

Entwicklungen am Hypothekarmarkt vom 12.10.2017

Zinsentwicklung an den Märkten

Die Zinssätze an den Märkten sind seit der letzten Zinseinschätzung vom September 2016 erwartungsgemäss leicht gestiegen, verharren aber immer noch auf sehr tiefem Niveau. Zum Vergleich die Entwicklung der SWAP-Sätze zwischen September 2016 und Oktober 2017 (Quelle: SIX Financial Information AG, 19.9.16 und 12.10.17):

Sätze 19.9.16

Swapsätze CHF	Angaben in % (Mittelkurs)	Swapsätze EUR	
2 Jahre	-0.66750 %	2 Jahre	-0.22700 %
3 Jahre	-0.64000 %	3 Jahre	-0.21300 %
4 Jahre	-0.59500 %	4 Jahre	-0.17500 %
5 Jahre	-0.53500 %	5 Jahre	-0.11300 %
6 Jahre	-0.46500 %	6 Jahre	-0.03400 %
7 Jahre	-0.38750 %	7 Jahre	0.06000 %
8 Jahre	-0.31750 %	8 Jahre	0.16200 %
9 Jahre	-0.25250 %	9 Jahre	0.26300 %
10 Jahre	-0.19250 %	10 Jahre	0.35700 %

Sätze 12.10.17

Swapsätze CHF	Angaben in % (Mittelkurs)	Swapsätze EUR	
2 Jahre	-0.53300 %	2 Jahre	0.16000 %
3 Jahre	-0.41750 %	3 Jahre	0.02100 %
4 Jahre	-0.30700 %	4 Jahre	0.01700 %
5 Jahre	-0.19200 %	5 Jahre	0.25600 %
6 Jahre	-0.08400 %	6 Jahre	0.39800 %
7 Jahre	0.01800 %	7 Jahre	0.53500 %
8 Jahre	0.11800 %	8 Jahre	0.66700 %
9 Jahre	0.20600 %	9 Jahre	0.79200 %
10 Jahre	0.29100 %	10 Jahre	0.90600 %

Die Schweizerische Nationalbank hielt auch an ihrer letzten Sitzung im September am Negativzins auf Sichteinlagen im Schweizer Franken fest. Die SNB hält den Schweizer Franken gegenüber dem Euro für «hoch bewertet», jedoch nicht mehr für «deutlich überbewertet».

Was bedeutet das für die Hypothekarzinsätze?

Bei den kurzfristigen Zinsen im LIBOR-Bereich ist auf mittlere Sicht – bis 24 Monate – kaum von Veränderungen auszugehen. Die Leitzinsen werden vermutlich nicht vor 2019 überhaupt in den positiven Bereich vorstossen.

Etwas differenzierter könnte es im Bereich von längeren Laufzeiten aussehen. Hier könnten die Zinsen bereits im Jahr 2018 leicht steigen, dies wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Abschwächung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro würde sich als nachhaltig erweisen und evtl. noch zunehmen.
- Die Schweizer Wirtschaft würde – vom Frankenschock erholt – in die langfristige Wachstumsbandbreite von 1.5% bis 1.75% zurückfinden.
- Ein Ende der Anleiheankäufe durch die EZB müsste absehbar sein.

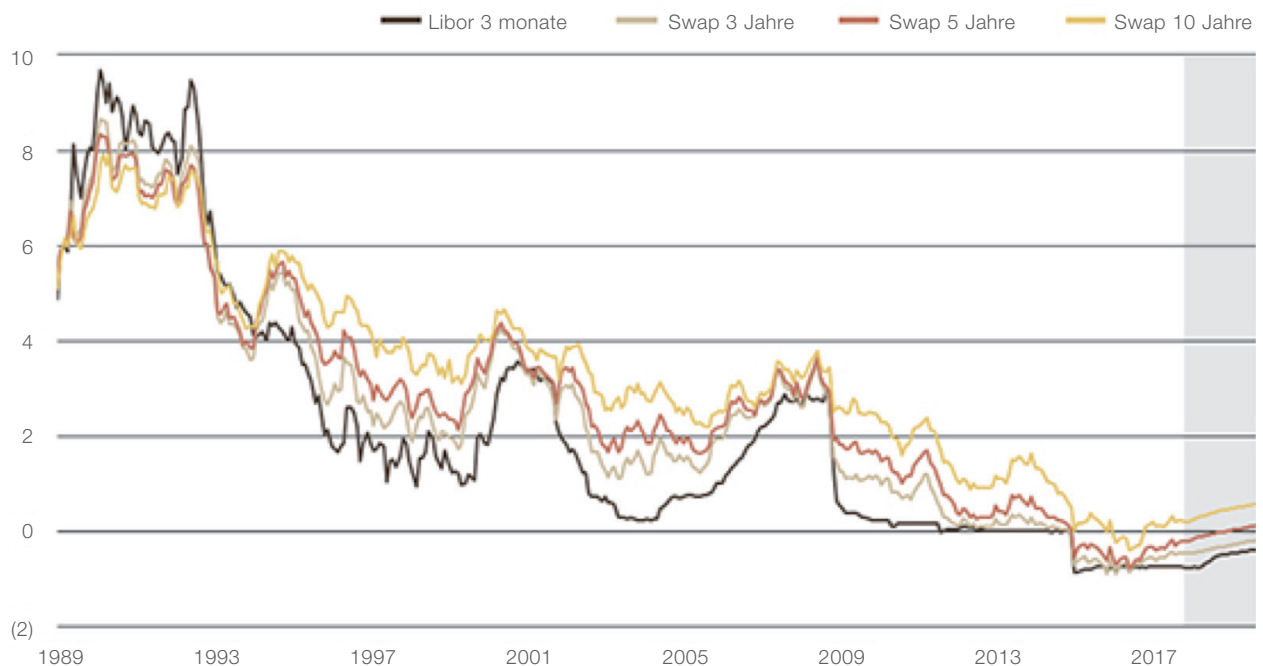
Sollte dies tatsächlich kumulativ zutreffen, könnte es im Bereich der Laufzeiten ab 5 Jahren zu einem moderaten Zinsanstieg kommen.

Hingegen ist auch weiter davon auszugehen, dass die Teuerung auf längere Zeit hinaus tief bleiben wird, dies als Folge von Globalisierung und Digitalisierung, welche massgeblich zu einem preissensitiven globalen Wettbewerb beitragen werden. Ein möglicher Zinsanstieg in den kommenden Jahren würde daher eher moderat ausfallen.

Keine weitere Gefahr droht den Hypothekarnehmern aktuell auch bezüglich Ausweitung der Bankenmargen. Ein erhöhter Konkurrenzkampf unter den Anbietern (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) und mehr Transparenz durch Preispublikationen von sogenannten Hypothekarbrokern sorgen dafür, dass das Margenniveau (je nach Anbieter, Kundenbonität, Kreditvolumen, Objekt und Belehnungshöhe) auf dem bisherigen Niveau von zwischen 0.65% und 1.20% verharnt.

Allerdings sind die Kundenmargen – wie bereits in früheren Berichten beschrieben – stets im Zusammenhang mit den angewandten Refinanzierungssätzen zu sehen, da auch in diesen Refinanzierungssätzen mehr oder weniger grosse Margenanteile versteckt sein können.

Die Zinsentwicklung seit 1989 zeigt die nachfolgende Grafik:



Quelle: UBS Zinsprognose September / Oktober 2017

Bei den von den Banken angewandten Refinanzierungssätzen gibt es deutliche Unterschiede, die bis zu 0.30 Prozentpunkte (also 30 Basispunkte) gehen können!

Konklusionen

- Bei den Liborhypotheken ist auf mittlere Sicht – bis 24 Monate – kaum von einer Zinserhöhung auszugehen. Sie bleiben daher weiterhin sehr attraktiv!
- Bei den langfristigen Hypotheken könnte es im Jahr 2018 (und in den Folgejahren) zu einem moderaten Zinsanstieg kommen, je nach Entwicklung der Währungen und des Wirtschaftswachstums.

- Falls Sie eine durchdachte Hypothekarstrategie haben, drängen sich aber keine kurzfristigen Änderungen auf.
- Je nach Grösse der Fremdfinanzierung und je nach persönlichem finanziellem Umfeld kann eine Diversifikation der Laufzeiten Sinn machen. Vor allem die Aufteilung in ganz kurzfristig (Libor) und langfristig (10 Jahre) kann Sinn machen.

Bei Fragen rufen Sie mich an. Mit besten Grüssen, Reto Dora

Refinanzierungssätze exklusive Ihre Marge (diese müssen Sie addieren)

	5.7.2014	7.1.2015	19.9.2016	12.10.2017
1 Monat	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3 Monate	0.01%	0.01%	0.00%	0.00%
1 Jahr	0.10%	0.07%	0.00%	0.00%
2 Jahre	0.15%	0.10%	0.00%	0.00%
3 Jahre	0.20%	0.10%	0.00%	0.00%
4 Jahre	0.25%	0.10%	0.05%	0.10%
5 Jahre	0.40%	0.10%	0.08%	0.15%
6 Jahre	0.55%	0.15%	0.15%	0.20%
7 Jahre	0.70%	0.22%	0.20%	0.32%
8 Jahre	0.85%	0.30%	0.25%	0.42%
9 Jahre	1.00%	0.38%	0.35%	0.55%
10 Jahre	1.13%	0.44%	0.42%	0.65%

Quelle: Mittlerer Satz (Swap basierter Refinanzierungssatz Grossbanken / Kantonalbanken),
Stand 5.7.2014 - 7.1.2015 - 19.9.2016 - 12.10.2017
Diese Sätze unterliegen den täglichen Marktschwankungen

Quelle Text: Informationsbezug aus der UBS Zinsprognose September / Oktober 2017