

April 2022

Hypothekarzinsanstieg wie nach dem Frankenschock



Das Wichtigste in Kürze

- Durch den Krieg in der Ukraine ist die bereits steigende weltweite Inflation regelrecht explodiert. Die Preiserhöhungen drohen das Wirtschaftswachstum wieder zu verlangsamen.
- Zudem haben sich die Lieferkettenprobleme auch wegen der Pandemie wieder deutlich akzentuiert und neue Coronavirus-Varianten stellen weiterhin ein bedeutendes Risiko dar.
- So ist es derzeit äusserst schwierig einzuschätzen, ob wir nun eine bedeutende Zinswende mit einem nachhaltig höheren Zinsniveau sehen werden.
- Die Wirtschaftsleistung in der Schweiz lag trotz dieser Gefahren in den letzten Wochen leicht über dem Vorkrisenniveau.
- Die Kapitalmarktzinsen sind im ersten Quartal je nach Laufzeit um 60 bis knapp 100 Basispunkte angestiegen und verzeichnen Werte wie zuletzt Mitte 2014.
- Die Zinsen für Festhypotheken sind den Kapitalmarktzinsen gefolgt und zeigen eine Reaktion, die vom Ausmass her mit dem Anstieg nach dem Frankenschock 2015 vergleichbar ist.
- Die Differenz zwischen der günstigsten und teuersten zehnjährigen Hypothek hat zugenommen und liegt bei über 1%.
- Dank den Nachverhandlungen und Volumenvorteilen durch MoneyPark erhalten unsere Kunden folgende Konditionen (Stichtag 30. März 2022):
 2 Jahre: ab 0.62% 10 Jahre: ab 1.23%
 5 Jahre: ab 0.69% 15 Jahre: ab 1.62%

Makroökonomische Lage

Welthandel: Lieferengpässe verschärfen sich wieder

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die Sanktionen des Westens haben das weltweite Wirtschaftswachstum jüngst empfindlich negativ beeinflusst. Die noch nicht überwundenen Lieferengpässe drohen sich durch den Krieg wieder zu verschärfen und die Rückkehr auf das Vorkrisenniveau zumindest zu verzögern. Besonders kritisch akzentuiert sich die Lage bei den Energiepreisen für private Verbraucher und gewerbliche Nutzer. Der weltweite Flugverkehr hat zwar seit Sommer zugelegt, die Zahl der Flugbewegungen verharrt aber seit Anfang 2022 weiterhin rund 20 Prozent unter dem Vorkrisenniveau.

Schweiz: Wirtschaftsleistung leicht über Vorkrisenniveau

Der Echtzeit-Indikator zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco) zeigt, dass das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) in den letzten Wochen weiterhin leicht über dem Vorkrisenniveau liegt, aber kein weiterer Anstieg erwartet wird. Der Arbeitsmarkt hat Corona hervorragend weggesteckt, die Arbeitslosigkeit ist weiter rekordtief.

Ukraine-Krieg und Corona gefährden Erholung im 2022

Der Kriegsausbruch in der Ukraine dürfte sich weltweit negativ auf die wirtschaftliche Aktivität auswirken. Das Vertrauen der Konsumenten und Firmen sinkt, Investitionen werden aufgeschoben, Energiekosten steigen privat wie industriell und gewerblich.

Gemäss einer aktuellen Prognose der Schweizer Nationalbank (SNB) könnte sich das Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 von 3 auf 2.5 Prozent reduzieren.

Falls es zudem zu neuen Einschränkungen wegen neuer Corona-Massnahmen kommen sollte, würde dies die wirtschaftliche Entwicklung zusätzlich belasten.

Zinsanstieg steht auf wackeligen Beinen

Die weltweit hochschiessende Inflation hat die wichtigsten Notenbanken der Welt (insb. Fed und EZB) veranlasst ihre expansive Geldpolitik zu straffen. Ankündigungen dazu fielen bereits Ende 2021, weshalb die jüngsten Entscheide zu keinen weiteren Zinsanstiegen führten. Es waren insb. die durch den Krieg gestiegenen Rohstoffpreise bei Treibstoffen und Nahrungsmitteln, welche die Inflation und damit auch die mittel- und langfristigen Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen weiter anheizten, bei gleichzeitig düster werdenden Wirtschaftsaussichten. Diese Unsicherheit engt den Handlungsspielraum der Währungshüter ein, weshalb der Zinsanstieg aus unserer Sicht auf wackeligen Beinen steht. Ob wir nun eine bedeutende Zinswende mit einem nachhaltig höheren Zinsniveau sehen werden, ist derzeit äusserst schwierig einzuschätzen.

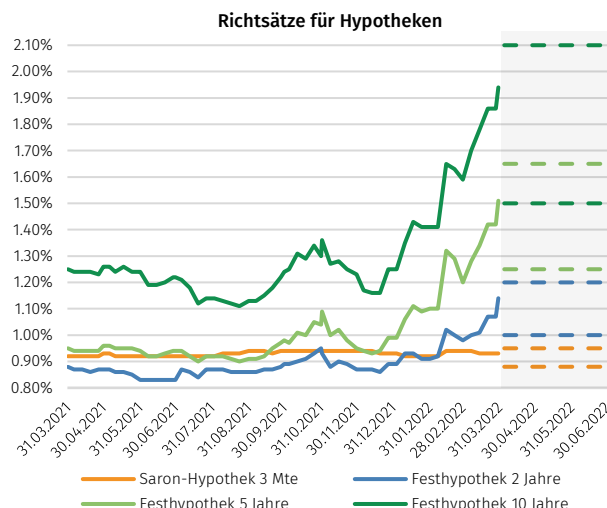
Entwicklung der Zinssätze

Zinsanstieg wie nach dem Frankenschock im Jahr 2015

Die Richtsätze erreichen im ersten Quartal Höchststände, welche wir zuletzt im Februar 2018 gesehen haben. Ein Anstieg von rund 50 Basispunkten (bps) in einem Quartal gab es zuletzt nach dem Frankenschock im Januar 2015. Damals fusste der starke Zinsanstieg aber nicht nur auf steigenden Kapitalmarktzinsen, sondern auch auf einer Margenausweitung der Banken. Letzteres ist aktuell nicht der Fall. Der Kapitalmarktzinsanstieg

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	0.93%	+/- 0 bps	0.50%	- 5 bps
Fest 2 Jahre	1.14%	+ 25 bps	0.62%	+ 37 bps
Fest 5 Jahre	1.51%	+ 52 bps	0.69%	+ 27 bps
Fest 10 Jahre	1.94%	+ 69 bps	1.23%	+ 69 bps

Stand per 30.03.2022, Veränderung vs. 31.12.2021

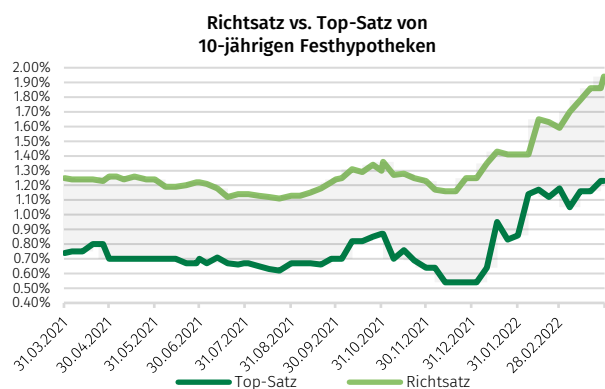


Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 30.03.2022

spiegelt sich (noch) nicht vollständig in den Hypothekarzinsen. Die Anbieter verhalten sich unabhängig, ob Bank, Versicherung oder Pensionskasse unterschiedlich und schlagen derzeit nur einen Teil oder den vollen Anstieg der Kapitalmarktzinsen auf die Hypotheken drauf.

Differenz zw. günstigstem und teuerstem Angebot steigt

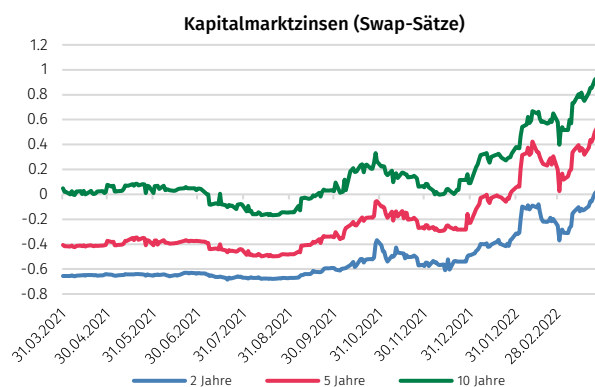
So überrascht es nicht, dass die Top-Anbieter weiterhin attraktiv offerieren. Ihre zwei- und fünfjährigen Hypotheken waren jüngst sogar wieder leicht günstiger als vor Kriegsausbruch. Entsprechend steigt die Differenz zwischen dem günstigsten und teuersten Anbieter. Sie liegt bei der zehnjährigen Laufzeit bei über einem Prozent (134bps).



Datengrundlage: Sätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 30.03.2021

Kapitalmarktzinsen mit historischem Anstieg

Die Kapitalmarktzinsen haben im ersten Quartal einen historischen Anstieg verzeichnet. Um knapp 100 bps (1%) stieg der SWAP-Satz für zehn Jahre. Der Anstieg startete im Dezember 2021 mit der Ankündigung der Fed im 2022 drei Zinserhöhungen vornehmen zu wollen und wurde dann durch immer höhere Inflationswerte auf einen Stand getrieben, den wir zuletzt Mitte 2014 gesehen haben. Dabei vermochte der Kriegsausbruch in der Ukraine zwischenzeitlich rund 20 bps des Anstiegs zu vernichten. Rasch dominierte aber wieder die Einsicht, dass die explosionsartig gestiegene Inflation nur mit höheren Zinsen eingedämmt werden kann.



Quelle: Refinitiv

Zinsprognose

Zinswende auch bei den kurzen Laufzeiten eingeläutet

Nachdem sich die Zinswende bei den langen Laufzeiten bereits anfangs Jahr manifestiert hatte, sind nun auch die Richtsätze der kurz- und mittelfristigen Laufzeiten kräftig gestiegen und dürften damit 2022 einen höheren Durchschnitt aufweisen als in den vergangenen Jahren. Rund die Hälfte des Hypothekarzinsanstiegs im ersten Quartal dürfte auf den Krieg in der Ukraine zurück gehen. Diesen Anstieg sehen wir auf wackeligen Beinen, da sich die durch den Krieg weiter forcierte Inflation schon bald in einen wirtschaftlichen Dämpfer verwandeln könnte und damit die Zinsen belasten dürfte. Entsprechend rechnen wir bei den Hypothekarzinsen mittelfristig mit einer Seitwärtsbewegung oder sogar leichten Korrektur nach unten, wobei zwischenzeitlich weitere Anstiege nicht auszuschliessen sind.

Langjährige Absicherung weiterhin attraktiv

Die Top-Angebote bleiben weiterhin attraktiv. Insbesondere fünf- und fünfzehnjährige Laufzeiten sind nach wie vor zu sehr attraktiven Preisen zu haben. Das kommt all jenen entgegen, die in einem steigenden Zinsumfeld das Bedürfnis nach langjähriger Absicherung haben. Um sinkende Hypothekarzinsen zu

sehen, müssen zuerst die Kapitalmarktzinsen wieder sinken. Die Margen sind derzeit eher klein und damit ist bei gleichbleibenden oder steigenden Kapitalmarktzinsen nicht mit tieferen Hypothekarzinsen zu rechnen.

Empfehlungen

- Das Zinsniveau dürfte in den kommenden Wochen und Monaten weiterhin sehr volatil bleiben. Es besteht durchaus die Möglichkeit von nachlassenden Zinsen und entsprechend ist es wichtig, dass man sich frühzeitig mit der anstehenden Verlängerung einer Hypothek befasst und dann Opportunitäten rasch nutzen kann.
- Aufgrund der gestiegenen Differenz zwischen den günstigsten und teuersten Anbietern ist ein breiter Anbietervergleich wichtiger denn je. Schnell sind für eine zehnjährige Festhypothek ein paar zehntausend Franken verschenkt.
- Der Abschluss einer Hypothekfinanzierung über einen Hypothekerspezialisten wie MoneyPark lohnt sich im derzeitigen Zinsumfeld nochmals mehr. Die Pricing-Strategien der verschiedenen Anbieter sind aktuell sehr unterschiedlich. Diese Situation macht es für den Hypotheknehmer sehr schwierig das attraktivste Angebot zu finden.

Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt	1.94%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz	ab 1.23%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.71% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekervolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 53'250

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: 30. März 2021