



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Die Zinskurve bleibt volatil. Nachdem die Zinsen ein Tief erreicht hatten und teilweise nahe der 0%-Grenze lagen, haben sie sich zum Jahresbeginn leicht nach oben bewegt.

Geldpolitik

Die Markterwartung weiterer Zinssenkungen durch die SNB hat deutlich nachgelassen. Während zum Jahresende noch zwei Zinsschritte als sicher galten, wird nun nur noch eine Zinssenkung fest eingepreist. Die Inflationszahlen im Januar dürften für die weitere Entwicklung entscheidend sein.

Hypothekarzinsen

Nach einem langen Abwärtstrend sind die Hypothekarzinsen leicht gestiegen und bleiben volatil.

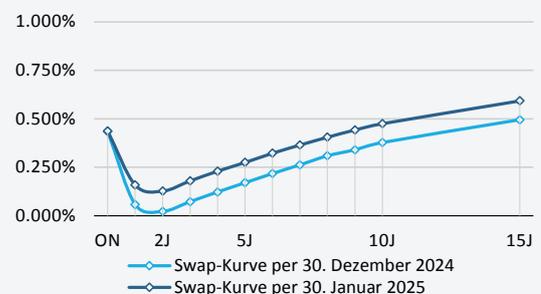
Zinsmarkt

Das neue Jahr startet mit erhöhter Volatilität entlang der Zinskurve. Abgesehen von den unterjährigen Laufzeiten sind die Zinssätze über alle Laufzeiten hinweg gestiegen. Damit wurden auch die Markterwartungen für Zinssenkungen nach unten korrigiert. Die zuvor eingepreiste Möglichkeit eines negativen Leitzinses in der zweiten Jahreshälfte ist nicht mehr vorhanden. Stattdessen werden für das kurze Ende im Jahresverlauf insgesamt Senkungen um 0.30% erwartet.

Die Volatilität spiegelt die erhöhte Unsicherheit an den globalen Zinsmärkten wider – ausgelöst durch eine hartnäckige Inflation in den USA, Staatsverschuldung und geldpolitische Entwicklungen. In der Schweiz spielen diese Faktoren eine geringere Rolle, weshalb die Volatilität bislang moderat ausfiel.

Die Zinskurvenstruktur normalisiert sich weiter, begleitet von steigenden Zinssätzen entlang der Kurve. Dies kann als positives Signal gewertet werden, dass der Markt aktuell ein höheres Wirtschaftswachstum erwartet.

Zinsswap-Kurvenstruktur



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

Schweizer Geldpolitik

Die durchschnittliche Jahreststeuerung lag 2024 bei 1.06% (2023: 2.14%). Die Inflationsdaten für Dezember zeigen einen Preisrückgang von 0.06% gegenüber dem Vormonat und eine Gesamtsteuerung von 0.63% im Vergleich zum Vorjahr. Damit entspricht die Entwicklung bisher der Inflationsprognose der SNB vom Dezember.

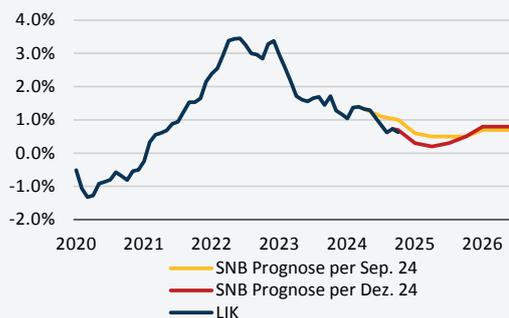
Sollte sich die Inflation im Januar und Februar weiterhin im Rahmen der Prognose bewegen, dürfte die SNB von einer weiteren Zinssenkung absehen. Die aktuelle Preissituation wird von der SNB grundsätzlich als stabil eingeschätzt, und ein vorübergehendes Absinken der Teuerung auf 0% oder sogar in den negativen Bereich wäre wohl nur temporär.

Eine Zinssenkung um 0.25% im März würde eine unerwartet tiefere Inflationsentwicklung erfordern.

In den kommenden Monaten sind strukturell bedingte Preissenkungen zu erwarten, die die Inflationsrate weiter senken dürften. Insbesondere dürften die tieferen Strompreise in den Januardaten spürbar dämpfend wirken. Zudem könnte die erwartete Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März einen zusätzlichen Inflationsrückgang mit sich bringen, was die Teuerung tiefer ausfallen lassen könnte als derzeit prognostiziert.

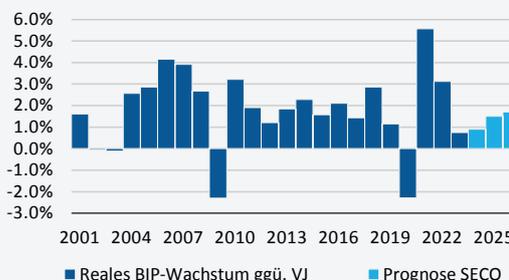
Aus währungs- und konjunkturpolitischer Sicht besteht derzeit keine dringende Notwendigkeit für eine Zinssenkung, auch wenn eine Lockerung positive Effekte hätte. Der Schweizer Franken bleibt stark, doch es gibt aktuell keinen abrupten Aufwertungsdruck, der eine Intervention der SNB erforderlich machen würde. Zudem deuten die neuesten SECO-Prognosen für 2025 und 2026 auf ein moderates Wirtschaftswachstum hin, das zwar höher ausfallen dürfte als zuletzt, aber weiterhin unter dem Durchschnitt liegt. Wie die SNB die aktuelle Lage bewertet und welche Entscheidung sie trifft, bleibt schwer einzuschätzen. Daher könnte auch diese Sitzung für viele Marktteilnehmer überraschend ausfallen.

Inflationsprognose der SNB



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

Schweizer BIP



Quelle: Bundesamt für Statistik, SECO

Ausländische Geldpolitik

Die ersten geldpolitischen Entscheidungen der Fed und der EZB sind gefallen. Während die Fed angesichts einer robusten Konjunktur, hartnäckiger Inflation und der politischen Unsicherheiten rund um Trump vorerst abwartet, hat die EZB ihren Kurs beibehalten und den Leitzins zum fünften Mal um 0.25% auf 2.75% gesenkt.

Der US-Arbeitsmarkt zeigte im Sommer vergangenen Jahres Schwäche, woraufhin die Fed im September mit einer Zinssenkung um 0.50% reagierte. Seither hat sich die Lage stabilisiert, mit ersten Anzeichen einer Erholung. Gleichzeitig sind die Anleiherenditen gestiegen, und die Markterwartung künftiger Zinssenkungen wurde zurückgenommen. Die wachsenden Inflationsrisiken, getrieben durch die robuste Wirtschaft und potenziell inflationsfördernde Massnahmen der Trump-Politik, erschweren weitere Lockerungen. Entsprechend pausierte die Fed im Januar und will die weitere Entwicklung beobachten.

Die EZB hingegen sieht sich mit einer Vielzahl von strukturellen Problemen konfrontiert, weshalb sie an ihrem geldpolitischen Senkungspfad halten muss, um konjunkturelle Impulse zu senden. Die bisher positive Inflationsentwicklung hat ihr den Spielraum auch gegeben.

Allmählich nehmen auch hier die Inflationsrisiken zu, allen voran aufgrund der Lohnwachstumsraten, die deutlich über der Inflation liegen. Obwohl für die EZB am Zinsmarkt etwa drei weitere Zinssenkungen eingepreist werden, könnte eine steigende Inflation die EZB von weiteren Senkungen hindern.

US-Arbeitsmarkt



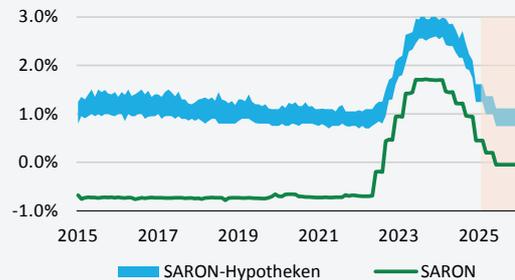
Quelle: Fred. Offene Stellen wurden per Dezember 2018 auf 100 indiziert.

Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Festhypotheken sind im Vergleich zum Vormonat um 0.10% bis 0.20% gestiegen und liegen aktuell zwischen 1.35% und 1.70%. 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. Für Festhypotheken ist der Spielraum jedoch weitgehend ausgeschöpft, und die kommenden Monate dürften je nach makroökonomischer Entwicklung durch Volatilität geprägt sein. Entsprechend könnte der aktuelle Zeitpunkt eine gute Gelegenheit für den Abschluss einer Festhypothek sein.

SARON-Hypotheken und Prognose



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

Zinsprognose in Zahlen

	29.01.25	30.06.25	31.12.25	30.06.26	31.12.26
SARON	0.45	0.25	0.25	0.26	0.34
Swap 3 Jahre	0.22	0.15	0.13	0.16	0.27
Swap 5 Jahre	0.31	0.21	0.22	0.25	0.35
Swap 10 Jahre	0.51	0.35	0.37	0.40	0.50

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 Februar 2025.

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

