



# Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

## Zinsmarkt

Trotz der niedrigen Inflationszahlen im Januar blieb die Volatilität an den Schweizer Zinsmärkten bestehen. In den letzten Tagen haben die Schweizer Zinsen jedoch leicht nachgegeben, was auf die zunehmenden globalen makroökonomischen Risiken zurückzuführen ist.

## Geldpolitik

In der kommenden März-Sitzung ist von einer weiteren Zinssenkung der SNB von 0.50% auf 0.25% auszugehen, wobei dennoch die Möglichkeit besteht, dass die SNB doch pausiert.

## Hypothekarzinsen

Die Hypothekarzinsen liegen seit Jahresbeginn höher, sollten sich jedoch in den kommenden Wochen wieder leicht nach unten korrigieren.

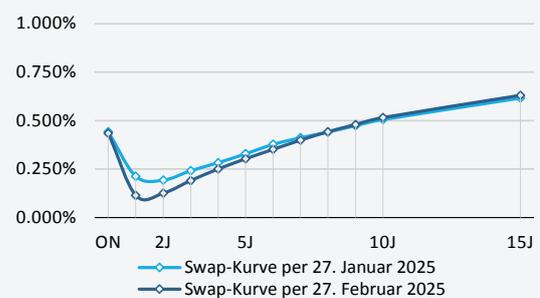
## Zinsmarkt

Die Zinskurve bleibt gegenüber dem Vormonat weitgehend unverändert, abgesehen vom mittleren Segment, das erneut leicht tiefer liegt. Der Anstieg der langfristigen Zinsen in den letzten beiden Wochen hat sich beruhigt, und die höheren Sätze haben sich vorerst nach unten korrigiert.

Die tieferen Zinsen im mittleren Segment reflektieren die zurückkehrende Erwartung, dass die SNB ihre Geldpolitik doch stärker lockern könnte. Derzeit sind für dieses Jahr knapp zwei Zinssenkungen eingepreist, wobei eine Reduktion von 0.50% auf 0.25% bei der März-Sitzung nahezu vollständig erwartet wird.

Nach einer weiteren Zinssenkung der SNB im März könnte die Zinskurve bereits einen durchgängig positiv steigenden Kurvenverlauf annehmen.

Zinsswap-Kurvenstruktur



Quelle: Refinitiv Eikon. ON = Overnight Rate (SARON).

## Schweizer Geldpolitik

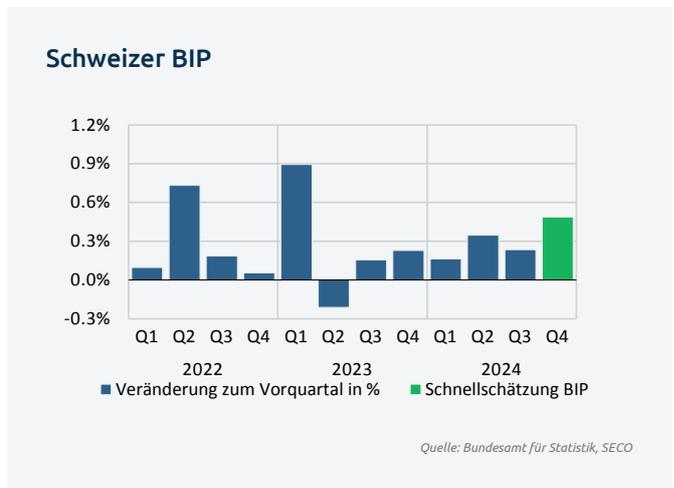
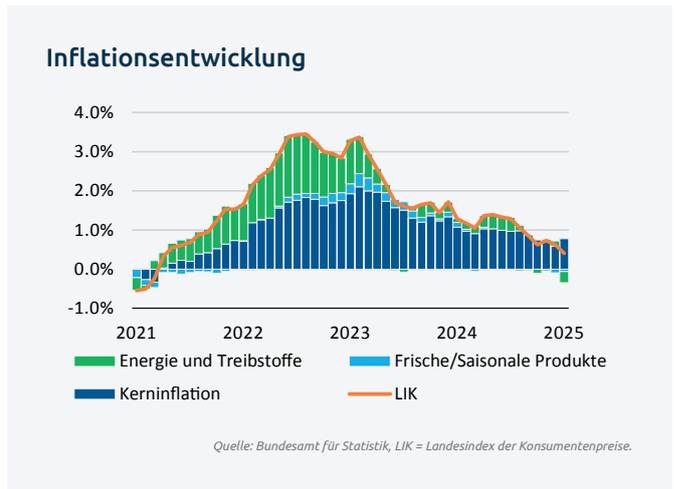
Die neuesten Inflationsdaten für den ersten Monat dieses Jahres zeigen mit einer Teuerung von 0.40% im Vergleich zum Vorjahresmonat einen neuen Tiefstand. Trotz des anhaltenden Rückgangs entspricht diese Entwicklung der Inflationsprognose der SNB und kommt daher nicht überraschend.

Auffällig ist jedoch, dass die Kerninflationsrate – also die um volatile Komponenten wie Energie, Treibstoff sowie frische und saisonale Produkte bereinigte Inflation – im Jahresvergleich gegenüber dem Vormonat gestiegen ist. Dies ist jedoch primär auf Basiseffekte zurückzuführen, da sich die Kerninflation gegenüber dem Vormonat leicht negativ entwickelt hat, sprich die Preise gesunken sind.

Das vierteljährliche reale BIP der Schweiz wuchs im vierten Quartal 2024 um 0.5%, was für das gesamte Jahr eine Wachstumsrate von 0.9% bedeutet, verglichen mit 1.2% im Jahr 2023. Dennoch ist die Entwicklung im Vergleich zu den europäischen Nachbarn, insbesondere Deutschland, bemerkenswert positiv und unterstreicht die wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit der Schweiz.

Die SNB wird am 20. März ihren weiteren geldpolitischen Kurs festlegen und kommunizieren. Obwohl die Gesamtinflation (LIK) sich der 0 %-Marke nähert und in den kommenden Datenerhebungen sogar ins Negative rutschen könnte, haben SNB-Vertreter zuletzt betont, dass eine kurzfristig negative Inflation unproblematisch sei, solange die mittelfristige Teuerung im angestrebten Bereich von 0 bis 2% bleibt.

Daher ist nicht auszuschliessen, dass die SNB überraschend eine Zinspause einlegt, um ihren Spielraum für künftige Senkungen nicht vorzeitig auszuschöpfen. Andererseits bleibt der Franken angesichts globaler Konjunkturrisiken als sicherer Hafen gefragt, und das Deflationsrisiko könnte unterschätzt werden. Vor diesem Hintergrund halten wir eine weitere Zinssenkung auf 0.25% im März für das wahrscheinlichste Szenario, obwohl dies ein knapper Entscheid sein dürfte.



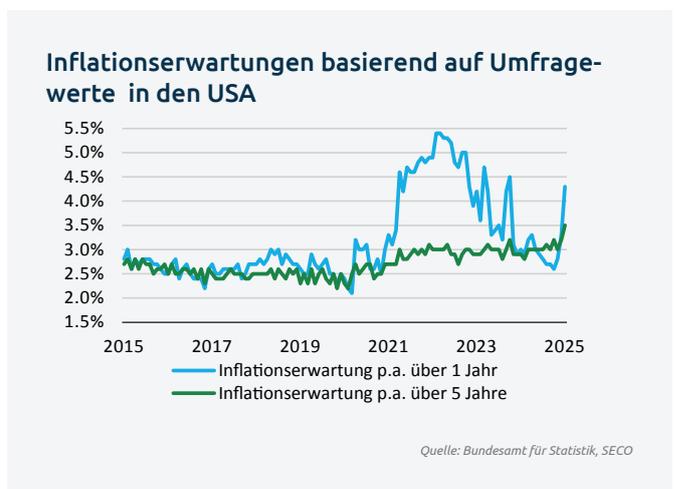
## Ausländische Geldpolitik

Am 6. März wird die EZB ihren geldpolitischen Kurs festlegen. Ein breiter Konsens besteht darüber, dass sie die Zinsen erneut um 0.25% senken wird.

Zunehmend rückt die Frage in den Fokus, wann der Zinssenkungszyklus pausiert und weitere Lockerungen vorerst ausgesetzt werden. Der Rückgang der Inflation hat sich auch im Euroraum verlangsamt, und obwohl erste Anzeichen einer Abschwächung im Lohnwachstum erkennbar sind, bleiben die Lohnwachstumsraten auf einem hohen Niveau. Dies birgt das Risiko, die Inflation im Dienstleistungssektor weiter anzutreiben. Entsprechend dürfte die EZB ihren Ton in den kommenden Sitzungen anpassen und im Sommer voraussichtlich eine Zinspause signalisieren. Bis dahin sind nach der März-Sitzung jedoch bis zu zwei weiteren Zinssenkungen zu erwarten.

Die Inflationssorgen in den USA nehmen zu, wie Umfragen der University of Michigan zur Konsumentenstimmung zeigen. Die von Trump angedrohten und umgesetzten Zölle haben kurzfristige Inflationserwartungen steigen lassen, was restriktivere Massnahmen seitens der Fed erforderlich machen könnte. Allerdings signalisieren marktbasierende Indikatoren bislang keine ausser Kontrolle geratene

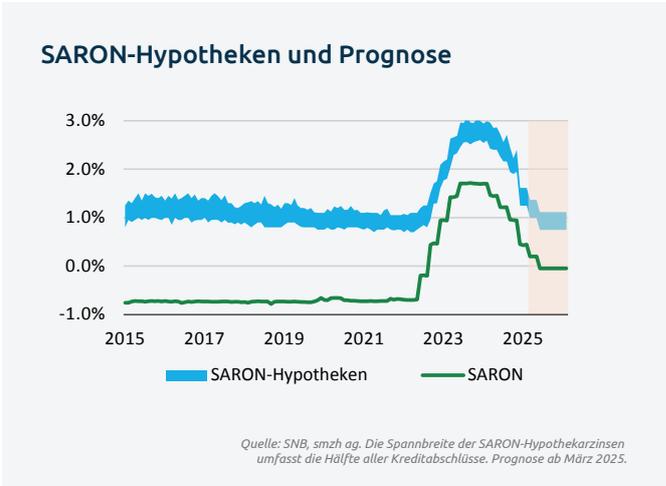
Inflation, auch wenn sie leicht über den Vormonatswerten liegen. Die Fed dürfte daher vorerst an ihrer abwartenden Haltung festhalten, bis sich die Inflationsentwicklung wieder stabilisiert.



# Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Festhypotheken sind seit Jahresbeginn auf ihrem Höchststand und liegen aktuell zwischen 1.40% und 1.90%. SARON-Hypotheken bewegen sich, abhängig von der individuellen Kreditmarge, zwischen 1.20% und 1.40% und bleiben damit günstiger als die meisten Festhypotheken.

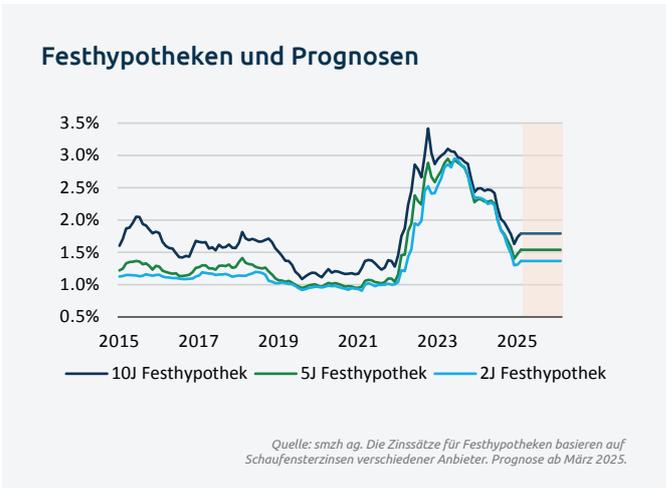
Sollte die SNB den Leitzins in der März-Sitzung senken, könnten SARON-Hypotheken weiter günstiger werden. Die vergangenen zwei Monate waren von makroökonomisch bedingter Volatilität geprägt, und es ist nicht auszuschliessen, dass diese anhält. Mittelfristig erwarten wir jedoch eine Beruhigung der Volatilität und eine leichte Abwärtsbewegung der Hypothekarzinsen, auch wenn der Spielraum insgesamt weitgehend ausgeschöpft ist. Daher könnte der aktuelle Zeitpunkt eine gute Gelegenheit für den Abschluss einer Festhypothek sein.



### Zinsprognose in Zahlen

	27.02.25	30.06.25	31.12.25	30.06.26	31.12.26
SARON	0.45	0.25	0.25	0.26	0.32
Swap 3 Jahre	0.18	0.13	0.12	0.14	0.24
Swap 5 Jahre	0.29	0.21	0.22	0.24	0.33
Swap 10 Jahre	0.50	0.34	0.36	0.39	0.48

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.





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](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)

