



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Trotz des Anstiegs der Inflationsrate im April zeigt sich der Zinsmarkt weiterhin stabil.

Geldpolitik

Eine weitere Leitzinssenkung um 0.25% im Juni ist unwahrscheinlicher geworden.

Hypothekarzinsen

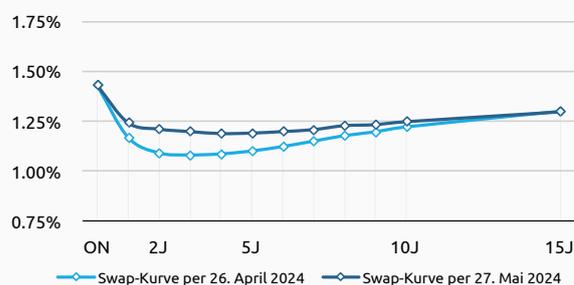
Die Zinssätze für Festhypotheken sind im Vergleich zum Vormonat unverändert.

Zinsmarkt

Die Inflationsdaten für April haben keine signifikanten Reaktionen am Zinsmarkt ausgelöst. Dennoch deuten die gestiegenen Zinsen im mittleren Laufzeitbereich darauf hin, dass das Tempo der Zinssenkungen langsamer sein könnte als ursprünglich erwartet. Bislang waren bis zum Jahresende zwei weitere Zinssenkungen eingepreist. Nun reflektiert der Markt die Einschätzung, dass eine hartnäckige Inflation, ein schwächerer Franken und ein positives, wenn auch unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum die SNB nicht dazu veranlassen werden, die Zinsen so stark zu senken. Daher sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass der Leitzins bis Jahresende bei 1.00% liegt.

Die Marktzinsen im langen Laufzeitbereich sind auf ihrem aktuellen Niveau gut verankert und dürften weiterhin stabil bleiben. Eine signifikante Volatilität ist in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Zinsswap Kurvenstruktur



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

Schweizer Geldpolitik

Der Abwärtstrend der Inflation, der seit Jahresbeginn zu beobachten war, wurde mit den neuesten Daten für April unterbrochen. Der Warenkorb zur Berechnung der Konsumentenpreise ist im Vergleich zum Vormonat um 0.32% teurer geworden, was hauptsächlich auf die gestiegenen Preise für importierte Güter und Dienstleistungen zurückzuführen ist. Dies ist plausibel, da der Schweizer Franken seit Jahresbeginn gegenüber dem Euro und dem US-Dollar kontinuierlich an Wert verliert.

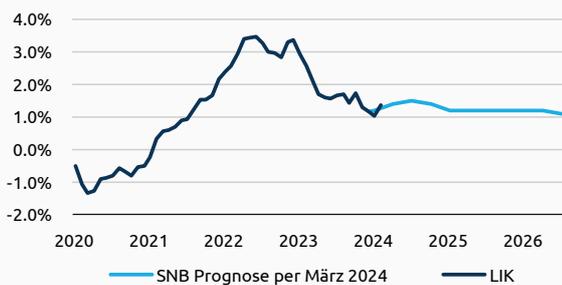
Die SNB erwartet seit längerem, dass die Inflation etwas an Dynamik gewinnen könnte. Die gezielte Abschwächung der heimischen Währung ist vermutlich der Hauptgrund für diese Annahme. Mit dem Anstieg der Teuerungsrate von 1.04% auf 1.37% beginnen sich diese Erwartungen nun offenbar zu materialisieren. Die SNB rechnet mit dem stärksten Anstieg im dritten Quartal, der jedoch deutlich unter dem

Zielband von 2.00% liegen wird. Entsprechend gibt es derzeit keinen Anlass zur Besorgnis. Sollte die Teuerungsrate jedoch die Prognosen der SNB übersteigen, wird die SNB wohl keine weiteren Leitzinssenkungen vornehmen.

Die neuen Statistiken der SECO, die es nun erlauben, bereits nach 45 Tagen (60 Tagen für die finalen Daten) nach einem Quartalsende eine Schnellschätzung zu veröffentlichen, indizieren, dass das reale BIP in der Schweiz im ersten Quartal dieses Jahres um 0.20% gewachsen ist. Das positive, wenn auch unterdurchschnittliche Wachstum nimmt der SNB den Druck, die Leitzinsen aus wirtschaftlichen Gründen zu senken.

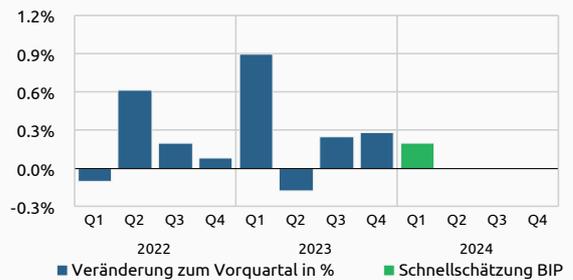
Daher wird am Markt eine Leitzinssenkung im Juni nicht mehr so sicher eingepreist wie im Vormonat. Wir erwarten jedoch weiterhin, dass die SNB im Juni erneut um 0.25% senken wird.

Inflationsprognose der SNB



Quelle: Bundesamt für Statistik, SNB. LIK = Landesindex der Konsumentenpreise

Wirtschaftswachstum Schweiz



Quelle: SECO

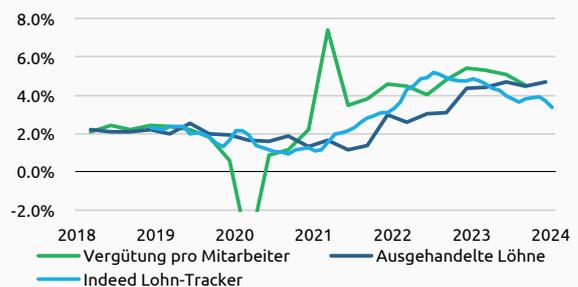
Ausländische Geldpolitik

In den USA entspannte sich die Marktlage, nachdem die Inflation nach vier unerwartet hohen Anstiegen nun den Erwartungen entsprach. Dadurch wurden Zinssenkungen zwar nicht zwingend wahrscheinlicher, doch die Diskussionen über Zinserhöhungen verloren an Bedeutung. Die Inflation bleibt dennoch hartnäckig, angetrieben durch steigende Wohnkosten und Produzentenpreise. Ohne einen erheblichen wirtschaftlichen Einbruch werden sich sowohl die Inflation als auch die Zinsen nur sehr langsam nach unten bewegen, weshalb erwartet wird, dass die Fed vor der Sommerpause keine Zinssenkung vornehmen wird.

Im Gegensatz dazu dürfte die EZB im Juni mit Zinssenkungen beginnen. Die wirtschaftliche Erholung im Euroraum fällt bisher schwach aus und könnte durch eine geldpolitische Lockerung den nötigen Rückenwind erhalten. Allerdings stellt das hohe Lohnwachstum im Euroraum aus Inflationssicht ein Problem dar. Die am Donnerstag veröffentlichten Daten zu den ausgehandelten Löhnen für

das erste Quartal dieses Jahres zeigen einen Anstieg. Sollte das Lohnwachstum weiterhin hoch bleiben, wird es für die EZB schwieriger, mit weiteren Zinssenkungen fortzufahren.

Lohnwachstum im Euroraum

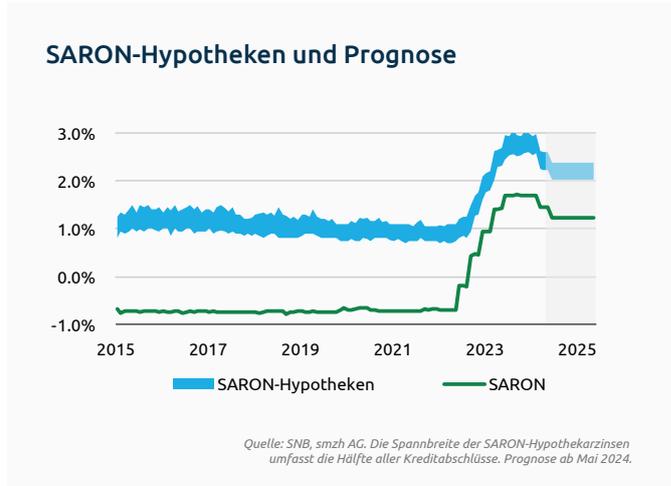


Quelle: ECB Data Portal, GitHub, Indeed

Hypothekarzinsen

Die Hypothekarzinsen sind im Vergleich zum Vormonat stabil und unverändert. Der Unterschied zwischen SARON-Hypotheken und Festhypotheken ist gering und dürfte nach einer möglichen Zinssenkung im Juni verschwinden. Der Zinssatz für SARON-Hypotheken liegt je nach individueller Kreditmarge zwischen 2.20% und 2.50%.

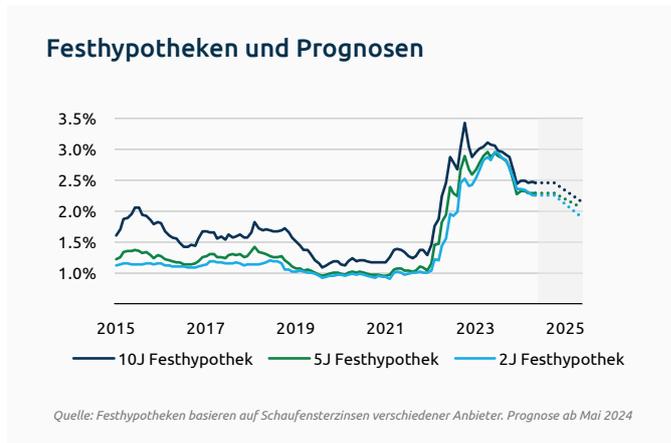
Angesichts der makroökonomischen Bedingungen erwarten wir, dass die Festhypotheken vorerst unverändert bleiben und erst gegen Ende des Jahres oder Anfang 2025 wieder günstiger werden. Festhypotheken mit einer Laufzeit von zwei Jahren bieten derzeit die günstigsten Konditionen. Sie bieten die Möglichkeit, von bereits eingepreisten Zinssenkungen zu profitieren und gleichzeitig das Risiko von Zinsänderungen während der Laufzeit zu eliminieren. Nach Ablauf der Laufzeit kann die Situation erneut überprüft und neu bewertet werden.



Zinsprognose

| | 19.04.24 | 30.06.24 | 31.12.24 | 30.06.25 | 31.12.25 |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| SARON | 1.45 | 1.25 | 1.00 | 1.00 | 1.02 |
| Swap 3 Jahre | 1.10 | 1.06 | 0.88 | 0.87 | 0.93 |
| Swap 5 Jahre | 1.13 | 1.09 | 0.97 | 0.95 | 1.01 |
| Swap 10 Jahre | 1.25 | 1.20 | 1.11 | 1.09 | 1.15 |
| Swap 15 Jahre | 1.33 | 1.29 | 1.20 | 1.17 | 1.24 |

Quelle: Bloomberg, UBS Switzerland AG. Bitte beachten Sie, dass der angegebene Zinssatz zum Teil eine Prognose ist und der tatsächliche Zinssatz höher oder niedriger sein kann.



smzh für Sie

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 uns

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