



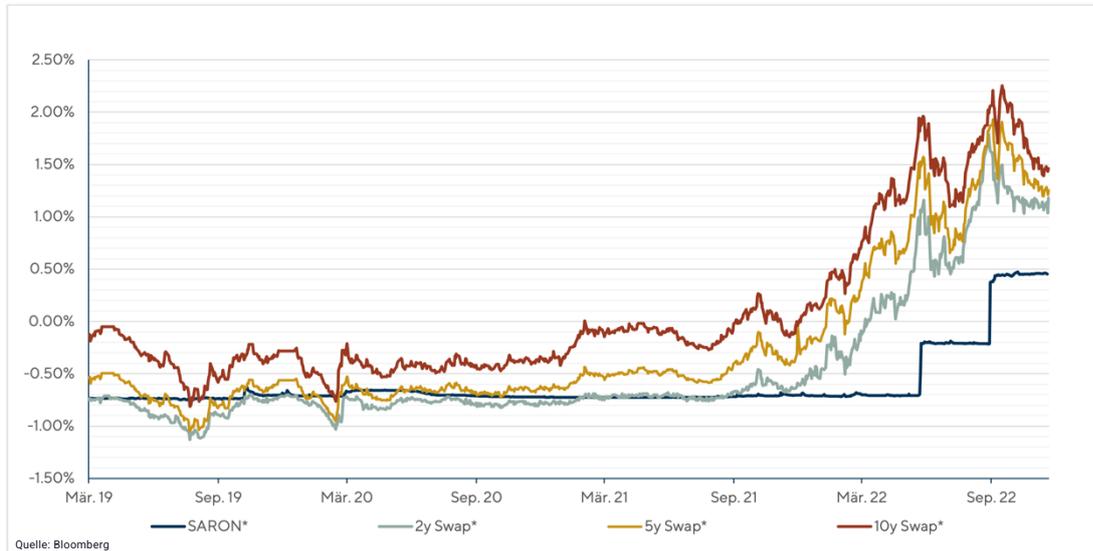
## Entwicklung des Zinsumfeldes – Stand 15.12.22

Kurz vor den bevorstehenden Weihnachtstagen bieten die Zentralbanken diese Woche ein geldpolitisches Feuerwerk dar, indem die Fed (+0.50%), die EZB (erw. +0.50%) und auch die SNB (+0.50%) die jeweiligen Referenzzinssätze ein letztes Mal erhöhen. Nach einer beispielelosen Serie von aggressiven Zinsanhebungen seit Mitte dieses Jahres scheinen die Währungshüter nun allmählich ihren Fuss vom Gaspedal nehmen zu wollen.

Die Gründe hierfür sind unter anderem auf die schrumpfenden Teuerungsraten zurückzuführen, die sich auch ausserhalb der Warenkorbsegmente Energie und Nahrungsmittel langsam, aber sicher manifestieren. Dies ist aus geldpolitischer Sicht begrüssenswert, da dies einerseits indikativ für eine bereits erfolgte Spitzeninflation ist und andererseits die Wirksamkeit der Geldpolitik untermauert. Im Weiteren ist zu verstehen, dass die Geldpolitik einer Wirkungsverzögerung unterliegt, wobei die wirtschaftlichen Impulse je nach Situation mehrere Quartale verspätet in Kraft treten. Daher werden sich die Notenbanken in den kommenden Monaten stärker in einer Beobachterrolle finden.

Jedoch bedeuten tiefere Inflationsraten noch lange nicht, dass das Inflationsziel von 2% greifbar nah ist. Die russische Invasion in der Ukraine und die anschliessende Reduzierung der Versorgung mit fossilen Brennstoffen haben nebst einem potenziellen Zielkonflikt zwischen Energiesicherheit, grünem Wandel und Preisstabilität auch zu einer Neuauslegung der wirtschaftlichen Beziehung geführt. Obwohl diese Umstände die Umstellung auf erneuerbare Energien beschleunigen, ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die strukturelle Veränderung über mehrere Jahre hinweg auswirken wird.

Sollte also die Nachfrage weiterhin erhöht bleiben, dürften dementsprechend Versorgungsengpässe auch künftig präsent sein und zu erhöhten Energiepreisen führen. Aus diesen Gründen ist stark anzunehmen, dass der geldpolitische Pfad auch im nächsten Jahr weiterhin restriktiv bleiben wird und das Inflationsziel von 2% auch im kommenden Jahr nicht in allen bedeutsamen Regionen der Welt erreicht werden kann.



\* Der SARON (Swiss Average Rate Overnight) löst den LIBOR per 01.01.2022 als neuen Referenzzinssatz ab. Der SARON basiert auf Tages-Transaktionen am Schweizer Repo-Markt und ist jeweils per Ende der Betrachtungsperiode bekannt. Die Leitzinsanpassung vom 15.12.2022 ist ab dem 16.12.2022 gültig.  
Quelle: Daten von Bloomberg per 15.12.2022

## Entwicklung der Hypothekarzinsen

Mit der erfolgenden Leitzinserhöhung auf 1.00% werden sich die Zinskosten für SARON-Hypotheken nun ein zweites Mal erheblich erhöhen. Bei den längerfristigen Festhypotheken, die sich in den letzten Monaten einer starken Volatilität unterworfen und Höchststände erreicht hatten, ist ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Dieser Rückgang ist primär auf eine tiefere Inflationserwartung und einer Zunahme der geldpolitischen Glaubwürdigkeit zurückzuführen.

### Prognose SARON-Hypothek

Für das kommende Jahr sind weitere Zinsanhebungen nicht auszuschliessen. Aus heutiger Sicht erwarten wir, dass die SNB im ersten Halbjahr in den beiden geldpolitischen Lagebeurteilungen den Leitzins jeweils um 25 Basispunkte erhöhen wird und der Leitzins Mitte nächsten Jahres bei 1.50% kulminieren wird. Eine höhere Leitzinsentwicklung erachten wir als äusserst unwahrscheinlich, wobei wir eine tiefere Leitzinsentwicklung nicht ausschliessen.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2023 erwarten wir eine konstante Leitzinsentwicklung, wobei im letzten Quartal erste Signale bezüglich einer Zinswende spätestens im darauffolgenden Jahr in Aussicht gestellt werden können. Somit ist aus unserer Sicht für das kommende Jahr ein Leitzins zwischen 1.00% und 1.50% zu erwarten, wobei - abhängig von der festgelegten Marge - für SARON-Hypothekarnehmende Zinskosten zwischen 1.75% und 2.25% erwartet werden dürfen.

### Prognose langfristige Festhypotheken

Die langfristigen Zinssätze für Festhypotheken dürften sich im kommenden Jahr schleichend nach unten entwickeln. Die tiefer erwarteten Wirtschafts- und Inflationsentwicklungen sollten nämlich dazu führen, dass die Zinsen am längeren Ende weiter fallen. Zudem erwarten wir eine wesentlich niedrigere Volatilität, als wir sie in der zweiten Hälfte dieses Jahres erleben mussten. Daher schätzen wir für die zehnjährige Festhypothek einen durchschnittlichen Zinssatz zwischen 2.00% und 3.00% für das kommende Jahr ein.

## Empfehlungen Property Captain

Auch im kommenden Jahr ist zu erwarten, dass die Geldpolitik restriktiv bleiben wird, weshalb eine Zinswende bis 2024 grundsätzlich auszuschliessen ist. Wir erwarten daher weitere Leitzinsanhebungen in der ersten Hälfte des nächsten Jahres bis auf maximal 1.50%. Zudem rechnen wir mit einer Abflachung der Zinsstrukturkurve, die mit fallenden Zinsen am längeren Ende einhergehen sollte.

Obwohl wir für das kommende Jahr eine geringere Unsicherheit hinsichtlich der Zinsentwicklung erwarten, können unvorhergesehene geopolitische und wirtschaftliche Ereignisse erneut dazu führen, dass sich das Zinsumfeld wieder in unruhige Gewässer umschlägt. Daher ist es wärmstens zu empfehlen, seine Optionen sowie Risiken zu kennen. Abschliessend kann eine vollständige und saubere Vergleichsgrundlage von Property Captain bei Ihren Finanzierungsentscheidungen als notwendige Stütze dienen.