

Zinsprognose bis Ende 2021

Hypothekarzinsen bleiben tief

Wir sehen bis Ende 2021 weiterhin ein Negativzinsumfeld und Hypothekarzinsen, die auf dem heutigen Niveau liegen. Vielschichtige Gründe sprechen für dieses Szenario: Die fortschreitende Rezession in Kombination mit der massiv angestiegenen Verschuldung der Staaten macht einen Anstieg der Leitzinsen weltweit untragbar. Um eine weitere Aufwertung des Schweizer Franken zu verhindern, dürfte die Schweizer Nationalbank (SNB) zudem gezwungen bleiben, das Zinsniveau unter demjenigen der EU zu halten.



Ausblick

Entwicklung Schweizer Wirtschaft

Der Ausbruch des Corona-Virus anfangs Jahr und darauffolgende Lockdown-Massnahmen um den gesamten Globus verursachten dramatische Schäden in der Weltwirtschaft. Mittlerweile gehen zwar die meisten Experten davon aus, dass der Tiefpunkt des konjunkturellen Absturzes in der Schweiz durchschritten ist. Die Lage in der Binnenwirtschaft hat sich denn auch rascher als angenommen verbessert. Das heisst aber keineswegs, dass die Krise bereits überstanden ist.

Anlass zur Sorge bereitet insbesondere der für die Schweiz sehr wichtige Exportsektor. Mit Ausnahme der Pharmabranche sind alle Exporte inklusive des Tourismus mit aller Härte vom Einbruch der Weltkonjunktur betroffen. Nebst den Absatzschwierigkeiten im Welthandel drohen sich auch die Handelskonflikte nochmals zu verschärfen. Wie die OECD berichtet, seien in den letzten Wochen als Folge davon viele neue Handels-Restriktionen entstanden. Diese Entwicklung dürfte die Weltkonjunktur zusätzlich belasten.

Entwicklung Hypothekarzinsen

Der Börsencrash anfangs März und der Shutdown liessen die hiesigen Hypothekarzinsen aufgrund des Ausverkaufs bzw. des Liquiditätsbedarfs am Kapitalmarkt kurzzeitig massiv in die Höhe schnellen. Als sich aber die ersten Unsicherheiten gelegt und, nicht zuletzt nach raschen und massiven Eingriffen der Regierungen und Zentralbanken, rasch auch an den Börsen und Kapitalmärkten wieder eine Erholung eingesetzt hat, sind die Hypothekarzinsen wieder auf das Niveau von anfangs Jahr gesunken.

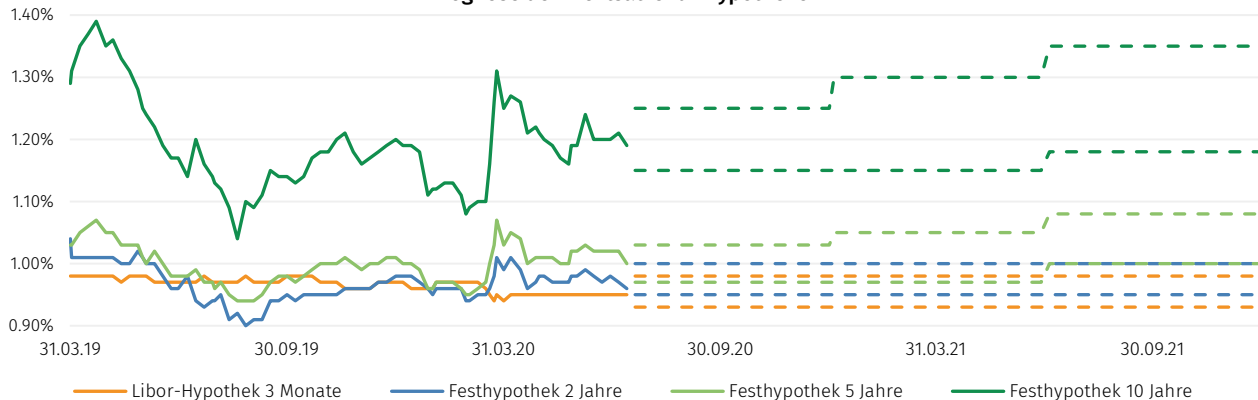
Aufgrund mehrerer Faktoren erwarten wir in den nächsten Monaten keinen Anstieg des Hypothekarzinsniveaus:

- Die fortschreitende Rezession in Kombination mit der massiv angestiegenen Verschuldung der Staaten machen einen Anstieg der Leitzinsen weltweit untragbar.
- Um eine weitere Aufwertung des Schweizer Franken zu verhindern, dürfte die SNB gezwungen bleiben, das Zinsniveau unter demjenigen der EU zu halten.
- Die Stabilität des Schweizer (Wohn-)Immobilienmarktes dürfte weiterhin tiefe Risikoprämien bewirken. Zudem wird der Konkurrenzkampf der Anbieter ebenfalls dazu beitragen, dass Kunden vom Preisdruck profitieren.
- Wir erwarten, dass der Schweizer Arbeitsmarkt stark betroffen sein wird, sich aber einmal mehr als resistent und relativ rasch erholend präsentiert. Dies wiederum lässt das Risiko für einkommensbedingte Kreditausfälle beherrschbar erscheinen und gibt aktuell keinen Anlass, ausfallbedingt höhere Kreditkosten zu antizipieren.

Entwicklung Eigenheimpreise

Die Corona-Krise hat nur kurzzeitig zu einem tieferen Transaktionsvolumen von Immobilien geführt. Wir gehen derzeit davon aus, dass sowohl das Angebot wie auch die Nachfrage nach Eigenheimen in den nächsten Monaten wieder zunehmen wird. Erste Anzeichen in diese Richtung sind bereits deutlich sichtbar. Zudem rechnen wir damit, dass sich, sobald sich ein Ende der Corona-Krise abzeichnet, auch Nachholeffekte ergeben werden und die stabilen Werte eines Eigenheims nochmals an Bedeutung gewinnen. Insbesondere auch die Aussicht auf tiefere Wohnkosten dürfte den Eigenheim-Wunsch stärken.

Prognose der Richtsätze für Hypotheken



Hypothekarprodukt	Richtsatz (13.07.2020)	Zinsband bis Ende 2020	Zinsband bis Juni 2021	Zinsband bis Ende 2021
Libor-Hypothek 3 Mte	0.95%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%
Festhypothek 2 Jahre	0.96%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%
Festhypothek 5 Jahre	1.00%	0.97% – 1.03%	0.97% – 1.05%	1.00% – 1.08%
Festhypothek 10 Jahre	1.19%	1.15% – 1.25%	1.15% – 1.30%	1.18% – 1.35%

Datengrundlage: Richtsätze von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 13.07.2020

Treiber des Hypothekarzinses

Konjunktur- und Zinsentwicklung weltweit

Die Schweiz ist als exportorientiertes Land in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung in hohem Masse von der Weltwirtschaft und insbesondere von der EU abhängig. Sie ist unser wichtigster Handelspartner, und die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat direkten Einfluss auf den Wechselkurs EUR/CHF. Für unsere Prognose beleuchten wir daher insbesondere auch die Situation in der EU.

Folgende Indikatoren sind relevant:

- Geldpolitik der US-amerikanischen Notenbank (Fed), der EZB und der SNB
- Politische Diskussionen (z.B. weltweite Lösungen aus der Corona-Krise, Rahmenabkommen Schweiz/EU etc.)
- Entwicklung des Bruttoinlandproduktes, der Inflation, der Verbraucherpreise sowie des Einkaufsmangerindex
- Entwicklung der Schweizer Arbeitslosenquote

Konjunktorentwicklung in der Schweiz

Die hiesige Wirtschaft weicht in vielerlei Hinsicht von der EU ab und wird die Corona-Krise vermutlich besser und schneller verkraften. Trotzdem hat das, was in der EU geschieht, direkten Einfluss auf uns. Die Geldpolitik der EZB ist für die SNB deshalb von zentraler Bedeutung. Jede Annäherung des Schweizer Leitzinses an denjenigen der EU wertet den Franken gegenüber dem Euro noch stärker auf, was wiederum unsere Exportwirtschaft negativ beeinflussen würde.

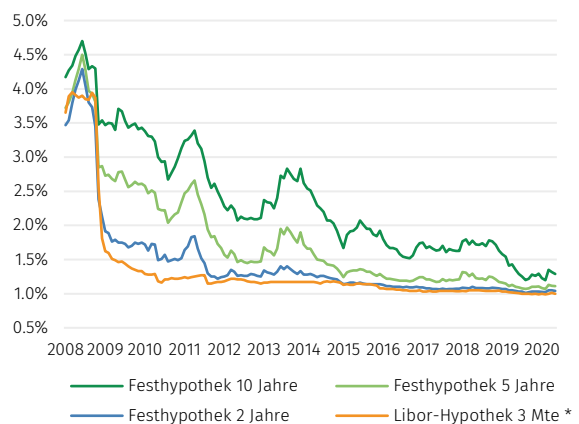
Kein Ende der Negativzinsen absehbar

Nach der Finanzkrise senkten die Notenbanken die Zinsen weltweit massiv, um mit günstigem Geld die Wirtschaft anzukurbeln. Die Fed hob die Zinsen in den letzten Jahren wachstumsorientiert an, vollzog jedoch aufgrund der Wirtschaftsprognosen Ende Juli 2019 die erste Zinssenkung seit zehn Jahren. Durch den Ausbruch der Corona-Krise liegt der Leitzins in den USA mittlerweile ebenfalls bei null Prozent. Auch die EZB wird voraussichtlich ihren Leitzins weit über 2020 hinaus bei null Prozent belassen, was der SNB den Spielraum für Zinserhöhungen nimmt. Nach der Aufhebung der Wechselkursuntergrenze zum Euro anfangs 2015 musste die SNB die kurzfristigen Zinsen massiv in den negativen Bereich drücken, um den Franken gegenüber dem Euro nicht noch stärker werden zu lassen. Der SNB-Leitzins liegt derzeit bei -0.75 Prozent. Einen Ausweg aus dieser Negativzinssituation bleibt der SNB aufgrund des Abhängigkeitsverhältnisses weiterhin verwehrt.

Welche Hypothek soll ich wählen?

Welches Hypothekarmodell Sie wählen, hängt nicht nur vom aktuellen Zinsniveau und den Zinsprognosen ab, sondern auch von Ihrer persönlichen Situation und Ihrer Risikofähigkeit und -toleranz. Kurzfristige Hypotheken sind aktuell auch weiterhin nicht viel günstiger als langfristige. Wer heute eine fünfjährige Hypothek abschliesst und diese bei Fälligkeit verlängert, geht das Risiko ein, dass dies nur zu (deutlich) höheren Zinsen möglich sein wird. Mit einer langfristigen Hypothek reduzieren Sie dieses Risiko und haben hohe Plan- und Budgetsicherheit, sind hingegen länger an Ihr Finanzierungsinstitut gebunden.

Entwicklung Hypothekarzinsen



* Hypothekarzins basierend auf dem 3-Monats-Libor mit 3-jähriger Laufzeit
Quelle: SNB und MoneyPark / Stand: Mai 2020

Hypothekarmodelle

Festhypothek

Eine Festhypothek wird mit einem fix definierten Zinssatz und für eine gewisse Laufzeit abgeschlossen, normalerweise für zwei bis zehn Jahre. Immer mehr Anbieter offerieren auch längere Laufzeiten bis zu 25 Jahre mit zum Teil attraktiven Ausstiegsoptionen. Der Zinssatz bleibt während der gesamten Laufzeit unverändert, unabhängig von der Entwicklung der Hypothekarzinsen am Markt. Die Beliebtheit von sehr langfristigen Festhypotheken nahm in den letzten Jahren laufend zu. Einerseits aufgrund der historisch tiefen Zinsen, andererseits aufgrund der flachen Zinskurve. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen.

Eine Festhypothek kann je nach Anbieter bis zu zwei Jahre vor Laufzeitbeginn abgeschlossen werden. Dies ermöglicht die vorzeitige Fixierung der Hypothek zu den aktuell gültigen Zinssätzen gegen Bezahlung eines Forward-Zuschlages. Ein Forward-Abschluss macht demnach dann Sinn, wenn steigende Hypothekarzinsen erwartet werden. Gewisse Institute bieten gegenwärtig vorzeitige Fixierungen mit keinem oder nur geringen Zuschlägen an.

Geldmarkt-Hypothek

Bei einer Geldmarkt-Hypothek werden die Zinsen während der Laufzeit der Hypothek regelmässig angepasst, üblicherweise alle drei Monate. Der Hypothekarzinssatz setzt sich dabei aus einem Referenzzinssatz und einer Marge zusammen. Die Geldmarkt-Hypothek wird meist in einem zwei- bis fünfjährigen Rahmenkreditvertrag abgeschlossen. Bisher diente der Libor als Referenzzinssatz für Geldmarkthypotheken. Da dieser jedoch per Ende 2021 eingestellt wird, wechseln die Hypothekaranbieter nun schrittweise zum Saron (Swiss Average Rate Over Night) als Basis zur Berechnung des Hypothekarzinssatzes. Dabei ändern sie auch oft die sonstigen Vertragsbestimmungen: Bei gewissen Anbietern ist die Grundlaufzeit bei der Saron-Hypothek wesentlich kürzer, als sie bei der Libor-Hypothek war.