



# Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

## Zinsmarkt

Die jüngste Zinssenkung der SNB hat die Markterwartung weiter verstärkt, dass der Leitzins im Laufe dieses Jahres auf 0% fallen wird. Dies führte zu einer weiteren Absenkung des mittleren Segments der Zinskurve, während das lange Ende unverändert blieb.

## Geldpolitik

Mit dem überraschenden Zinsschritt um einen halben Prozentpunkt hat die SNB ihre Inflationsprognose angepasst. Obwohl die Prognose für 2025 eine niedrige, aber dennoch positive Teuerung vorsieht, sind negative Inflationsraten nicht auszuschliessen. Weitere geldpolitische Massnahmen sind daher zu erwarten.

## Hypothekarzinsen

Während SARON-Hypotheken von der Leitzinssenkung profitieren, blieben die Zinssätze für Festhypotheken im Vergleich zum Vormonat stabil.

## Zinsmarkt

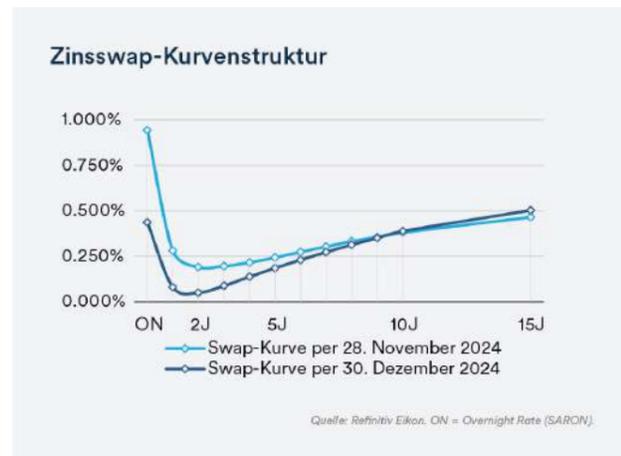
Die SNB hat in ihrer vierten und letzten Sitzung des Jahres 2024 überraschend das Tempo der Zinssenkungen erhöht und den Leitzins um einen halben Prozentpunkt von 1.00% auf 0.50% gesenkt. Dadurch hat sich die Zinsdifferenz zwischen den festen Laufzeiten und dem SARON deutlich verringert. Die Zinskurve bewegt sich weiter in Richtung einer normalen Struktur, wobei der SARON nun knapp über dem 10-jährigen Swapsatz liegt, der weiterhin leicht unter 0.40% notiert.

Das mittlere Segment der Zinskurve hat sich weiter nach unten verschoben, wobei der feste Zinssatz für zweijährige Swapgeschäfte mit 0.04% nur noch knapp über der 0%-Marke liegt. Die Zinskurve reflektiert die Markterwartung, dass der Leitzins bereits in der ersten Jahreshälfte dieses Jahres auf 0% und anschliessend sogar in den negativen Bereich sinken könnte.

Der steile Verlauf der Kurve vom mittleren zum langen Segment signalisiert, dass der Markt angesichts der jüngsten deutlichen Zinssenkung der SNB und möglicher weiterer Interventionen langfristig auf ein gesteigertes Wirtschaftswachstum und eine Ankurbelung der Inflation setzt.

## Schweizer Geldpolitik

Mit dem Leitzinsentscheid hat die SNB auch ihre Inflationsprognose angepasst, die trotz der Zinssenkung um einen halben Prozentpunkt unter der vorherigen Prognose liegt. Gemäss den offiziellen Prognosen dürfte die Inflation



im Jahresverlauf nahe 0% bleiben, jedoch weiterhin im positiven Bereich. Gleichzeitig schliesst die SNB negative Inflationswerte in den monatlichen Datenerhebungen nicht aus. Während in anderen Wirtschaftsräumen diskutiert wird,

ob sich die Inflation nachhaltig in die gewünschte Richtung bewegt und weitere Zinsschritte gerechtfertigt sind, steht die Schweizer Geldpolitik vor einer anderen Herausforderung: dem Risiko einer Deflation, also sinkender Preise. Tatsächlich ist in den letzten Monaten ein Rückgang des Landesindex der Konsumentenpreise zu beobachten, der voraussichtlich in den kommenden Monaten anhalten wird. Spätestens mit der Mietzinsreduktion für Bestandsmieten, die durch die erwartete erste Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März 2025 ausgelöst wird, könnte die Inflation im Jahresvergleich negativ werden. Seit dem Entscheid der SNB hat der Franken gegenüber dem Euro etwa 2% an Wert verloren.

Dennoch bleibt der Franken trotz der Aussicht auf weitere Zinssenkungen und eine zunehmende Zinsdifferenz zur EZB stark. Die bisher verlässliche Wechselwirkung zwischen Wechselkurs und Zinsdifferenz scheint seit Beginn des Zinsanstiegszyklus nicht mehr zu greifen. Die Annahme der SNB, dass ein tieferer Leitzins den Franken ausreichend abschwächt und so den Inflationsdruck erhöht, hat sich bislang nicht bewährt. Es bleibt daher fraglich, ob diese und weitere Zinsschritte die Inflation nachhaltig ankurbeln können. Die erwarteten Handelskonflikte im Jahr 2025 bergen Risiken für das Wachstum in der Eurozone und trüben die Wachstumsaussichten, was den Schweizer Franken trotz tiefer Zinsen als sicheren Hafen stärkt. Daher ist wahrscheinlich, dass die SNB nach Ausschöpfung weiterer Leitzinssenkungen mit Deviseninterventionen beginnen wird.

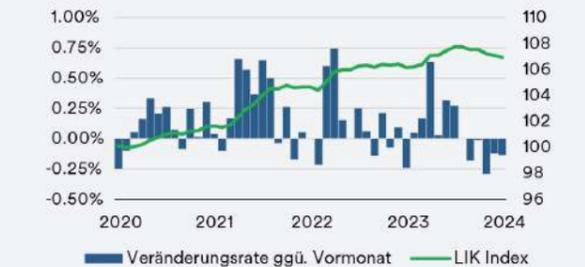
## Ausländische Geldpolitik

Zum Jahresende haben sowohl die EZB als auch die Fed ihre Leitzinsen um 0.25% gesenkt. Während diese Entscheidungen weitgehend erwartet wurden, wird sich der geldpolitische Kurs beider Zentralbanken im kommenden Jahr voraussichtlich weiter auseinanderentwickeln. Im Euroraum ist die Inflation im November auf 2.3% gestiegen. Trotz dieses Anstiegs und bestehender Inflationsrisiken wie steigender Löhne und Dienstleistungspreise begünstigt die schwache Konjunktur weitere Zinssenkungen im nächsten Jahr. Die EZB dürfte ihr aktuelles Tempo beibehalten, da derzeit die Wachstumsrisiken die Inflationsrisiken überwiegen. Es ist daher wahrscheinlich, dass die EZB in den nächsten beiden Sitzungen weitere Zinssenkungen um jeweils 0.25% vornehmen wird. Die Zinssenkung der Fed war laut Jerome Powell umstritten und wurde nur knapp beschlossen. Weitere geldpolitische Lockerungen wurden an eine deutliche Besserung der Inflationsdynamik geknüpft. Zwar ist die Inflation im November erwartungsgemäss gestiegen, doch vorläufige Indikatoren deuten darauf hin, dass die Kerninflationsrate erneut an Dynamik gewinnen könnte. Daher ist mit einer Drosselung des Tempos zu rechnen, was in der nächsten Sitzung vermutlich in einer Zinspause münden wird.

## Inflationsprognose der SNB



## Inflationsentwicklung



## Entwicklung der 10-jährigen US-Anleiherendite



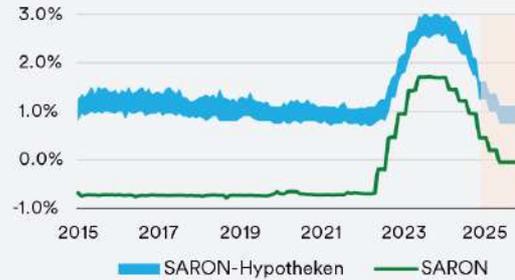
# Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Festhypotheken sind im Vergleich zum Vormonat stabil geblieben und bewegen sich aktuell zwischen 1.25% und 1.75%. SARON-Hypotheken hingegen sind durch die jüngste Leitzinssenkung deutlich günstiger geworden und liegen, abhängig von der individuellen Kreditmarge, zwischen 1.20% und 1.40%. Damit ist der Unterschied zwischen SARON- und Festhypotheken nahezu vollständig verschwunden.

Mit der bevorstehenden Leitzinssenkung im März dürften SARON-Hypotheken weiter günstiger werden. Da sich die Zinskurve jedoch bereits nahe der 0%-Grenze bewegt, ist bei Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten von zwei bis fünf Jahren kaum noch Potenzial für niedrigere Konditionen vorhanden. Am langen Ende der Zinskurve könnte hingegen ein weiterer Rückgang der Marktzinsen langfristige Festhypotheken attraktiver machen. Angesichts der im

historischen Vergleich attraktiven Zinssätze bietet sich aktuell die Möglichkeit, den Wechsel in eine Festhypothek zu prüfen.

## SARON-Hypotheken und Prognose



Quelle: SNB, smzh ag. Die Spannweite der SARON-Hypothekarzinsen umfasst die Hälfte aller Kreditabschlüsse. Prognose ab Januar 2025.

## Zinsprognose in Zahlen

Zinssatz	31.12.24	30.06.25	31.12.25	30.06.26	31.12.26
SARON	0.50	0.25	0.25	0.27	0.35
Swap 3 Jahre	0.20	0.14	0.15	0.19	0.31
Swap 5 Jahre	0.25	0.25	0.25	0.28	0.39
Swap 10 Jahre	0.38	0.39	0.40	0.43	0.54

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.

## Festhypotheken und Prognosen



Quelle: smzh ag. Die Zinssätze für Festhypotheken basieren auf Schaufensterzinsen verschiedener Anbieter. Prognose ab Januar 2025.



## smzh für Sie

Unsere ExpertInnen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekarstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere ExpertInnen 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](http://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](mailto:contact@smzh.ch)  
[www.smzh.ch](http://www.smzh.ch)

