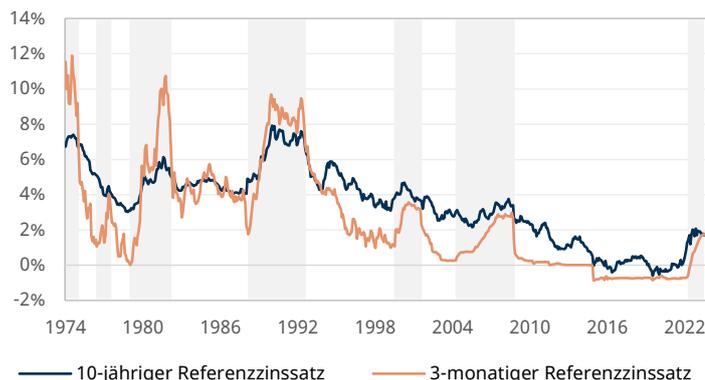


Attraktiver als SARON-Hypotheken - Referenzzinssätze für 2 bis 5 Jahre unter 1.60%

Bisher bevorzugten viele Hypothekendarsteller SARON-Hypotheken, was angesichts des plötzlichen Zinsanstiegs seit 2022 verständlich ist. Jetzt hat sich die Zinskurve abgeflacht und der Zinsanstiegszyklus scheint vorerst seinen Höhepunkt erreicht zu haben. Auf dem aktuellen Zinsmarkt eröffnen sich daher Möglichkeiten, Festhypotheken zu günstigeren Konditionen als SARON-Hypotheken abzuschliessen und sich gleichzeitig gegen weitere Zinssteigerungen abzusichern. Zwei- bis fünfjährige Festhypotheken sollten jetzt konkret ins Auge gefasst werden.

Der gegenwärtige Optimismus am Zinsmarkt malt ein positives Zukunftsbild, das je nach individuellen Erwartungen Chancen bietet – allerdings ist es wichtig, diese sorgfältig zu prüfen. Drei Abbildungen beleuchten diese Überlegungen.

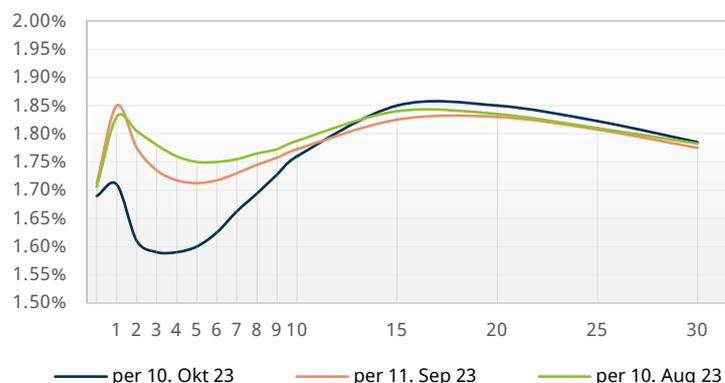
Abbildung 1: Historische Zinsentwicklung



Bemerkung: Die Abbildung zeigt die historische Entwicklung der Schweizer Referenzzinssätze für die Laufzeiten mit 10 Jahren und 3 Monaten. Die grauen Flächen kennzeichnen Phasen von steigenden kurzfristigen Zinsen.

Quelle: Daten von Bloomberg, Refinitiv Eikon, SNB, per 10.10.2023

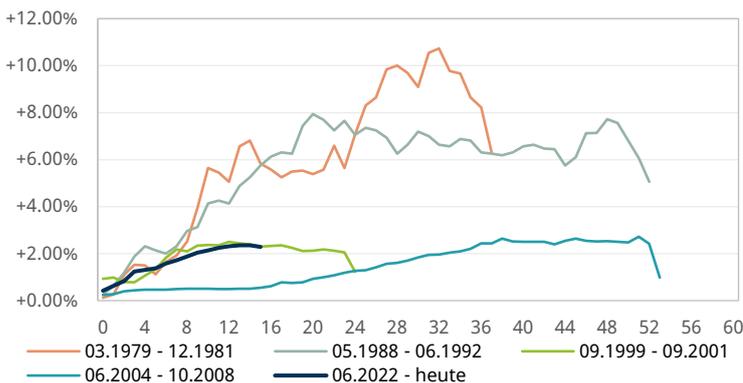
Abbildung 2: Aktuelle Zinsswap-Kurve



Bemerkung: Die Swap-Kurven dienen als grafische Darstellung der zugrundeliegenden Zinsstruktur am Schweizer Swap-Markt. Die jeweiligen Swap-Sätze per Stichtag zu den unterschiedlichen Laufzeiten (in Jahren) bilden gemeinsam die Swap-Kurve.

Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 10.10.2023

Abbildung 3: Vergleich historischer Zinsanstiegszyklen



Bemerkung: In der Abbildung werden die Veränderungen des 3-Monats-Referenzzinssatzes von der ersten Zinserhöhung bis zum Höhepunkt und zur ersten bedeutenden Zinssenkung in verschiedenen historischen Zinsanstiegszyklen veranschaulicht. Die horizontale Achse stellt die Zeitspanne in Monaten dar, beginnend ab dem Zeitpunkt der ersten Zinserhöhung.

Hohe Zinsen? Eher zurück zur Zinsnormalität

Das Tiefzinsumfeld, das seit 2015 den Zinsmarkt dominierte, gehört seit 2022 der Vergangenheit an. Der Zinsanstieg seit 2022 ist primär auf die globale Inflationsdynamik zurückzuführen, die trotz rückläufiger Entwicklung auch in den kommenden Jahren eine geldpolitische Herausforderung darstellen wird.

Wenn wir einen historischen Vergleich dieses Zinsanstiegszyklus machen, wird deutlich, dass wir uns in Bezug auf das Zinsniveau eher in Richtung einer Normalisierung bewegen. Die Daten in Abbildung 1 zeigen, dass ein solches Zinsniveau eher die Norm als die Ausnahme ist. Wir sehen einen Durchschnittszinssatz von 3.45% für den 10-jährigen Referenzzinssatz und 2.57% für den 3-monatigen Referenzzinssatz über den dargestellten Zeitraum. Die aktuellen Zinsen liegen deutlich unter diesen Werten.

Markt preist Zinssenkungen der SNB ein

Viele Ökonomen und Marktteilnehmer erwarteten von der letzten geldpolitischen Lagebeurteilung der SNB am 22. September eine weitere Erhöhung des Leitzinses von 1.75% auf 2.00%. Wie von uns prognostiziert, trat dies jedoch nicht ein. Die Zinsmärkte reagieren nun auf diese Entwicklung, wie die aktuelle Zinskurve zeigt.

Bisher wies die Zinsswap-Kurve eine leicht gewölbte, jedoch relativ flache Struktur auf, wobei die Swap-Sätze für alle Laufzeiten über dem SARON-Satz lagen. Jetzt scheint der Markt jedoch mögliche Zinssenkungen in naher Zukunft einzupreisen und schliesst nahezu vollständig weitere Zinserhöhungen aus. Dies hat dazu geführt, dass die Swap-Sätze für Laufzeiten von zwei bis fünf Jahren deutlich unter dem SARON-Satz liegen.

Restriktive Geldpolitik dürfte länger anhalten

Obwohl zahlreiche Indikatoren darauf hindeuten, dass die aktuelle Geldpolitik ausreichend restriktiv ist und die Inflationsrate sogar unter dem Ziel der SNB liegt, wäre es zu optimistisch anzunehmen, dass zukünftige Zinserhöhungen gänzlich ausgeschlossen sind und sogar eine baldige Zinsreduktion bevorsteht.

Ein Vergleich der letzten vier restriktiven geldpolitischen Phasen in der Vergangenheit mit dem aktuellen Zinsanstiegszyklus, wie in Abbildung 3 dargestellt, zeigt, dass eine restriktive Geldpolitik von der ersten Zinserhöhung bis zum Höhepunkt der Zinssätze im Durchschnitt zwei bis drei Jahre dauert. Zudem bleibt der kurzfristige Referenzzinssatz für einen längeren Zeitraum auf diesem Niveau, bis die erste Zinssenkung eingeleitet wird. Die erste Leitzinsanhebung der SNB im aktuellen Zinsanstiegszyklus erfolgte im Juni 2022, also erst vor einem Jahr.

Nutzen Sie die aktuelle Zinslandschaft zu Ihrem Vorteil.

Wenn Sie mehr darüber erfahren möchten, wie Sie von den günstigen Finanzierungsmöglichkeiten profitieren können oder wenn Sie eine individuelle Beratung wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kontakt



Alkmene Maglaras
Head Financing

Avobis Group AG
Brandschenkestrasse 38
8001 Zürich

T: +41 58 255 49 11
alkmene.maglaras@avobis.ch



Burak Er, CFA
Head Research

Avobis Group AG
Brandschenkestrasse 38
8001 Zürich

T: +41 58 255 49 09
burak.er@avobis.ch

Disclaimer

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Hypothekar- und/oder Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Avobis Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend Avobis) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der Avobis zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die Avobis gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der Avobis dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Stand: 10.10.2023