



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Mit der jüngsten Leitzinssenkung hat sich die Zinsstrukturkurve nahezu vollständig normalisiert. Im Zuge der geopolitischen Spannungen im Nahen Osten sind die Zinsen zuletzt leicht angestiegen. In den kommenden Wochen dürfte sich die Kurve jedoch wieder etwas nach unten bewegen.

Geldpolitik

Die Konjunkturaussichten haben sich sowohl global als auch in der Schweiz weiter eingetrübt. Erwartet wird ein schwächeres Wachstum, begleitet von einer Abschwächung am Arbeitsmarkt. Sollten sich die Risiken weiter verdichten und der Inflationsdruck nochmals abnehmen, könnte die SNB als Massnahme im September den nächsten Schritt setzen, nämlich eine Rückkehr zu einem negativen Leitzins.

Hypothekarzinsen

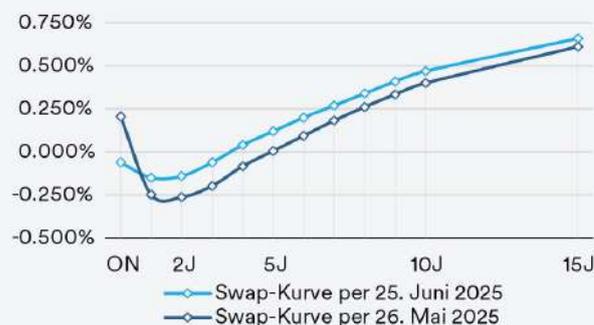
Bei SARON-Hypotheken ist der Tiefpunkt erreicht. Weitere Leitzinssenkungen entlasten Kreditnehmende nicht mehr, da ein negativer SARON nicht weitergegeben wird. Festhypotheken zeigen sich aktuell über alle Laufzeiten hinweg attraktiv, doch ein Abwärtspotenzial ist kaum vorhanden. Lediglich für lange Laufzeiten erwarten wir leicht tiefere Konditionen.

Zinsmarkt

Die SNB verzichtet vorerst auf eine Rückkehr zu Negativzinsen und senkt den Leitzins stattdessen auf 0.00%. Damit liegt der SARON mit -0.05% erstmals seit fast drei Jahren wieder unter null. Die Zinsswapkurve hat sich nahezu vollständig normalisiert und verläuft mit zunehmender Laufzeit wieder steigend.

Im Vergleich zum Vormonat liegt die gesamte Kurve etwas höher. Ausschlaggebend dafür dürften geopolitische Risikoprämien sein: Der Konflikt zwischen Iran und Israel hatte zeitweise die Sorge genährt, steigende Ölpreise könnten die globalen Inflationsrisiken erneut befeuern. Da sich dieses Szenario bislang nicht bewahrheitet hat und sich die Lage zuletzt entspannt hat, spricht vieles dafür, dass die Kurve in den kommenden Wochen wieder abflacht, mit leicht sinkenden Swap-Sätzen entlang aller Laufzeiten.

Zinsswap-Kurvenstruktur



Schweizer Geldpolitik

Die SNB hat dieses Mal nicht überrascht und stattdessen, wie von uns und allgemein erwartet, den Leitzins von 0.25% auf 0.00% gesenkt. Für eine Rückkehr in den Negativzinsbereich ist es aus Sicht der aktuellen Lagebeurteilung noch zu früh. Gleichzeitig wurde die Inflationsprognose nach unten revidiert: Trotz tieferem Leitzins liegt die erwartete Teuerung über alle Zeithorizonte hinweg unter der März-Prognose, bleibt jedoch im positiven Bereich. Das überrascht insofern, als die Konsumentenpreise im Mai im Jahresvergleich bereits bei -0.10% lagen.

Ein zentraler Treiber dieser Entscheidung sind die zunehmend unsicheren Konjunkturaussichten. Das SECO rechnet für die kommenden Jahre mit einem schwächeren BIP-Wachstum als

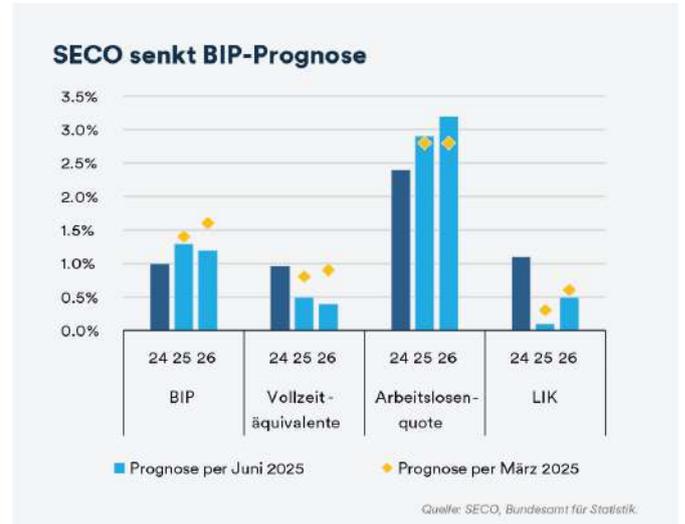
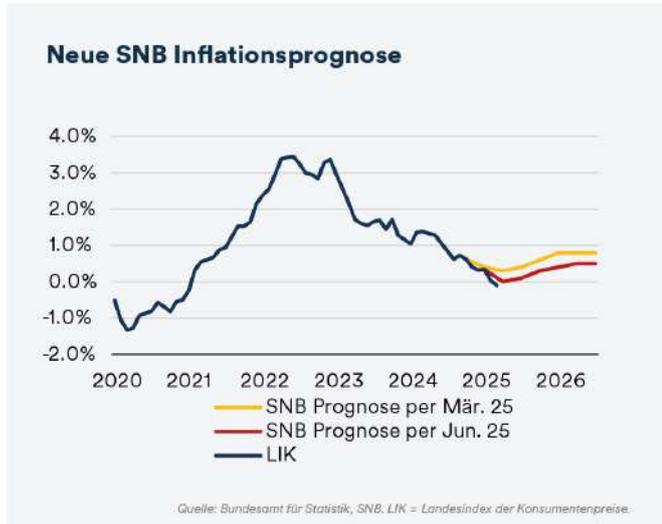
bislang angenommen. Auch der Arbeitsmarkt dürfte an Tempo verlieren, mit tieferem Beschäftigungswachstum und einer leicht steigenden Arbeitslosenquote. In diesem Umfeld dürfte der Inflationsdruck weiter nachlassen. Nicht nur wegen der konjunkturellen Abkühlung, sondern auch aufgrund des starken Frankens, der gegenüber dem Dollar auf einem Mehrjahreshoch notiert und gegenüber dem Euro stabil bleibt. Entsprechend sind auch die Inflationserwartungen weiter gesunken.

Gleichzeitig zeigt sich die Binnenkonjunktur weiterhin robust. Von Stagnation oder gar Rezession ist die Schweiz nach wie vor weit entfernt. Dennoch dürfte sie sich dem globalen Abschwung nicht vollständig entziehen können. Der Aufwertungsdruck

auf den Franken bleibt bestehen, getragen von geopolitischen Spannungen, wirtschaftlichen Risiken und zunehmender fiskalischer Unsicherheit, insbesondere in den USA.

Sollte sich der Inflationsdruck auf tiefem Niveau verfestigen, rückt eine weitere Zinssenkung im September in den Fokus. Klare

Signale dafür wären anhaltend negative Teuerungsraten in den kommenden Monaten, gepaart mit einer weiteren Abschwächung der globalen Konjunktur. Aktuell preist der Markt für eine erneute Senkung im September eine Wahrscheinlichkeit von unter 30% ein.

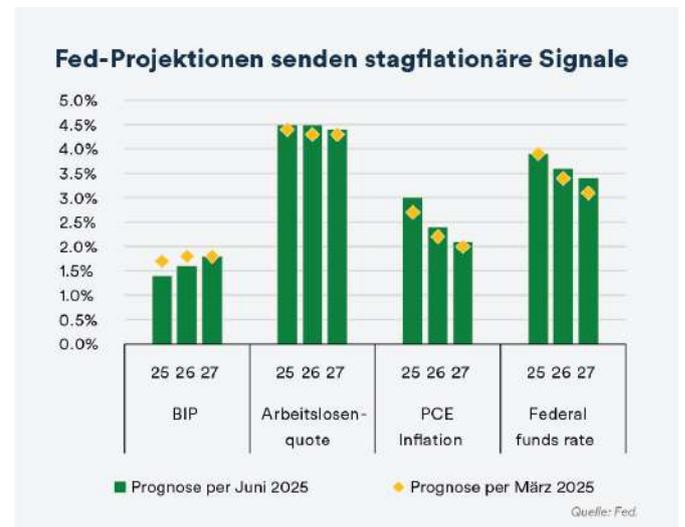


Ausländische Geldpolitik

Die US Fed belässt den Leitzins auch nach ihrer Juni-Sitzung wie erwartet unverändert. Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung bleibt hoch und genau das spiegelt sich in den aktualisierten Prognosen der Fed. Die neuen Medianwerte zeigen ein tieferes BIP-Wachstum, einen schwächeren Arbeitsmarkt und gleichzeitig eine etwas höhere Inflation. Damit verstärken sich die Anzeichen für ein stagflationäres Szenario. Dennoch erwartet die Fed im Median zwei Zinssenkungen bis Jahresende, während der Markt derzeit fast drei Schritte einpreist.

Mehrere Studien und Umfrageergebnisse deuten darauf hin, dass die neuen Importzölle preistreibend wirken werden. Wie stark dieser Effekt ausfällt, ist schwer abzuschätzen – in den aktuellen Inflationsdaten zeigt sich dieser Druck noch nicht. Die kommenden Monate dürften hier Klarheit bringen. Solange sich diese „dunklen Wolken“ über der Preisstabilität nicht verziehen, dürfte die Fed abwarten, besonders, wenn der Arbeitsmarkt stabil bleibt.

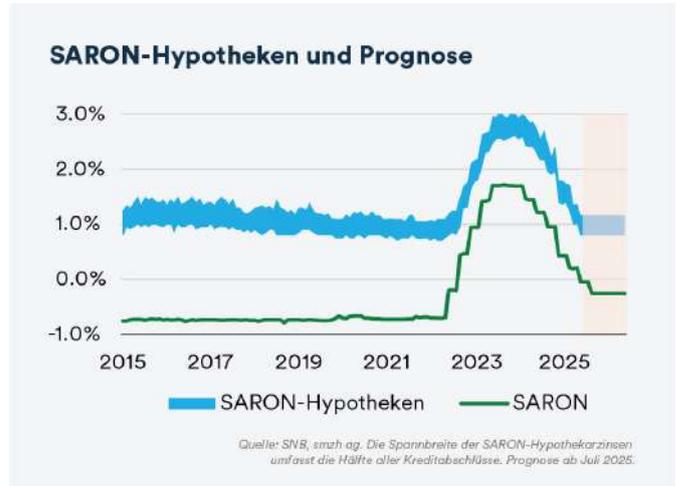
Zwar zeigt sich der US-Arbeitsmarkt weiterhin robust, doch mehren sich die Anzeichen einer Verlangsamung. Sollte sich diese Schwäche in den nächsten Wochen auch in den harten Daten niederschlagen, wäre eine erste Zinssenkung bereits an der Juli-Sitzung möglich. Aktuell preist der Markt dafür eine Wahrscheinlichkeit von rund 20% ein. Aus heutiger Sicht bleibt jedoch ein Entscheid im September wahrscheinlicher. Hier liegt die implizite Wahrscheinlichkeit bereits bei knapp 70%, dass der Leitzins nach der Sitzung in die Spanne von 4.00% bis 4.25% gesenkt wird. Ausschlaggebend wären zwei Entwicklungen: eine moderate Inflation und eine spürbare Abschwächung am Arbeitsmarkt. Sollte hingegen der Preisdruck durch die Zölle stärker ausfallen und der Arbeitsmarkt stabil bleiben, dürfte sich die Zinspause weiter hinziehen.



Hypothekarzinsen

SARON-Hypotheken haben mit der jüngsten Leitzinssenkung ihren Tiefpunkt erreicht. Der SARON liegt bei einem Leitzins von 0.00% bereits leicht im negativen Bereich, doch aufgrund vertraglicher Untergrenzen wird dieser negative Wert nicht an Kreditnehmer weitergegeben. Günstigere Konditionen sind somit nur noch über die individuelle Kreditmarge möglich. Ob die SNB den Leitzins tatsächlich in den Negativbereich senkt oder nicht, ist für SARON-Hypotheken praktisch bedeutungslos und bringt keine unmittelbare zusätzliche Entlastung.

Festhypotheken präsentieren sich derzeit über alle Laufzeiten hinweg als attraktiv. Die zugrunde liegenden Marktzinsen bewegen sich nahe bei null oder liegen teilweise sogar leicht darunter. Entsprechend ist das Potenzial für weiter sinkende Hypothekarzinsen begrenzt. Für die zehnjährige Laufzeit erwarten wir im Verlauf des nächsten zwölf Monaten nochmals etwas tiefere Konditionen. Eine volatile Entwicklung ist jedoch nicht auszuschliessen.

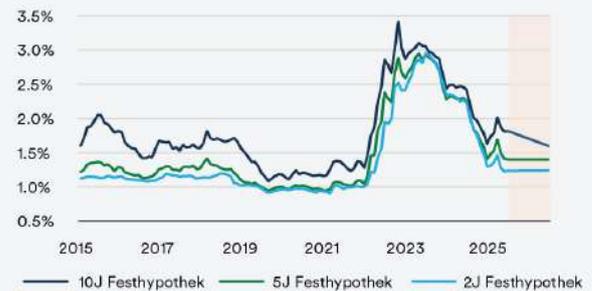


Zinsprognose in Zahlen

	31.12.25	30.06.26	31.12.26	31.12.26
SARON	0.00	0.00	0.02	0.13
Swap 3 Jahre	0.03	0.04	0.08	0.20
Swap 5 Jahre	0.21	0.22	0.25	0.35
Swap 10 Jahre	0.59	0.59	0.61	0.69

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



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

