

Zinsprognose bis Ende 2022

Weiterhin tiefe Hypothekarzinsen erwartet

Wir sehen bis Ende 2022 weiterhin sehr attraktive Hypothekarzinsen, die sich mit geringer Volatilität auf dem heutigen Niveau bewegen. Die Erholung der Weltwirtschaft scheint voranzuschreiten, wenn auch nicht mehr so rasant wie in den vergangenen Monaten und allenfalls mit kleineren Rückschlägen im Jahresverlauf aufgrund der noch nicht ausgestandenen Pandemie. Auch in der Schweiz zeigt sich die Wirtschaft solide und die Ängste vor einer nachhaltigen starken Inflation sind abgeklungen. Das sind gute Aussichten für Hypotheknehmende.



Ausblick

Entwicklung Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft hat bewiesen, dass sie sich rasch von pandemiebedingten Einschränkungen erholen kann. Im europäischen Vergleich schnitt sie überdurchschnittlich gut ab. Lockerungsschritte führten rasch zu mehr Konsummöglichkeiten und die Exportindustrie profitiert schon seit einigen Monaten von einer starken Nachfrage in Asien und den USA. Die Ökonomen des SECO gehen davon aus, dass das Schweizer Bruttoinlandprodukt 2021 um rund 3.6 Prozent wachsen wird und 2022 um 3.3 Prozent. Nach wie vor ist die Corona-Krise aber nicht überstanden und so bleibt das Risiko von Zweitrundeneffekten wie Konkursen oder Entlassungen bestehen. Aber auch ein noch grösseres Wachstum wäre möglich, nämlich dann, wenn die privaten Ersparnisse der letzten eineinhalb Jahre in Konsum investiert werden. Die Nachfrage könnte dann gar so stark ausfallen, dass Kapazitätsengpässe entstehen, wie man sie derzeit im Bausektor sieht, welche inflationstreibend wirken. Das Szenario einer starken Inflation im Inland scheint derzeit aber weniger realistisch. Die Inflationsprognose der Schweizerischen Nationalbank (SNB) liegt bei 0.4 Prozent für 2021 und 0.6 Prozent für 2022, was deutlich unter der Obergrenze von 2 Prozent liegt.

Entwicklung Hypothekarzinsen

Im Frühjahr waren die Kapitalmarktzinsen sehr volatil, zeigten aber kaum Auswirkungen auf die Hypothekarzinsen. Das Niveau blieb insgesamt tief. Daran änderte auch die Ankündigung der US-Notenbank Fed, die Leitzinsen möglicherweise bereits 2023 anzuheben, nichts. Die SNB dürfte den Leitzins aus heutiger Sicht bis Ende 2022 bei -0.75 Prozent belassen und damit auch keinen wesentlichen Anstieg der Hypothekarzinsen bewirken. Den jüngsten Rückgang der kurzfristigen Festhypothekarzinsen im Vergleich zu den stabilen langfristigen Festhypotheken führte zu einem leicht höheren Zinsaufschlag pro Laufzeitjahr.

Die damit leicht erhöhte Zinsspanne zwischen den Laufzeiten betrachten wir als Beginn einer langsamen Rückkehr zu einer gewohnteren Zinskurve mit entsprechend höheren Hypothekarzinsen für längere Laufzeiten im Vergleich zu den kurzfristigen.

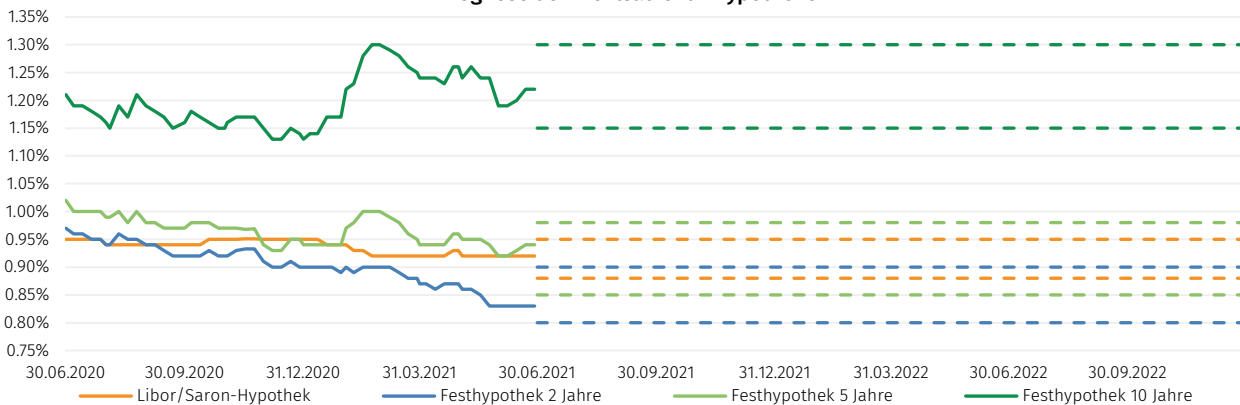
Aufgrund mehrerer Faktoren erwarten wir in den nächsten Monaten keinen signifikanten Anstieg des Hypothekarzinsniveaus:

- Die Gewöhnung an die Pandemie und die Wirkung der Impfungen dürften zu einer Abflachung der Wirtschaftserholung führen. Die weltweiten Aktienmärkte sind zwar volatil, zeigen sich aber insgesamt relativ stabil.
- Leitzinserhöhungen in der Schweiz sind nach wie vor nicht absehbar. Ebenso wenig scheinen Inflationsängste, welche die Preisstabilität bedrohen würden, angebracht.
- Die Stabilität des Schweizer (Wohn-)Immobilienmarktes dürfte weiterhin tiefe Risikoprämien bewirken. Auch die Corona-bedingte Arbeitslosigkeit ist im Sommer 2021 bereits wieder unter die Marke von 3 Prozent gesunken.
- Aufgrund des Anlagenotstandes vergeben immer mehr alternative Investoren Hypotheken, was den Konkurrenzkampf unter den Anbietern erhöht.

Entwicklung Eigenheimpreise

2021 brachte bei den Eigenheimpreisen ein neues Allzeithoch aufgrund erhöhter Nachfrage und stagnierendem oder sogar rückläufigem Immobilienangebot. Wir erwarten, dass sich diese Situation auch im zweiten Halbjahr 2021 nicht wesentlich verändern wird. Damit einhergehend sind auch weitere Preisanstiege absehbar. Die stabilen Werte eines Eigenheims haben während der Pandemie nochmals an Bedeutung gewonnen und der Einzug des Home-Office hat die Wohnraumnachfrage verändert. Objekte an peripheren Lagen sind weiterhin besonders gesucht, es bleibt aber abzuwarten, ob deren Attraktivität durch die teilweise Rückkehr ins Office wieder etwas abnehmen wird und dadurch dann eher die Preise in den Städten wieder steigen.

Prognose der Richtsätze für Hypotheken



Hypothekarprodukt	Richtsatz (30.06.2021)	Zinsband bis Ende 2021	Zinsband bis Juni 2022	Zinsband bis Ende 2022
Libor/Saron-Hypothek	0.92%	0.88% – 0.95%	0.88% – 0.95%	0.88% – 0.95%
Festhypothek 2 Jahre	0.83%	0.80% – 0.90%	0.80% – 0.90%	0.80% – 0.90%
Festhypothek 5 Jahre	0.94%	0.85% – 0.98%	0.85% – 0.98%	0.85% – 0.98%
Festhypothek 10 Jahre	1.22%	1.15% – 1.30%	1.15% – 1.30%	1.15% – 1.30%

Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 30.06.2021

Treiber des Hypothekarzinses

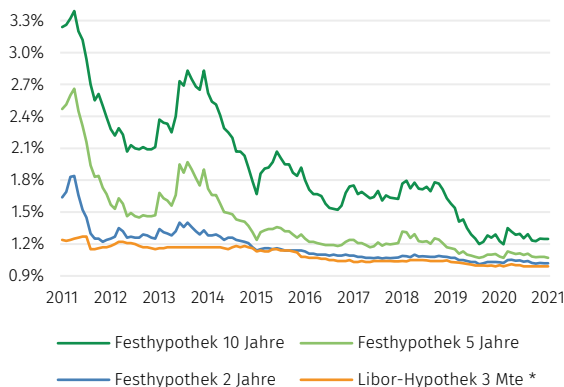
Konjunktur- und Zinsentwicklung weltweit

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 Wege aus der Corona-Krise, Handelskrieg zwischen den USA und China, Rahmenabkommen Schweiz/EU, Bundestagswahl in Deutschland etc.)
- Entwicklung des Bruttoinlandproduktes, der Inflation, der Verbraucherpreise sowie des Einkaufsmanagerindex
- Entwicklung der Schweizer Arbeitslosenquote

Entwicklung Hypothekarzinsen



* Hypothekarzins basierend auf dem 3-Monats-Libor mit 3-jähriger Laufzeit
Quelle: SNB und MoneyPark / Stand: Juni 2021

Spekulationen um ein Ende der Negativzinsen sind verfrüht

Nach der Finanzkrise 2009 senkten die Notenbanken die Zinsen weltweit massiv, um mit günstigem Geld die Wirtschaft anzukurbeln. Die Zinserhöhungen der US-Notenbank in den letzten Jahren wurden seit dem Ausbruch der Corona-Krise wieder rückgängig gemacht – der Leitzins in den USA liegt nahe bei null Prozent und dürfte dies bis Ende 2022 auch bleiben. Das gleiche Bild zeigt sich bei der EZB, was auch 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 seither bei -0.75 Prozent. 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. Aufgrund dieses Abhängigkeitsverhältnisses bleibt der SNB ein Ausweg aus dieser Negativzinssituation weiterhin verwehrt.

Hypothekarmodelle

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. Auf das finanzielle bezogen, sind die Hypothekarzinsen für kurzfristige Laufzeiten aktuell etwas günstiger geworden als langfristige. Die Laufzeit hat damit wieder ihren Preis, auch wenn langfristige Hypotheken nach wie vor sehr günstig zu haben sind. Der Richtsatz der beliebtesten Laufzeit – der zehnjährigen Festhypothek – dürfte sich noch einige Zeit zwischen 1.2 und 1.3 Prozent bewegen. Damit erhält man eine hohe Planungs- und Budgetsicherheit zu einem attraktiven Preis.

Grundsätzlich raten wir von einer willkürlichen Staffelung von verschiedenen Hypothekarlaufzeiten mit mehr als zwei Jahren Laufzeitendifferenz ab. Denn dadurch binden Sie sich an Ihr Finanzierungsinstitut, ohne die Möglichkeit zu haben, bei einer Verlängerung einer Hypothekartranche den Anbieter wechseln zu können.

Festhypothek

Eine Festhypothek wird mit einem fix definierten Zinssatz und für eine gewisse Laufzeit abgeschlossen, normalerweise für zwei bis fünfzehn 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 ohne Aufpreis abgeschlossen werden. Dies ermöglicht die vorzeitige Fixierung der Hypothek zu den aktuell gültigen Zinssätzen. Ein Forward-Abschluss macht dann Sinn, wenn steigende Hypothekarzinsen erwartet werden.

Geldmarkt-Hypothek

Bei einer Geldmarkt-Hypothek werden die Zinsen während der Laufzeit der Hypothek regelmässig angepasst, üblicherweise alle drei Monate. Der Hypothekarzins 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 Hypothekarzinsatzes. 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, oder gar nicht mehr vorhanden. Letzteres gibt Ihnen grosse Flexibilität im Hinblick auf die Rückzahlung der Hypothek, die Umschichtung in ein anderes Hypothekar-Modell oder das Wechseln des Anbieters.

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: 30.06.2021