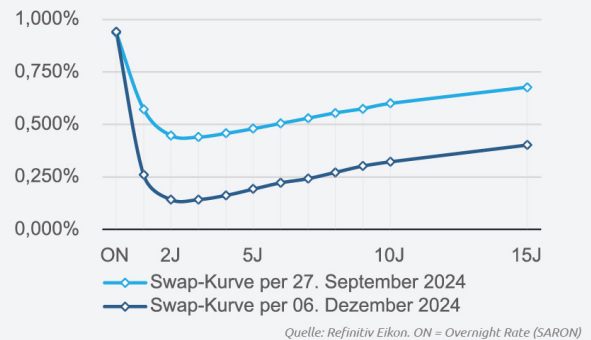


Negativzinsen – What If?

Marktzinsen fallen nahe der Nullgrenze

Seit der letzten geldpolitischen Entscheidung der SNB, den Leitzins von 1.25% auf 1.00% zu senken, hat sich die Zinskurve der Swap-Sätze deutlich nach unten verschoben (Abb. 1). Zinssätze für Laufzeiten von 1 bis 10 Jahren liegen unter 0.30%, mit besonders niedrigen Werten von 0.10% bis 0.15% für 2- bis 5-jährige Laufzeiten. Diese Entwicklung signalisiert die wachsende Markterwartung einer Rückkehr zu Negativzinsen – ein Szenario, das der neue SNB-Präsident Martin Schlegel bereits angedeutet hat.

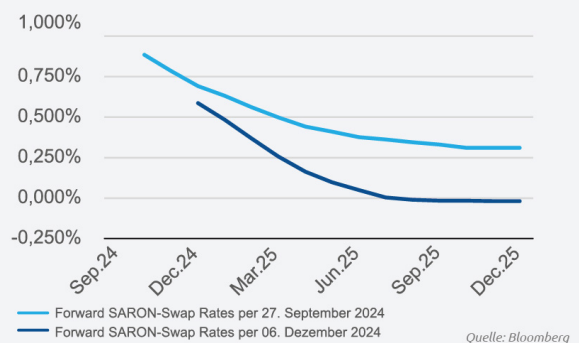
Abb. 1
Deutlicher Rückgang der Zinsswap-Kurve seit der letzten geldpolitischen Entscheidung im September 2024



Erstmals Negativzinsen wieder eingepreist

Die Zinsswap-Kurve signalisiert, dass ein Leitzins von 0% oder ein leicht negativer SARON-Satz bereits in der zweiten Jahreshälfte 2025 erwartet wird (Abb. 2). Da Marktzinsen künftige Erwartungen vorwegnehmen, könnten sie bereits vor einer Anpassung des Leitzinses unter 0% fallen – ein Szenario, das angesichts der aktuellen makroökonomischen Entwicklung wohl nur eine Frage der Zeit ist.

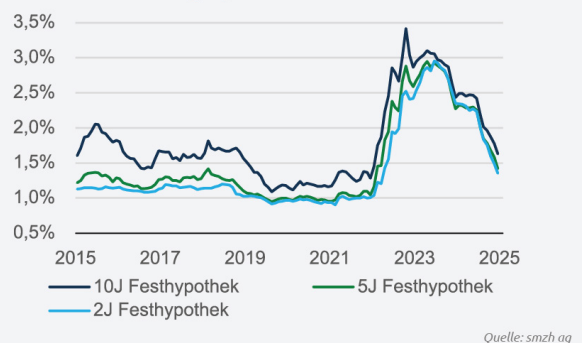
Abb. 2
Zinsmarkt preist negativen SARON-Satz für die zweite Jahreshälfte 2025 ein



Hypothekarzinsen befinden sich weiter im Sturzflug

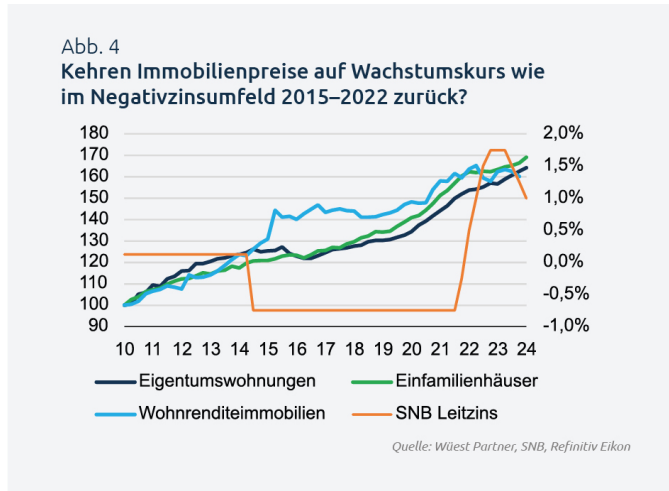
Doch eine Landung ist absehbar: Banken geben Negativzinsen nicht an Hypothekarkunden weiter, sondern erhöhen ihre Margen oder setzen einen Referenzzinssatz von 0% an (Abb. 3). Besonders betroffen sind SARON-Finanzierungen, die durch eine vertraglich festgelegte 0%-Untergrenze nicht von negativen Leitzinsen profitieren können. Diese Entwicklung bietet jedoch Chancen: Privatkunden können langfristige Hypotheken zu attraktiven Konditionen abschliessen, während erfahrene Immobilieninvestoren ihre Fremdfinanzierung optimieren und die Untergrenze strategisch umgehen können.

Abb. 3
Hypothekarzinsen im Sturzflug: Rückkehr zum Niveau vor dem Zinsanstiegszyklus



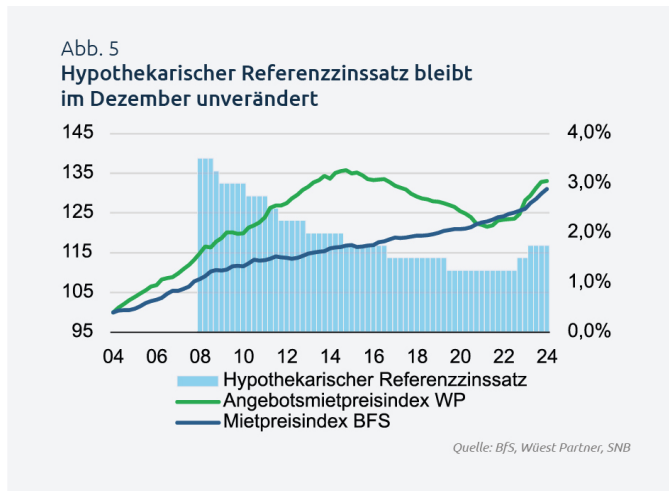
Kehren Negativzinsen zurück – und mit ihnen ein Immobilien-Preisboom?

Die Jahre 2015 bis 2021 waren ein Paradies für Eigentümer und Investoren (Abb. 4). Sinkende Zinsen steigerten die Attraktivität von Privateigentum und führten zu einem starken Anstieg der Investorennachfrage, was einen bemerkenswerten Preisboom auslöste. Doch wird sich diese Entwicklung wiederholen? Während bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern der Nachfrageüberhang auf weiter steigende Preise hindeutet, ist bei Renditeimmobilien eine differenzierte Betrachtung notwendig. Das Potenzial für Kapitalgewinne durch Renditekompressionen ist angesichts der langjährigen Zinsentwicklung begrenzt. Entscheidend wird hier die Fähigkeit sein, Ertragspotenziale zu identifizieren und zu realisieren, um attraktive Renditen zu sichern.



Negativzinsen schön und gut – Was haben Mieter davon?

Bisher profitieren Mieter nicht direkt von den tieferen Zinsen, da der hypothekarische Referenzzinssatz im Dezember unverändert blieb (Abb. 5). Aufgrund der verzögerten Anpassung gegenüber den Marktzinsen ist jedoch im März 2025 mit einer Senkung zu rechnen, die die Bestandsmieten für die meisten Haushalte um etwa 3% senken könnte. Dauerhaft niedrige oder weiter fallende Zinsen dürften zudem die Bauaktivität ankurbeln und der Wohnungsknappheit entgegenwirken. Dies könnte den Druck auf die Angebotsmieten der letzten Jahre reduzieren – ein Vorteil auch für Mieter mit Umzugswunsch.



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

