibt gross

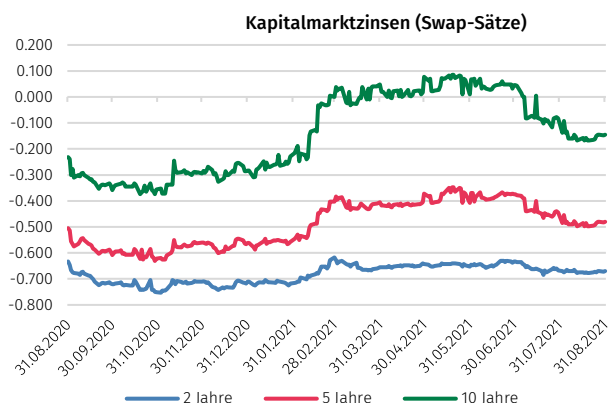
Sowohl die Zinsen der teuersten wie auch der günstigsten Anbieter haben sich kaum bewegt. Die Bandbreite bleibt dadurch gross. Die Differenz zwischen dem Richtsatz der zehnjährigen Laufzeit und dem günstigsten Angebot liegt Ende August bei 46 Basispunkten. Damit bleibt ein Abschluss einer zehnjährigen Laufzeit unter einem Prozent für viele Hypothekarnehmende realistisch.



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 31.08.2021

Swap-Sätze im Juli spürbar gesunken

Zeigten sich die Swap-Sätze von Ende Februar bis Ende Juni wenig volatil, kam im Juli Bewegung ins Spiel. Der Swap-Satz für zehn Jahre gab in den Monaten Juli und August um 19 Basispunkte nach und erreichte damit das Niveau von Mitte Februar 2021. Das gleiche Bild zeigt sich auch bei den kürzeren Laufzeiten, allerdings mit zehn Basispunkten für fünf Jahre und knapp vier Basispunkten für zwei Jahre viel weniger deutlich.



Quelle: Refinitiv

Zinsprognose

Langfristige Hypotheken könnten leicht steigen

Im August zeigten die Kapitalmarktsätze viel weniger Bewegung als noch im Juli. Gegen Ende Monat stiegen sie wieder leicht an und könnten die langfristigen Festhypotheken tendenziell eher leicht ansteigen lassen. Grundsätzlich gehen wir aber davon aus, dass das tiefe Zinsniveau auch bei langen Laufzeiten in den nächsten Wochen erhalten bleibt. Ein Ende der ultraexpansiven Geldpolitik scheint in den nächsten Monaten unwahrscheinlich. Damit sind auch Leitzinserhöhungen kein Thema.

Top-Angebote könnten dennoch attraktiver werden

Die Top-Angebote für lange Laufzeiten könnten aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs weiter unter Druck geraten. Wer im zweiten Halbjahr Marktanteile gewinnen resp. halten will, muss attraktive Hypothekarkonditionen gewähren. Vor einem Jahr sahen wir nach den Sommerferien Top-Sätze für zehnjährige Laufzeiten von unter 0.6%, trotz höheren Richtsätzen. Allerdings liessen damals die niedrigeren Swap-Sätze mehr Spielraum für Zinssenkungen zu. Derzeit müssten diese «Kampfkonditionen» über Margenzugeständnisse der Anbieter abgegolten werden.

Empfehlungen

- Dass es immer wieder kurzfristige Opportunitäten am Hypothekarmarkt gibt, haben die überraschend tiefen Kapitalmarktsätze im Juli gezeigt. Es lohnt sich, weiterhin wachsam zu sein, insbesondere auch wegen allfälliger Sonderaktionen von Anbietern.
- Die Bandbreite der Konditionen bleibt gross und entsprechend bleibt es wichtig, mehrere Offerten für eine Hypothekkarfinanzierung einzuholen.
- Der Abschluss einer Hypothekkarfinanzierung 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 Hypothekarnpartnern.

Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.13%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 0.67%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.46% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 34'500

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. August 2021