



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Die Zinskurve ist erstmals seit 2022 wieder in den negativen Bereich gefallen. Feste Laufzeiten zwischen einem und drei Jahren notieren aktuell bis zu -0.10%. Der Markt erwartet spätestens bis September eine Rückkehr zu negativen Leitzinsen.

Geldpolitik

Die Flucht in den Schweizer Franken als sicheren Hafen und die eingetrübten globalen Konjunkturaussichten erhöhen den Druck auf die SNB. Wir erwarten an der Juni-Sitzung eine Zinssenkung von 0.25% auf 0.00%.

Hypothekarzinsen

Der Anstieg der Hypothekarzinsen in den vergangenen zwei Monaten hat sich im April teilweise korrigiert. Laufzeiten von zwei bis fünf Jahren sind nun deutlich günstiger, während zehnjährige Festhypotheken mit etwa 1.90% nur leicht unter dem Vormonatsniveau liegen.

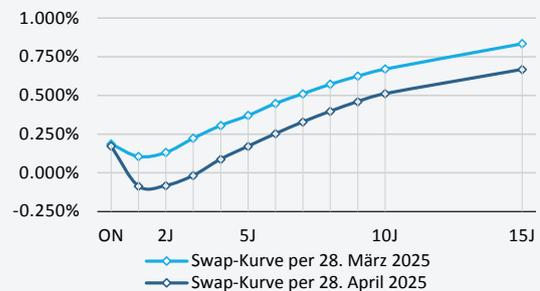
Zinsmarkt

Seit dem Zinsanstieg im Jahr 2022 ist die Swap-Kurve erstmals wieder in den Negativbereich gerutscht. Neben unterjährigen Laufzeiten von sechs bis zwölf Monaten notieren nun auch die Swap-Sätze für ein- bis dreijährige Laufzeiten leicht im Minusbereich (bis zu -0.10%). Auch am langen Ende hat sich die Zinskurve nach unten verschoben, wenn auch weniger stark als im mittleren Segment. Der zehnjährige Swap-Satz liegt aktuell bei rund 0.50%.

Auslöser dieser Bewegung sind die zunehmende Volatilität an den globalen Finanzmärkten, die Zollpolitik der USA sowie die eingetrübten Konjunkturaussichten. Anleger suchen vermehrt Schutz im Schweizer Franken und in Schweizer Anleihen, was auf die gesamte Zinskurve drückt.

Am Zinsmarkt wird ein Eingreifen der SNB erwartet, und entsprechend werden wieder verstärkt Zinssenkungen eingepreist: zunächst eine Senkung von 0.25% auf 0.00% an der Juni-Sitzung, gefolgt von einer hohen Wahrscheinlichkeit für eine weitere Senkung auf -0.25% im September.

Zinsswap-Kurvenstruktur



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

Schweizer Geldpolitik

Die Zollpolitik von Trump sorgt für Volatilität an den Märkten und treibt Anleger in sichere Häfen wie Gold und den Schweizer Franken. Dieser hat in den vergangenen Wochen deutlich gegenüber dem Dollar und den meisten Handelspartnerwährungen an Wert gewonnen. Gegenüber dem Euro hat sich der Franken zuletzt jedoch wieder etwas abgeschwächt, da im aktuellen Umfeld Investoren auch verstärkt vom Dollar in den Euro flüchten.

Dies weckt Erwartungen an Handlungen seitens der SNB. Während des abrupten Anstiegs des Frankens wurde am Markt intensiv darüber spekuliert, mit welcher Kombination von Instrumenten die SNB reagieren könnte. Denkbar war, dass die

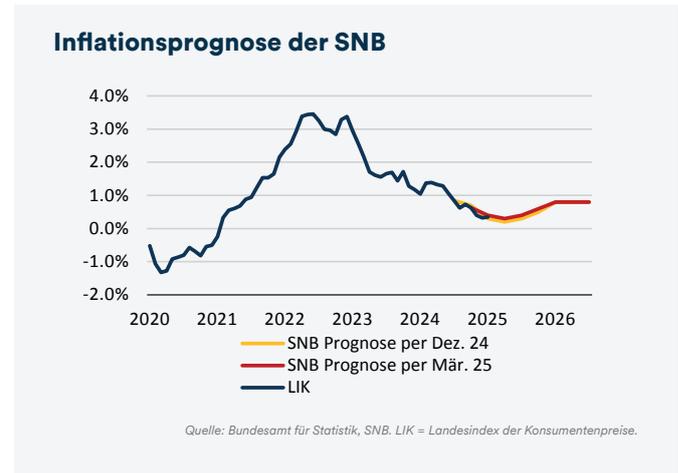
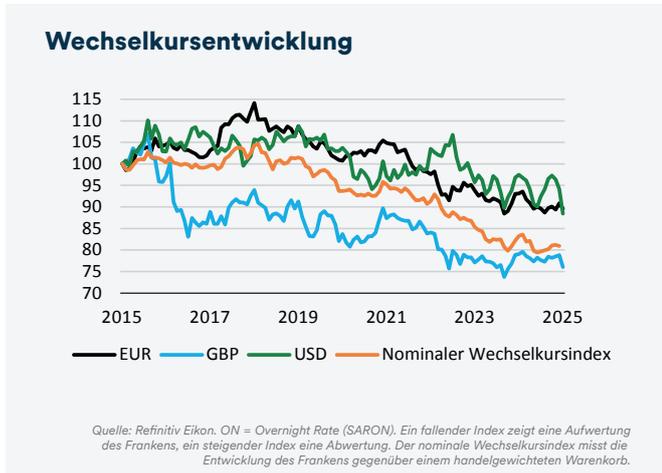
SNB – bekannt für ihr kalkuliertes, aber oft überraschendes Vorgehen – neben einer Zinssenkung im Juni auch in einer ausserordentlichen geldpolitischen Sitzung den Leitzins senkt und systematische Deviseninterventionen einleitet, um der Frankenstärke entgegenzuwirken. Während die Befürchtung einer ausserordentlichen Zinssenkung eher als Überreaktion des Marktes einzustufen ist, erscheint der Einsatz von Deviseninterventionen plausibel, da bisherige Zinssenkungen und der Aufbau einer Zinsdifferenz zum Euro und Dollar den Franken kaum abgeschwächt haben und sich Deviseninterventionen in der Vergangenheit als effizienteres Instrument erwiesen haben.

Jedoch wäre ein solches Vorgehen im aktuellen Marktumfeld

ineffizient. Zum einen orientiert sich die SNB primär am Eurokurs – der ebenfalls an Attraktivität gewonnen hat – und weniger am Dollarkurs, da dieser für die Schweizer Exportwirtschaft nicht gleichermaßen relevant ist und Interventionen gegen eine Dollarschwäche sehr kostspielig wären. Zum anderen könnte ein Eingreifen am Devisenmarkt, ob gegen den Dollar oder allgemein, von der Trump-Administration als Währungsmanipulation eingestuft werden und politische Konflikte auslösen. Entsprechend wäre es verfrüht, über gezielte Interventionen hinaus systematisch

am Devisenmarkt einzugreifen.

Welche Optionen bleiben der SNB? Eine reguläre Zinssenkung im Juni von 0.25% auf 0.00% – begleitet von einer starken verbalen Intervention und der klaren Androhung, bei Bedarf erneut Negativzinsen einzuführen. Dies wird dem nachlassenden Inflationsdruck und der Frankenstärke als sicherem Hafen zwar wenig entgegengesetzt, verschafft der SNB jedoch etwas Zeit, bevor sie – falls sich die Lage weiter zuspitzt – im September tatsächlich Negativzinsen einführt.



Ausländische Geldpolitik

Trump, der sich in seiner zweiten Amtszeit das Ziel gesetzt hat, die USA wirtschaftspolitisch stärker zu repositionieren und die langfristigen Zinsen – insbesondere die Renditen zehnjähriger Staatsanleihen – zu senken, stösst ausgerechnet hier auf seine Achillesferse. Die mit seiner Handelspolitik einhergehende Volatilität an den Finanzmärkten hat nicht nur den Dollar unter Druck gesetzt, sondern auch die Zinsen am langen Ende steigen lassen, was seine strategischen Spielräume erheblich einschränkt. Auch seine Angriffe auf Powell, den er wegen mangelnder Zinssenkungen entlassen wollte, musste Trump zurücknehmen, da diese Drohungen die Nervosität am Anleihemarkt zusätzlich verstärkten.

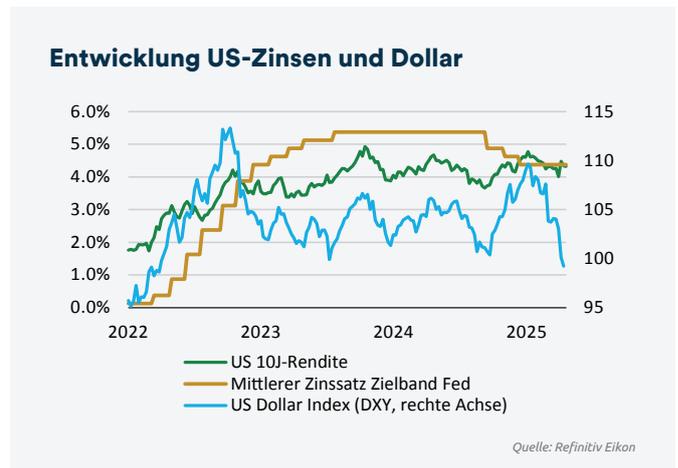
preis der Markt derzeit Leitzinssenkungen der US-Notenbank im weiteren Jahresverlauf in einem moderaten Umfang von bis zu 1% ein.

Solange die Datenlage auf einen robusten Arbeitsmarkt hindeutet, wird die Fed im Rahmen ihres Dualmandats weiterhin die Inflationsbekämpfung priorisieren. Eine Zinssenkung im Mai erscheint deshalb unwahrscheinlich. Die langfristigen Zinsen dürften, selbst wenn der Höhepunkt der Marktvolatilität überschritten sein sollte, aufgrund struktureller Faktoren wie hoher Inflation und wachsender Haushaltsdefizite auf erhöhtem Niveau bleiben.

Es ist sehr unwahrscheinlich, dass die Fed dem politischen Druck nachgeben wird. Selbst wenn sie die Zinsen senken sollte, dürfte dies entlang der Zinskurve nur begrenzte Entlastung bringen – wie bereits im vergangenen Jahr zu beobachten war, als trotz kumulierter Senkungen von 1.00% die langfristigen Zinsen weiter stiegen. Zwar mehren sich derzeit die Anzeichen einer Stagflation – einer Abschwächung der Konjunktur bei gleichzeitig erhöhter Inflation –, doch zeigen sich diese bislang vor allem in weichen Indikatoren wie Stimmungsumfragen und weniger deutlich in den harten Wirtschaftsdaten.

Die Geldpolitik der EZB dürfte angesichts eines stärkeren Euros sowie verbesserter Inflations- und Konjunkturaussichten im Juni erneut gelockert und die geldpolitische Tonalität weiter auf Expansion ausgerichtet werden.

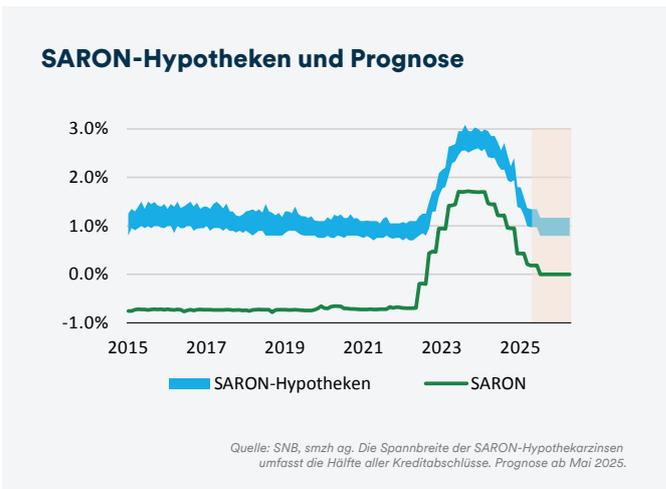
Hinzu kommen gemischte Signale: Während US-Konsumenten laut Umfragen der University of Michigan kurzfristig einen deutlichen Anstieg der Inflation erwarten, deuten die am Markt implizierten Inflationserwartungen – etwa ablesbar an der Break-Even-Inflation und dem 5y5y Forward Inflation Swap – darauf hin, dass die Marktteilnehmer der Fed weiterhin zutrauen, die Inflation mittelfristig unter Kontrolle zu bringen. Entsprechend



Hypothekarzinsen

Die Zinssätze für Festhypotheken sind weiter gesunken und liegen je nach Laufzeit aktuell zwischen 1.20% und 1.90%. Während SARON-Hypotheken weiterhin günstiger als langjährige Festhypotheken sind, bieten derzeit auch zwei- bis fünfjährige Laufzeiten je nach Anbieter attraktive Konditionen. Da die Referenzzinssätze für diese Laufzeiten nahe bei Null oder sogar leicht darunter liegen, ergibt sich – je nach Kreditmarge – eine sehr kostengünstige Möglichkeit, sich gegen Zinsänderungsrisiken bei der Hypothek abzusichern.

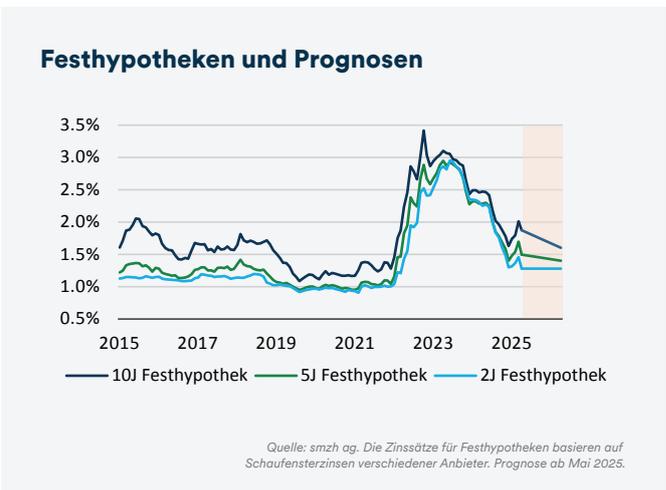
SARON-Hypotheken haben nur noch Spielraum für eine weitere Leitzinssenkung. Auch bei Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten ist das Potenzial für tiefere Konditionen weitgehend ausgeschöpft. Bei langjährigen Festhypotheken, wie etwa zehnjährigen Laufzeiten, dürfte in den nächsten zwölf Monaten ein leichter Rückgang möglich sein, wobei zwischenzeitliche Volatilität nicht auszuschliessen ist.



Zinsprognose in Zahlen

| | 22.04.25 | 30.06.25 | 31.12.25 | 30.06.26 |
|---------------|----------|----------|----------|----------|
| SARON | 0.18 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Swap 3 Jahre | -0.03 | 0.04 | 0.05 | 0.06 |
| Swap 5 Jahre | 0.15 | 0.22 | 0.22 | 0.23 |
| Swap 10 Jahre | 0.48 | 0.55 | 0.56 | 0.57 |

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