

Zinsprognose bis Mitte 2023

Zinsen für Festhypotheken pendeln sich ein

Wir sehen für das laufende Jahr und darüber hinaus gegenüber dem heutigen Niveau keine weiteren substanzialen Erhöhungen der Hypothekenzinsen. Die Volatilität dürfte aber insbesondere aufgrund der grassierenden Inflation in den USA und Europa und den weltweiten Rezessionsängsten hoch bleiben. Es gilt als sicher, dass die US-Notenbank Fed im laufenden Jahr weitere starke Zinserhöhungen durchsetzen wird. Auch die europäische Zentralbank (EZB) wird sich dem starken Inflationsdruck beugen müssen. Diese Leitzinserhöhungen sind bei den Zinsen für Festhypotheken aber bereits eingepreist. Zudem wird es immer wahrscheinlicher, dass die Welt in eine Rezession läuft, was ebenfalls nicht für höhere Zinsen spricht.



Ausblick

Schweizer Wirtschaft schwächt sich ab

Die Schweizer Wirtschaft ist positiv ins Jahr 2022 gestartet, aber die Aussichten für das internationale Umfeld haben sich inzwischen eingetrübt. Die Abwärtsbewegung wird primär durch die zurückgehende Auslandsnachfrage und das verarbeitende Gewerbe getrieben. Auf nahezu konstantem Niveau befinden sich die Indikatoren für die Finanz- und Versicherungsdienstleistungsbranche sowie für das Baugewerbe. Eine leicht positive Entwicklung verzeichnet hingegen der private Konsum.

Ökonomen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) gehen davon aus, dass das Schweizer Bruttoinlandprodukt 2022 um rund 2.6 Prozent wachsen wird und 2023 im Zuge der konjunkturellen Normalisierung um 1.9 Prozent. Risiken für die globale Konjunktur gehen insbesondere vom Krieg in der Ukraine sowie von der Entwicklung in China aus. Weiter sind die starke Inflation in den USA und anderen Währungsräumen und Volkswirtschaften sowie allfällige erneute Einschränkungen aufgrund eines neuerlichen Aufflammens der Corona Pandemie latente Gefahren. Dies kann zu hoher Volatilität an den Kapitalmärkten führen und damit auch Auswirkungen auf die Schweizer Wirtschaft haben. Die Inflationsprognose des SECO liegt bei 2.5 Prozent für 2022 und 1.4 Prozent für 2023. Im laufenden Jahr liegt sie damit deutlich über der selbstaufgelegten Preisstabilitäts-Obergrenze von 2 Prozent.

Historisch starker Anstieg der Zinsen für Festhypotheken

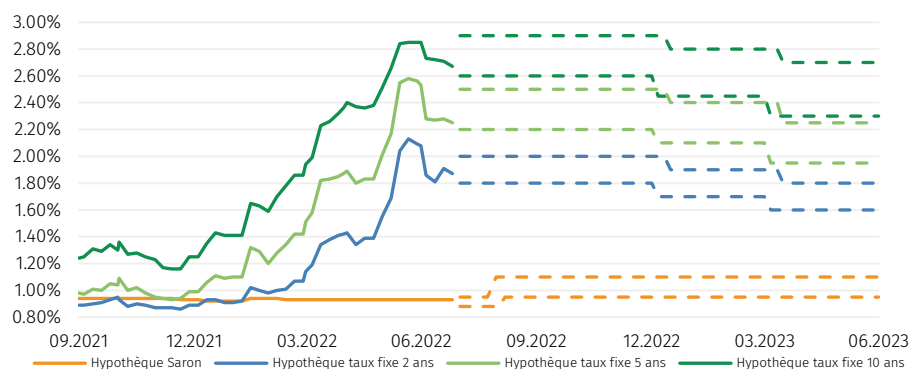
Im ersten Halbjahr 2022 sahen wir bei den Kapitalmarktzinsen einen enorm starken Anstieg, welcher in seinem Tempo seinesgleichen sucht. Dies wirkte sich auch auf die Zinsen für Festhypotheken aus. In der Schweiz und in Europa blieben jedoch die Leitzinsen lange unverändert tief, obwohl die Inflation in Europa im zweiten Quartal geradezu explodierte.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat sich nun (endlich) aufgrund der Inflationssorgen im Euroraum entschlossen einen

ersten Zinserhöhungsschritt (+ 0.50 Prozent) vorzunehmen, weitere könnten noch in diesem Jahr folgen. Die Schweizer Nationalbank (SNB) hat einen ersten Anhebungsschritt (+ 0.50 Prozent) bereits am 16. Juni vollzogen. Die Zinsspanne hat sich 2022 massiv erhöht. In den nächsten Monaten kann davon ausgegangen werden, dass die Geldmarktzinssätze, welche auf den Leitzinsen der Notenbanken basieren, deutlich ansteigen werden. Immer mehr Faktoren deuten darauf hin, dass die Zinsen für Festhypotheken ihren Peak erreicht haben und sich auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren könnten:

- Die Sorgen vor einer weltweiten Rezession nehmen ständig zu. Weitere Zinsschritte, insbesondere in Europa könnten die Konjunktur komplett abwürgen.
- Es zeigt sich immer deutlicher, dass die Inflation nicht allein mit starken Zinserhöhungen bekämpft werden kann. Andere Faktoren wie die Energie- oder Nahrungsmittelknappheit wiegen zu schwer.
- Die Schweizer Wirtschaft dürfte in den nächsten Monaten weit weniger stark wachsen als noch Anfang des Jahres angenommen.
- Der Schweizer (Wohn-)Immobilienmarkt hat sich während der Pandemie krisenresistent gezeigt, aber gleichwohl in den Preisen massiv zugelegt, auch wenn weiterhin tiefe Risikoprämien zu erwarten sind.
- Der Richtsatz der zehnjährigen Laufzeit hat im ersten Halbjahr einen Anstieg von bis zu 200 Basispunkten verzeichnet. Es zeigte sich in den letzten Wochen, dass diese Zinsanstiegserwartungen aber übertrieben sein könnten.
- Ein Einpendeln der Hypothekenzinsen auf dem derzeitigen Niveau erachten wir für die nächsten 18 Monaten als wahrscheinlichstes Szenario. Damit würden die Zinsen im historischen Kontext immer noch auf einem tiefen Niveau liegen.
- Allerdings bestehen weiterhin verschiedene Unsicherheiten, welche sowohl eine Zinsreduktion bzw. einen Zinsanstieg auslösen könnten.

Prognose der Richtsätze für Hypotheken



Hypothekarprodukt	Richtsatz (25.07.22)	Zinsband bis Ende 2022	Zinsband bis Mitte 2023
Saron-Hypothek	0.93%	0.95% – 1.10%	0.95% – 1.10%
Festhypothek 2 Jahre	1.87%	1.80% – 2.00%	1.60% – 1.80%
Festhypothek 5 Jahre	2.25%	2.20% – 2.50%	1.95% – 2.25%
Festhypothek 10 Jahre	2.67%	2.60% – 2.90%	2.30% – 2.70%

Rekordhohe Eigenheimpreise halten an

2021 brachte bei den Eigenheimpreisen ein neues Allzeithoch aufgrund erhöhter Nachfrage und stagnierendem Immobilienangebot. Daran dürfte sich auch im laufenden Jahr nichts ändern. Die stabilen Werte eines Eigenheims haben während der Pandemie an Bedeutung gewonnen und der Einzug des Home-Office hat die Wohnraumnachfrage nachhaltig verändert. Periphere Lagen dürften besonders attraktiv bleiben, während der Preisanstieg in den Städten wohl geringer ausfallen wird.

Datengrundlage: Richtsätze von über 150 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt.
Stand: 25.07.2022

Treiber des Hypothekarzinses

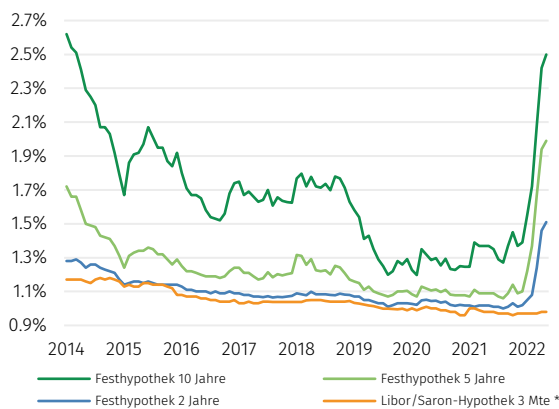
Konjunktur- und Zinsentwicklung weltweit

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, insbesondere im aktuellen Zusammenhang starker inflationärer Tendenzen
- Politische Diskussionen (z.B. weltweite Wege aus der Corona-Krise, Handelskrieg zwischen den USA und China, geopolitische Spannungen zwischen der NATO und Russland, Rahmenabkommen Schweiz/EU, 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, resp. ab 2021 3-Monats-SARON

Quelle: SNB, Stand: Juli 2022

Negativzinsen dürften bald Geschichte sein

Nach der Finanzkrise 2009 senkten die Notenbanken die Zinsen weltweit massiv, um mit günstigem Geld die Wirtschaft anzukurbeln. Aufgrund der (geplanten) Zinserhöhungen der Notenbanken steht nun über ein Jahrzehnt später im Jahr 2022 das Ende der Negativzinsen in der Schweiz unmittelbar bevor. Wir gehen davon aus, dass der SNB-Leitzins bis Ende des laufenden Jahres mit einer weiteren Erhöhung von 0.50 Prozent auf plus 0.25 Prozent ansteigen wird.

Die weitere Entwicklung ist äusserst unsicher. Die in Europa und den USA ausser Kontrolle geratene Inflation spricht für weitere Zinsanstiege, zumindest im kurzfristigen Geldmarktbereich. Dagegen spricht die Tatsache, dass die Konjunktur mit weiter ansteigenden Zinsen vollends in eine Rezession geraten dürfte. Prognosen sind deshalb mit vielen Unsicherheiten behaftet. Wir wagen die Einschätzung, dass sich die mittel- bis langfristigen Hypothekarzinsen auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren und sich geldmarktbasierte Saron Hypotheken verteuern werden.

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, geldmarktbasierte Laufzeiten aktuell deutlich günstiger als mittel- und langfristige. Dies hat damit zu tun, dass der Zinsanstieg im kurzfristigen Bereich erst bevorsteht. Der Richtsatz der beliebtesten Laufzeit – der zehnjährigen Festhypothek – dürfte sich noch einige Zeit um die 2.5 Prozent bewegen. Damit erhält man eine hohe Planungs- und Budgetsicherheit zu einem attraktiven Preis.

Gerade wenn die Zinsen rasch ansteigen, wie zuletzt im ersten Halbjahr 2022, lohnt es sich umso mehr vor Abschluss oder Verlängerung einer Hypothek verschiedene Offerten zu vergleichen und auch eine unabhängige Zweitmeinung einzuholen. Man kommt so trotz gestiegener Zinssätze immer noch in den Genuss von sehr attraktiven Konditionen – und dies über alle Laufzeiten hinweg. Auch trifft die Wiedereinführung des antizyklischen Kapitalpuffers die Kapitalgeber asymmetrisch. Banken sind direkt betroffen, Versicherungen und Pensionskassen hingegen nicht, was umso mehr zur Einholung von Vergleichsofferten einlädt.

Von einer Staffelung von verschiedenen Hypothekarlaufzeiten mit mehr als zwei Jahren Laufzeitendifferenz raten wir grundsätzlich 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 – wobei auch bis zu 25 Jahre mit zum Teil attraktiven Ausstiegsoptionen angeboten werden. 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 aufgrund der historisch tiefen Zinsen laufend zu. Eine Festhypothek kann aktuell je nach Anbieter bis zu sechs Monate 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, die seit 2022 ausschliesslich auf dem SARON beruht, werden die Zinsen während der Laufzeit der Hypothek regelmässig angepasst, üblicherweise alle drei Monate. Der Hypothekarzinsatz setzt sich dabei aus einem Referenzzinssatz und einer Marge zusammen. Die Geldmarkt-Hypothek wird meist in einem zwei- bis fünfjährigen Rahmenkreditvertrag abgeschlossen, wobei auch wieder Geldmarkt-Hypotheken ohne feste Laufzeit angeboten werden. Letzteres gibt Ihnen grosse Flexibilität im Hinblick auf die Rückzahlung der Hypothek, die Umschichtung in ein anderes Hypothekar-Modell oder das Wechseln des Anbieters.