



Newsletter der Dietschberg Finanz: über Märkte, Hypotheken und Immobilienpreise.

ist schon ein Jahr her seit dem Versand meines letzten Newsletters. Es war ja auch kein gewöhnliches Jahr und man mag vielleicht froh sein, dass es vorüber ist, wenn auch viele Herausforderungen (leider) noch da sind. Und so hoffe ich doch, dass es Ihnen (im Beeinflussbaren) gut geht?

Von den Märkten und Ihren Chancen.

Und damit zum für uns nicht Beeinflussbaren: Soeben hat das FED die **Leitzinsen** um nur noch 0.25% auf 4.50% erhöht. Die EZB hat einen halben Prozentpunkt nachgezogen auf 3%. Die SNB dürfte anlässlich der März-Sitzung ebenfalls nachziehen, der Markt preist heute eine Zinserhöhung von 0.50% ein. Das **Zinsniveau** in der Schweiz wird sich bis im Juni zwischen 1.50% und 1.75% einpendeln.

In der Kombination von moderateren Zinserhöhungen und – wenn auch vorerst leicht – sinkenden Inflationen scheint das die **Aktienmärkte** in den ersten 5 Wochen positiv zu beeinflussen. Der S&P 500 hat in diesem Jahr bereits 7.3%, der DAX 11.4% und der SPI um 5.3% avanciert (1). Tut gut, aber trügerisch ist dies allemal in der unverändert toxischen Kombination von Rezessionsbefürchtungen, De-Globalisierung, einer destabilisierten Welt mit Blick nach Osten bis nach China sowie einer wenn auch wieder etwas entspannteren Energie- und Ressourcendiskussion.

Bald steht die Berichtssaison 2022 der Unternehmen an, welche in Kombination mit einem Ausblick aufs laufende Jahr auf ein Vorbeischrammen an einer tieferen Rezession hindeutet. Und das Ende der Fahnenstange dürfte bei den Zinserhöhungen möglicherweise in diesem Jahr erreicht sein. Ich kann mir vorstellen, dass **gestaffeltes Anlegen ab dem 2. Quartal** ein guter Zeitpunkt ist. Nämlich dann, wenn die Erwartungen an die Märkte (es sind die Erwartungen die

den Preis bestimmen) wieder ins Positive drehen. Nicht zuletzt kann man auch mit **Anleihen** wieder Geld verdienen und so den inflationsbedingten Kaufkraftverlust schmälern. Was ist Ihre Meinung?

Von Analysten, Banken und weniger günstigen Hypotheken.

Die kurzen Zinsen orientieren sich an den Leitzinsen der Notenbanken, die längeren Zinsen sind das fundamentalwirtschaftliche Ergebnis. Ich gebe Ihnen keine **Prognosen** ab, wo die Märkte und Zinsen in 1, 3 oder mehr Jahren stehen. Davon lebt die Analystenbranche und Heerscharen von Investment Offices. Und um zu sehen, was Voraussagen taugen, müssen wir das Rad nur um ein Jahr zurückdrehen. Oder wie es Dr. Pirmin Hotz in seiner Januar-Publikation schreibt: «Bezüglich ihrer Prognosefähigkeiten glauben einige Experten, sie könnten über Wasser gehen. In einer Baisse können viele dann aber oft nicht einmal schwimmen.»

Fakt ist, dass die Zinsen mit Laufzeiten bis zu 10 Jahren (!) im Dezember 2021 letztmals noch unter null notierten (2) und der **Kundenzins** der vordergründig reinen Bankmarge entsprach. Selbstverständlich haben es die Banken auch in dieser Zeit verstanden, mit Minuszinsen viel Geld zu verdienen. Das machen sie auch jetzt wieder mit deutlich hinterherhinkenden Guthabenverzinsungen.

Heute haben wir **Saron-Hypotheken**, die sich in Kürze über 2% bewegen werden und nur unwesentlich höhere **Festhypotheken** von 2 bis 10 Jahren auf einer sehr flachen Zinskurve in einem Zinsband von gerade mal 0.25%! Wer schon länger Hypothekarzinsen bezahlt, der weiss hingegen sehr gut, dass wir im Langfristvergleich immer noch unter dem Mittelwert liegen. Die richtige Strategie für Ihre **neuen oder auslaufenden Hypotheken**? Kommt drauf an, ist individuell und von Ihren finanzplanerischen Bedürfnissen abhängig. Wir können das in einem unverbindlichen Gespräch mit einer einfachen Auslegeordnung herausfinden und ich unterstütze Sie gerne dabei.

Die Auswirkungen der höheren Zinsen auf die Immobilienpreise.

Die Bremswirkung der gestiegenen Zinsen schlägt sich erst langsam bei den **Immobilienpreisen** nieder. Noch in den ersten drei Quartalen 2022 stiegen die durchschnittlichen Preise für Wohneigentum in der Schweiz um 3.5% (3). Das dürfte an schlechteren Mikrolagen und vor allem bei **Renditeobjekten** vorbei sein oder sogar ins Minus rutschen. Ein tolles **Einfamilienhaus** oder eine schöne **Eigentumswohnung** an guter Lage? Das wird auch in Zukunft noch teuer sein und ganz einfach von Angebot und Nachfrage abhängen.

Eine hohe jährliche Zuwanderung in der Grössenordnung einer mittleren Schweizer Stadt bei einem **knappen Gut**, nämlich Grund und Boden, bedeutet unverändert einen **Verkäufermarkt**. Hingegen können die indexierten Mietpreise nicht im gleichen Tempo an die rasch gestiegenen Fremdkapitalkosten angepasst werden. Das ist auch gut so. Entsprechend steigt der Kapitalisierungssatz und der Marktwert von **Rendite-Liegenschaften** sinkt. Vermutlich nicht so stark, es ist immer noch genügend Liquidität im Markt, welche die Nachfrage stützt. Schnäppchen wird es eher nicht mehr geben, aber Verkäufer können auch nicht mehr jeden Preis verlangen.

In eigener Sache.

Und nun noch **in eigener Sache**. Ich wurde in den letzten Monaten vielfach gefragt, ob ich dies oder das auch berate. Das hat mich dazu bewogen, das **Dienstleistungsangebot** zu schärfen. Das Resultat ist unter anderem eine überarbeitete **Homepage** auf www.dbfinanz.ch. Vereinfacht biete ich Beratung zu **Anlagen, Vorsorge, Hypotheken und Immobilien** auf einer **finanzplanerischen Grundlage** an. Die Lösungen suche ich im Gesamtkontext Ihrer Fragestellung und möchte Ihnen so mit der Erfahrung über die letzten 30 Jahre einen Mehrwert bieten können. Und fragen Sie bei Bedarf ruhig wieder...

Ich bedanke mich für das Vertrauen, das ich bei Ihnen als Kundinnen und Kunden bisher geniessen darf. Von euch durfte ich auch zahlreiche **Weiterempfehlungen** entgegennehmen – das schätze ich sehr und auch dafür danke ich Ihnen herzlich! Ich bin nun gespannt, was das laufende Jahr für uns alle bereithält. Auf jeden Fall freue ich mich auf weitere Begegnungen mit Ihnen.

Bleiben Sie gesund und beste Grüsse,

Markus Lehmann
Geschäftsführer und Inhaber

Dietschiberg Finanz AG

Matthofstrasse 29 | 6005 Luzern

Telefon +41 41 320 30 00

Mobile +41 79 415 88 20

markus.lehmann@dbfinanz.ch

www.dbfinanz.ch

P.S. Zum Schmunzeln: den Newsletter habe ich tatsächlich selber verfasst, auch wenn – derzeit in aller Munde – **ChatGTP** mir die Arbeit erleichtern könnte (ChatGTP ist eine auf künstlicher Intelligenz basierte Chatbot-Applikation zum Schreiben von Texten jeglicher Art) ...

Legenden/Quellen:

(1) Stand 2. Februar 2023

(2) Saron Swap CHF

(3) Quelle: Bundesamt für Statistik, Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex

Foto: iStock.com

Luzern, 3. Februar 2023 /ML