

Konjunktur- und Zinsupdate 9. März 2022

Krieg in der Ukraine lässt Hypothekarzinsen wieder sinken

Die Weltwirtschaft befindet sich an einer Weggabelung. Der Krieg in der Ukraine gefährdet die Erholung der Konjunktur und gleichzeitig verschärft sich der Anstieg der bereits hohen Inflationsraten.

Aufgrund dieser diffizilen Lage sind Leitzinserhöhungen in Europa und erst recht im sicheren Währungshafen Schweiz vorerst vom Tisch. Zudem bleibt der Hypothekarmarkt stark umworben. Wir gehen in den nächsten Wochen von leicht tieferen Hypothekarzinsen mit hoher Volatilität aus.



Jüngste Konjunktur- und Marktentwicklungen

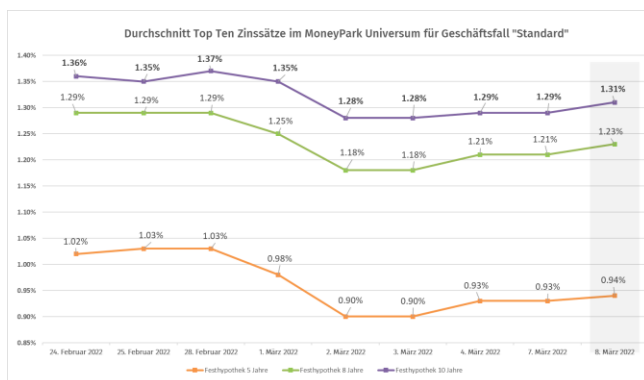
- Die Schweizer Wirtschaft ist robust ins neue Jahr gestartet. In den letzten Wochen lag das Bruttosozialprodukt (BIP) rund 2 Prozent höher als vor der Corona-Krise.
- In den letzten Tagen haben die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Kriegswirren in der Ukraine zu markant sinkenden Kapitalmarktsätzen geführt. Auch die weiter angestiegene Inflation konnte daran nichts ändern.
- Mit einer leichten Verzögerung ist es auch bei den Hypothekarzinsen zu einer markanten Senkung gekommen. Auch wenn jüngst wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen war ist knapp ein Drittel des Zinsanstiegs seit Anfang Jahr wieder zunichte gemacht.

MoneyPark Anbieter-Universum: Markant tiefere Zinsen

- Nachfolgend wird der Durchschnitt der zehn besten Angebote des häufigsten Geschäftsfalles* im MoneyPark Anbieteruniversum ermittelt.
- Dabei zeigt sich, dass sich die Durchschnitte der **Top 10 Angebote für die gängigsten Laufzeiten von Festhypotheken im Vergleich zu Ende Februar** wieder deutlich reduziert haben. Dagegen ist das Zinsniveau der Saron-Hypotheken unverändert tief geblieben.
- Bei der isolierten Betrachtung des Top-Satzes ist bei allen Festhypotheken eine noch deutlichere Reduktion von rund 10 Basispunkten sichtbar.

Durchschnitt unserer Top 10 im «Standard-Fall»			Top-Satz	
Saron 3 Monate	0.86%	+/- 0 bps	0.50%	+/- 0 bps
Fest 5 Jahre	0.94%	- 8 bps	0.70%	- 9 bps
Fest 8 Jahre	1.23%	- 6 bps	0.94%	- 12 bps
Fest 10 Jahre	1.31%	- 6 bps	1.05%	- 12 bps

Stand per 8. März 2022, Veränderung vs. 24. Februar 2022



*Definition Geschäftsfall «Standard»

- Objektwert im Bereich von CHF 1.0 Mio.
- Nettobelehnung bei 70 bis 75 Prozent
- Standard-Tragbarkeit leicht über 30 Prozent
- Durchschnittliche Hypothekarhöhe
- Objektstandort Kanton Zürich

AUSBLICK: Konjunktur- und Zinsaussichten

Wirtschaftliche Erholung dürfte ins Stocken geraten

- Der Kriegsausbruch in der Ukraine dürfte sich weltweit negativ auf die wirtschaftliche Aktivität auswirken. Das Vertrauen der Konsumenten und Firmen sinkt und Investitionen werden aufgeschoben.
- Wir gehen davon aus, dass die US-Notenbank Fed bei der Straffung der Geldpolitik zur Bekämpfung der hohen Inflation bei den angekündigten Zinserhöhungen Vorsicht walten lässt, um das Wirtschaftswachstum nicht abzuwürgen.
- Im Euro-Raum ist die Wahrscheinlichkeit relativ gross, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihre für März in Aussicht gestellte Kursänderung abschwächen oder vertagen wird. Isoliert betrachtet dürfte diese Verhaltensweise zu leichten Rückgängen der Kapitalmarktzinsen führen.
- Wir erwarten, dass die Kapitalmarktsätze in den nächsten Wochen tendenziell eher leicht sinken dürften. Dabei wird eine hohe Volatilität auftreten. Insbesondere die weiteren Entwicklungen im Krieg in der Ukraine und in der Corona-Pandemie sind von zentraler Bedeutung.

Leicht tiefere Hypothekarzinsen erwartet

- Neben tiefer erwarteten Kapitalmarktzinsen dürfte auch das anspruchsvolle Wettbewerbsumfeld für leichte Zinsrückgänge sorgen. Gerade die Top-Anbieter werden sehr attraktiv offerieren, um Volumen aufzubauen.
- Der Durchschnitt der Top 10 Festzinsangebote von MoneyPark sehen wir innert den nächsten Wochen leicht (2 bis 5 Basispunkte) tiefer als aktuell.
- Im Bereich der Hypothekervergabe mit höherem Schuldnerisiko gehen wir in nächster Zeit von einem Anstieg der Konditionen von 10 bis 20 Basispunkten aus. Grund ist die Wiedereinführung des antizyklischen Kapitalpuffers, welcher die Banken zu höheren Eigenmittelunterlegungskosten verpflichtet, die sie insbesondere auf die sogenannten Exception to policy Geschäfte abwälzen dürften.

Konklusionen und Empfehlungen

- Tiefere Kapitalmarktzinsen dürften mit leichter Verzögerung auch zu tieferen Hypothekarzinsen, insbesondere bei den längeren Laufzeiten, führen. Wir rechnen mit attraktiven Hypothekarzinsen in den nächsten Wochen.
- Aufgrund des intensiven Wettbewerbsumfeldes darf in nächster Zeit zudem mit befristeten Sonderangeboten gerechnet werden.
- Es ist derzeit besonders wichtig, die Entwicklung des Kapital- und Hypothekarmarktes zeitnah zu verfolgen.

Disclaimer

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktsszenarien 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: 9. März 2022