



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Die Zinsswap-Kurve liegt im mittleren und längeren Segment tiefer als im Vormonat. Der Markt preist weiterhin mindestens zwei Zinsschritte im Dezember und März ein und stellt einen möglichen dritten Schritt im Juni in Aussicht.

Geldpolitik

Die Verringerung des Preisniveauanstiegs (Disinflation) setzt sich fort, und es ist sehr wahrscheinlich, dass im nächsten Jahr negative Inflationsraten auftreten. Eine Rückkehr zu Null- oder sogar Negativzinsen wird damit realistischer

Hypothekarzinsen

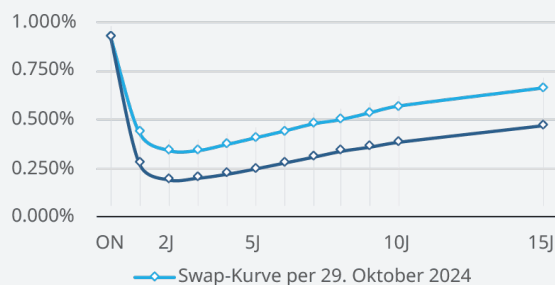
Die Zinssätze für Festhypotheken sind im Vergleich zum Vormonat leicht gesunken.

Zinsmarkt

Die Zinskurve spiegelt zunehmend die Erwartung tieferer Zinsen wider. SNB-Präsident Martin Schlegel hat angedeutet, dass Negativzinsen bei Bedarf erneut eingeführt werden könnten, was insbesondere zu einem Rückgang der Zinsen im längeren Laufzeitbereich geführt hat. Aktuell liegen die Zinssätze für Swapgeschäfte mit Laufzeiten von zwei bis fünf Jahren zwischen 0.20% und 0.25%, während der zehnjährige Swapsatz knapp unter 0.40% notiert.

Die Abflachung der Zinskurve am längeren Ende dürfte sich fortsetzen, sollten die Aussichten auf Tief- oder Negativzinsen weiter steigen. Kurzfristig sind nach der erwarteten Senkung um 0.25 Prozent im Dezember auch im kommenden Jahr weitere Zinssenkungen wahrscheinlich. Aktuell signalisiert die Zinskurve einen Leitzins von 0.00% bis 0.25% für die zweite Jahreshälfte 2025. Je weiter die erwarteten Zinssätze in der Zukunft liegen, desto verzerrter und weniger verlässlich werden sie als Schätzer für die tatsächliche Zinsentwicklung, weshalb diese Erwartung mit Vorsicht betrachtet werden sollte.

Zinsswap-Kurvenstruktur



Schweizer Geldpolitik

Die Inflation fällt im Oktober auf 0.62% und liegt noch stärker unter der bedingten Inflationsprognose der SNB. Die Konsumentenpreise haben sich seit vier Monaten negativ entwickelt – und schliesst man die Wohnungsmiete aus, ist die Inflationsrate auf Jahresbasis sogar erstmals leicht negativ. Somit steht der SNB nichts im Weg, am 12. Dezember eine

vierte Senkung des Leitzinses von aktuell 1.00% auf neu 0.75% zu initiieren.

Die Disinflation dürfte auch in den kommenden Monaten anhalten. Da die Hypothekarzinsen seit längerem rückläufig sind, ist eine Senkung des hypothekarischen

Referenzzinssatzes wahrscheinlich – entweder im Dezember oder spätestens im März. Dies könnte zu niedrigeren Bestandsmieten führen, was weiteren deflationären Druck auf die Konsumentenpreise ausüben würde. Gleichzeitig bleibt eine Abschwächung des Schweizer Francs, insbesondere gegenüber dem Euro, unwahrscheinlich, sodass auch die Importpreise niedrig bleiben dürften. Diese Entwicklungen lassen darauf schliessen, dass die Inflationsraten auf Jahresbasis im Jahr 2025 negativ ausfallen könnten.

Falls sich dieses Szenario bewahrheitet, dürften im nächsten Jahr weitere Zinssenkungen der SNB notwendig werden. Bereits jetzt wird diskutiert, wie schnell ein Leitzins von 0.00% erreicht werden könnte und welche Rahmenbedingungen einen erneuten Eintritt in den Negativzinsbereich erforderlich machen würden. Die aktuelle Struktur der Zinskurve deutet darauf hin, dass Marktteilnehmer bereits in der zweiten Jahreshälfte 2025 mit einem solchen Szenario rechnen.

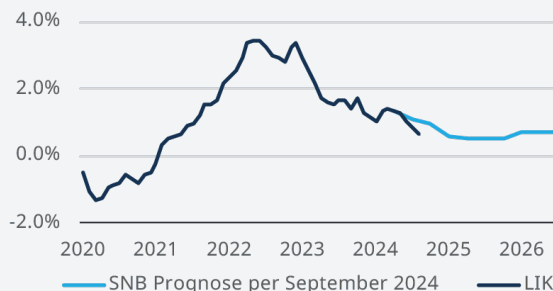
Aus wirtschaftlicher Perspektive bestehen durch eine weitere Lockerung der Geldpolitik keine erheblichen Überhitzungsrisiken. Das Wirtschaftswachstum ist gemäss den Schnellschätzungen zum BIP für das dritte Quartal positiv, bleibt jedoch moderat. Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Europa, insbesondere in Deutschland, belasten den Schweizer Aussenhandel und üben eine dämpfende Wirkung aus. Dennoch sind die wirtschaftlichen Aussichten insgesamt stabil, und in den kommenden Quartalen ist mit einer Beschleunigung des Wachstums zu rechnen.

Ausländische Geldpolitik

Die Fed und die EZB stehen vor ihren letzten geldpolitischen Entscheidungen des Jahres. Während die EZB eine weitere Zinssenkung umsetzen dürfte und ihren Lockerungskurs auch im kommenden Jahr fortsetzen könnte, wird die Fed angesichts eines stabilen Wirtschaftswachstums und hartnäckiger Inflation vermutlich eine vorsichtigeren Haltung einnehmen. Eine Zinspause im Dezember erscheint daher als wahrscheinlich.

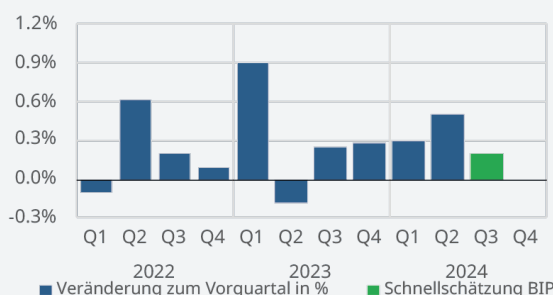
In den USA hat sich die Inflation im Oktober wieder beschleunigt, was den inflationsdämpfenden Trend der letzten zwei Jahre unterbricht. Es gibt Bedenken, dass ein Inflationsschub ähnlich dem der 1980er Jahre bevorstehen könnte. Strukturelle Faktoren wie die steigende Staatsverschuldung könnten langfristig zu höherer Inflation führen, während geplante Steuersenkungen und Tarifierhöhungen kurzfristige Preissteigerungen begünstigen dürften. Die US-Wirtschaft bleibt insgesamt robust, wie solide Konsumausgaben und ein stabiler Arbeitsmarkt zeigen. Vor diesem Hintergrund dürfte die Fed das Tempo weiterer Zinssenkungen drosseln, während am Markt aktuell Uneinigkeit darüber besteht, ob im Dezember eine dritte Leitzinssenkung bevorsteht.

Inflationsprognose der SNB



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

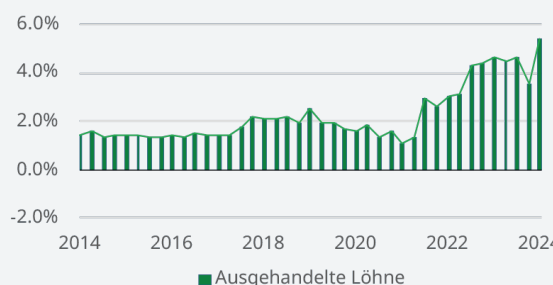
Wirtschaftswachstum Schweiz



Quelle: SECO

Die EZB steht weiterhin durch steigende Löhne, insbesondere im Dienstleistungssektor, unter Druck, was die geldpolitischen Entscheidungen erschwert. Trotz dieses Preisdrucks dürfte sie im Dezember eine vierte Zinssenkung vornehmen, da der Inflationsausblick insgesamt weniger kritisch bewertet wird. Wir gehen davon aus, dass die EZB ihr Tempo beibehält und im kommenden Jahr mindestens zwei weitere Zinsschritte um jeweils 0.25% folgen werden.

Lohnwachstum im Euroraum



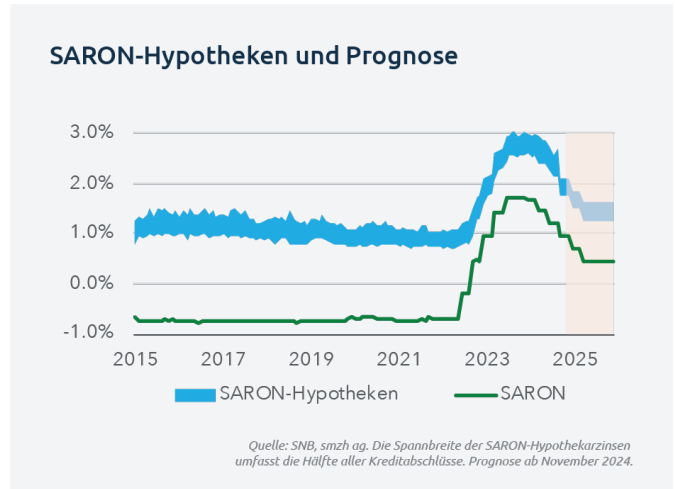
Quelle: ECB Data Portal, GitHub, Indeed

Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Festhypotheken sind erneut leicht gesunken und liegen aktuell zwischen 1.40% und 1.75%. SARON-Hypotheken bewegen sich, abhängig von der individuellen Kreditmarge, zwischen 1.70% und 1.90%. Damit bleiben Festhypotheken weiterhin die günstigere Option.

Mit der offiziellen Aussicht auf Null- oder Negativzinsen ist es wahrscheinlich, dass insbesondere die langfristigen Marktzinsen weiter sinken. Steigt in den kommenden Monaten die Überzeugung, dass Negativzinsen Realität werden, könnten die mittleren und auch die langfristigen Marktzinsen auf 0.00% oder sogar darunter fallen. Für Festhypotheken mit längeren Laufzeiten würde dies zusätzlichen Spielraum für niedrigere Zinssätze eröffnen. Dieser Spielraum bleibt jedoch durch die Nullzinsgrenze begrenzt, da Banken negative Marktzinsen in der Regel

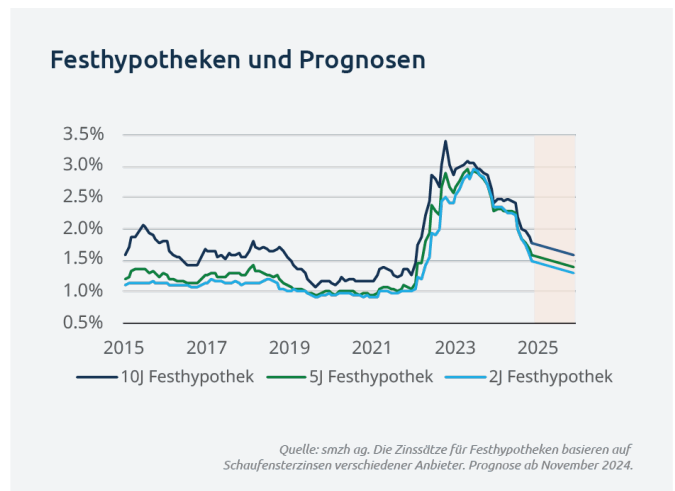
durch höhere Kreditmargen kompensieren und diese nicht direkt an die Hypothekarnehmenden weitergeben.



Zinsprognose in Zahlen

	31.12.24	30.06.25	31.12.25	30.06.26
SARON	0.75	0.50	0.50	0.53
Swap 3 Jahre	0.51	0.54	0.56	0.61
Swap 5 Jahre	0.58	0.59	0.61	0.65
Swap 10 Jahre	0.69	0.70	0.70	0.75


Quelle: Bloomberg, UBS Switzerland AG.
Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem angegebenen Zinssatz teilweise um eine Prognose handelt und dieser sich sowohl nach unten wie oben verändern 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

