



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Die Marktzinsen liegen seit dem Zinsentscheid des vergangenen Monats leicht höher.

Geldpolitik

Die positiven Inflationsdaten zum Monat März bekräftigen eine weitere Senkung um 0.25% des Leitzinses im Juni.

Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Festhypotheken sind gegenüber dem Vormonat nahezu unverändert.

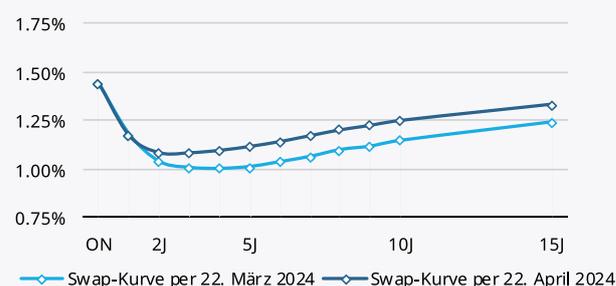
Zinsmarkt

Die Marktzinsen haben sich gegenüber dem Vormonat kaum verändert oder sind sogar leicht angestiegen. Dabei ist der Zinssatz für eine zweijährige Laufzeit aktuell am attraktivsten.

Die Argumente für eine weitere Senkung im Juni kumulieren sich, was sich auch in den Zinssätzen am kurzen Ende der Zinskurve zeigt. Trotzdem bleiben die Zinsen für längere Laufzeiten weiterhin auf einem relativ hohen Niveau.

Die anhaltend hohen Zinsen im mittleren bis langen Laufzeitbereich sind wahrscheinlich eine Folge geopolitischer Risiken und der damit verbundenen Besorgnis über Inflationsrisiken. Die geopolitische Lage in den USA dürfte diesen Trend ebenfalls beeinflussen, da eine Zinssenkung dort immer unwahrscheinlicher wird und die Prämisse «Higher for Longer» wieder an Bedeutung gewinnt. In Anbetracht dessen ist davon auszugehen, dass die längerfristigen Zinsen vorerst auf ihrem aktuellen Niveau verharren.

Zinsswap-Kurvenstruktur



Quelle: Refinitiv Eikon. ON = Overnight Rate (SARON).

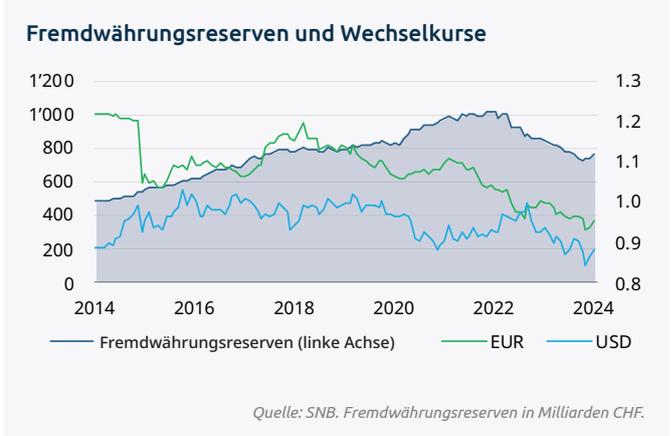
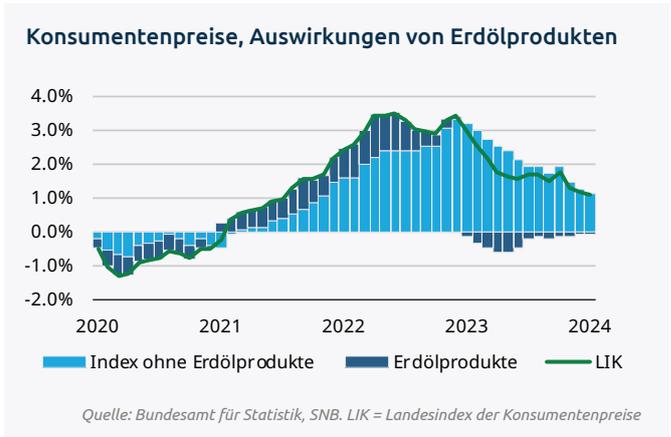
Schweizer Geldpolitik

Die neuesten Konsumentenpreisdaten für März zeigen, dass der Abwärtstrend der Inflation mit einem Wert von 1.04% weiterhin anhält. Diese Entwicklung ist erneut positiver als die Inflationsprognose der SNB, die zuletzt in der März-Sitzung deutlich nach unten revidiert wurde.

Trotz der aktuellen geopolitischen Ereignisse, die Inflationsbedenken hervorrufen, ist aufgrund des bisher moderaten Anstiegs der Risikoprämien für Rohstoffe, insbesondere Erdöl, nicht zu erwarten, dass in der Schweiz ein Teuerungsschock ausgelöst wird.

Diese Entwicklungen stützen die Argumente für eine weitere Zinssenkung im Juni. Am Zinsmarkt sowie unter den meisten Ökonomen besteht ein Konsens für eine Reduktion des Leitzinses um 0.25% im Juni. Wir stützen diese Prognose und erwarten für den Juni einen Leitzins von 1.25%.

Nachdem die Inflation unter Kontrolle gebracht wurde, dürfte das Hauptaugenmerk nun stärker auf der heimischen Währung liegen. Die SNB hat ihre geldpolitische Devisenstrategie entsprechend revidiert und wirkt durch Fremdwährungskäufe wieder aktiv gegen die Aufwertung des Frankens. Seit Jahresbeginn hat der Franken gegenüber dem Euro und dem Dollar deutlich an Wert verloren. Sollte der Franken trotz Devisenkäufe erneut aufwerten, könnte die SNB abhängig von den Zinssenkungspfaden der EZB und der Fed, aggressivere Senkungen in Betracht ziehen, um die Attraktivität der heimischen Währung zu mindern.

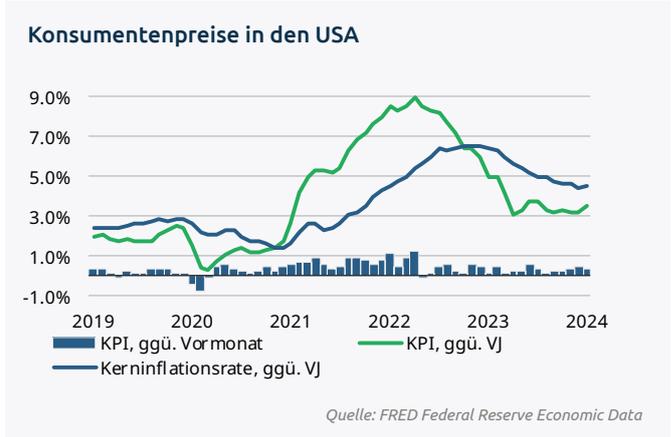


Ausländische Geldpolitik

In den USA wird zunehmend in Frage gestellt, ob die Federal Reserve Bank (Fed) in diesem Jahr überhaupt die Zinsen senken kann. Diese Unsicherheit basiert auf Anzeichen eines erneuten Inflationsanstiegs, der sich durch höher als erwartete Inflationsdaten in den letzten Monaten abzeichnet. Ein stabiler Arbeitsmarkt und eine überraschend positive Wirtschaftsdynamik geben der Fed keinen Grund zur Eile, die Zinsen schnellstmöglich zu senken.

Diese Haltung spiegelt sich auch an den Zinsmärkten wider, wo sie zu steigenden Anleiherenditen führt. Es ist zu erwarten, dass die Fed von einer Zinssenkung bis zur Sommerpause absieht, sofern sich die Datengrundlage nicht signifikant verbessert.

Die EZB steht vor einer anderen Situation: einer schwächeren Wirtschaftsdynamik und einer damit einhergehenden langsameren Inflationsentwicklung. Die Daten zu den Lohnwachstumsraten, die im Mai veröffentlicht werden, werden eine entscheidende Rolle für die Juni-Sitzung spielen. Die jüngsten Zahlen von Indeed, der Online-Jobbörse, zeigen, dass der Abwärtstrend bei den Löhnen anhält. Wenn die von der EZB veröffentlichten Daten die Trends von Indeed widerspiegeln, könnte dies den Weg für eine Zinssenkung im Juni ebnen.



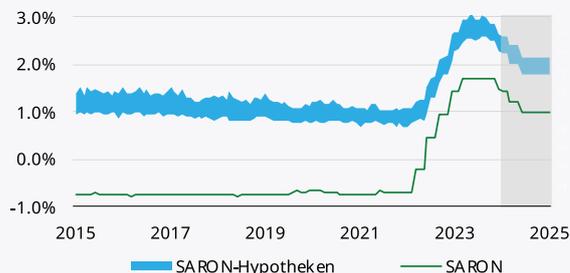
Hypothekarzinsen

Die Marktzinsen für mittlere und lange Laufzeiten sind seit der März-Sitzung leicht angestiegen. Dies führt dazu, dass SARON-Hypotheken gegenüber Festhypotheken an Attraktivität gewonnen haben. Der Zinssatz für SARON-Hypotheken liegt je nach individueller Kreditmarge zwischen 2.20% und 2.50%.

Die Zinsstruktur bei Hypotheken zeigt ab dem mittleren Segment einen leichten Anstieg, wobei die festen Zinssätze für fast alle Laufzeiten über 2.00% liegen. Angesichts der Unsicherheiten an den Zinsmärkten erwarten wir, dass die Kurvenstruktur vorerst unverändert bleibt. Langfristig erachten wir weiterhin, dass die Festhypotheken günstiger werden.

Festhypotheken mit einer Laufzeit von zwei Jahren bieten derzeit die günstigsten Konditionen. Sie bieten die Möglichkeit, von bereits eingepreisten Zinssenkungen zu profitieren und gleichzeitig das Risiko von Zinsänderungen während der Laufzeit zu eliminieren.

SARON-Hypotheken und Prognose



Quelle: SNB, smzh AG. Die Spannweite der SARON-Hypothekarzinsen umfasst die Hälfte aller Kreditabschlüsse. Prognose ab April 2024.

Festhypotheken und Prognose



Quelle: Avobis, smzh AG. Die Zinssätze für Festhypotheken basieren auf Schaufensterzinssätzen verschiedener Anbieter. Prognose ab April 2024.



Wie wir Ihnen helfen können

Unsere Expert:innen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekarstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Expert:innen bewerten (CHF 390.- anstatt CHF 1'250.-).
- Vergleichen Sie Ihre Hypothek durch uns kostenlos.
- Für eine selbstständige Schnellbewertung können Sie auch unseren Bewertungsrechner nutzen: www.smzh.ch/de/immobilienbewertung



Rufen Sie uns unter +41 43 355 44 55 an oder vereinbaren Sie einen Termin online

Über smzh

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

📍 Besuchen Sie uns in

Arosa · Aarau · Baden · Basel · Bern · Buchs SG · Chur · Frauenfeld · Luzern · Pfäffikon SZ · St. Gallen · Sursee · Zürich



smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch

