

Konjunktur- und Zinsupdate 24. Mai 2022

Pendeln sich die Hypozinsen auf dem heutigen Level ein?

Die massive Inflation hat die US-Notenbank am 4. Mai veranlasst, den Leitzins um einen halben Prozentpunkt zu erhöhen. Die Kapitalmarktteilnehmer hatten diesen Schritt zuvor bereits antizipiert und trieben damit auch die Zinsen von Festhypotheken deutlich nach oben. Geldmarkthypotheken blieben vom Anstieg verschont und gewannen in den letzten Monaten an Beliebtheit. In den nächsten Wochen erwarten wir aufgrund der energiepreisbedingten Konjunkturabschwächung keinen weiteren substantziellen Hypothekarzinsanstieg.



Jüngste Konjunktur- und Marktentwicklungen

- Indikatoren wie der Einkaufsmanagerindex und die Arbeitslosigkeit beschreiben eine gesunde Schweizer Wirtschaft in den ersten vier Monaten des Jahres 2022, trotz einer leichten Abkühlung im Zusammenhang mit erhöhten Energiekosten und Problemen in der Lieferkette.
- Die Inflation ist zwar im April auch in der Schweiz bis auf 2.5 Prozent angestiegen. Dieser Wert liegt aber noch immer im Zielbereich für Preisstabilität. Dagegen ist die Lage in der EU (7.4%) und den USA (8.3%) diesbezüglich komplett aus dem Ruder gelaufen.
- Der anfänglich starke Rückgang der Zinsen in den zwei Wochen nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine erwies sich als nicht nachhaltig. Ab dem 10. März begannen die Zinssätze für alle Laufzeiten zu steigen, was dann im April in eine explosionsartige Entwicklung überging.
- Um die galoppierende Inflation in den USA einzudämmen, hat die Federal Reserve am 4. Mai 2022 die Zinssätze um einen halben Prozentpunkt angehoben.

MoneyPark Anbieter-Universum:

Kleine Anbieter werden noch interessanter

- Anbieter wie Kleinbanken, Pensionskassen oder Versicherungen sind nicht von höheren Swap-bedingten Refinanzierungskosten betroffen. Sie können deshalb attraktivere Konditionen anbieten.
- Der starke Anstieg der Zinssätze im April hat in den ersten drei Maiwochen nachgelassen.
- Die Zinserhöhung bei den Festhypotheken führte dazu, dass das Volumen von Saron-Hypotheken von 3 auf 10 Prozent anstieg. Die überwiegende Mehrheit der Hypotheken hat weiterhin eine Laufzeit von 10 Jahren (rund 60% des Volumens).

Durchschnitt unserer Top 10 im «Standard-Fall»*				
	20. Mai	vs. 22. April	22. April	vs. 9. März
Saron 3 Monate	0.93%	+ 18 bps	0.78%	+/- 0 bps
Fest 5 Jahre	1.46%	- 8 bps	1.54%	+ 60 bps
Fest 8 Jahre	1.85%	- 5 bps	1.90%	+ 67 bps
Fest 10 Jahre	2.03%	+/- 0 bps	2.03%	+71 bps

*Definition Geschäftsfall «Standard»

- Objektwert im Bereich von CHF 1.2 Mio.
- Nettobelehnung bei 70 bis 75 Prozent
- Standard-Tragbarkeit leicht über 30 Prozent
- Durchschnittliche Hypothekarhöhe
- Objektstandort Kanton Zürich

AUSBLICK: Konjunkturabschwächung vs. Zinserhöhungen

- Weder beim Krieg in der Ukraine, den Spannungen mit Russland noch den Lieferkettenproblemen in China ist eine Lösung in Sicht. Dies dürfte die Energiepreise und somit die Inflation weiterhin sehr hoch halten.
- Die kurzfristige Notwendigkeit, die Preisstabilität auch in Europa wiederherzustellen, wird die Europäische Zentralbank wahrscheinlich dazu veranlassen im dritten Quartal eine Zinserhöhung durchzuführen.
- Die deutlich bessere Inflationslage in der Schweiz deutet derzeit nicht auf einen entsprechenden Schritt der Schweizerischen Nationalbank (SNB) hin.
- Mittelfristig werden die anhaltend hohen Energiepreise und die Lieferengpässe die Wirtschaft bremsen, so dass weniger Geld in Umlauf kommt und damit die Inflation zurückgeht.

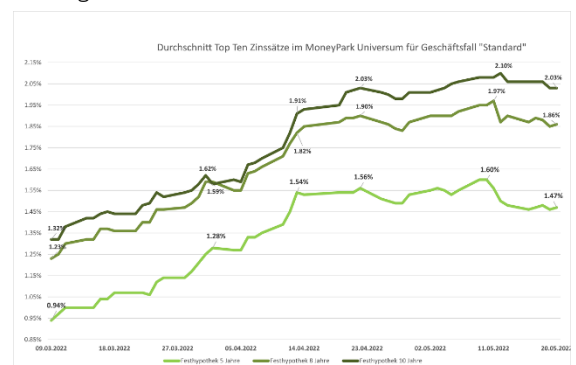
Konklusionen und Empfehlungen:

Volatilität kann Opportunitäten schaffen

- In den kommenden Monaten rechnen wir mit einer mittleren Volatilität der Swap-Zinssätze um das derzeitige Niveau herum. Die Inflationsentwicklung und die Wirksamkeit der von der Federal Reserve und der Europäischen Zentralbank ergriffenen Massnahmen bleibt unsicher.

Eine genauere Beobachtung der Hypothekenlandschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt aus zwei Gründen empfehlenswert:

- Erstens können vor allem kleine Banken, die über genügend Spargelder verfügen und sich nicht auf dem Kapitalmarkt finanzieren müssen, attraktivere Zinssätze anbieten als größere Banken.
- Und zweitens kann die Zinsvolatilität immer wieder kurzfristige Opportunitäten schaffen. Es lohnt sich deshalb, frühzeitig Ausschau zu halten und dann rasch zu handeln.



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: 24. Mai 2022