



Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt

Zinsmarkt

Die Schweizer Zinskurve hat sich gegenüber dem Vormonat kaum verändert, und wesentliche Volatilität blieb aus. Eine Rückkehr des Leitzinses in den Negativzinsbereich bleibt grundsätzlich ein mögliches Szenario, wird vom Markt aktuell jedoch mit geringerer Wahrscheinlichkeit eingepreist als noch in den Vormonaten.

Geldpolitik

Die Teuerung lag im Juni wieder leicht im positiven Bereich und wirft die Frage auf, ob der Rückgang im Mai lediglich eine vorübergehende Abweichung war oder ob sich eine nachhaltige Bewegung in den negativen Bereich abzeichnet. Ein durch den erneuten US-Zollschock verursachter Wachstumseinbruch könnte den deflationären Druck verstärken und die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass die SNB den Leitzins bereits im September in den Negativbereich senkt.

Hypothekarzinsen

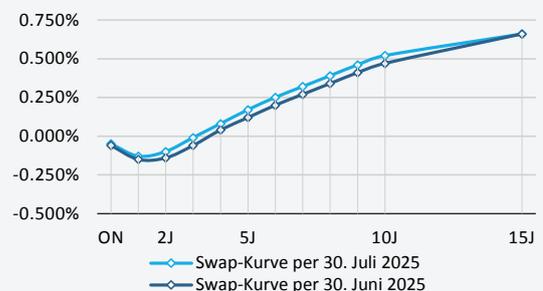
Ende Juli lagen die Hypothekarzinsen in etwa auf dem Niveau des Vormonats. Seit Jahresbeginn sind die Kreditmargen insgesamt gestiegen, und die Unterschiede zwischen den Anbietern haben deutlich zugenommen. Bei SARON-Hypotheken beträgt der Anstieg der durchschnittlichen Marge 0.20 Prozentpunkte, was nahezu einem vollen Zinsschritt entspricht.

Zinsmarkt

Die Schweizer Zinsswap-Kurve hat sich im Juli kaum verändert und zeigte sich äusserst stabil. Laufzeiten bis zwei Jahre notieren weiterhin unter dem SARON-Satz und damit im negativen Bereich, während die übrigen Laufzeiten eine positive Steigung aufweisen und im positiven Terrain verbleiben.

Die unterjährigen Laufzeiten implizieren eine geringere Wahrscheinlichkeit für eine weitere Leitzinssenkung auf -0.25% im September und signalisieren keinen entsprechenden Schritt mehr, wie es vor dem geldpolitischen Entscheid der SNB im Juni noch der Fall war. Bis zur nächsten geldpolitischen Lagebeurteilung dürften die Markterwartungen hinsichtlich eines weiteren Schritts der SNB schwanken.

Zinsswap-Kurvenstruktur



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

Schweizer Geldpolitik

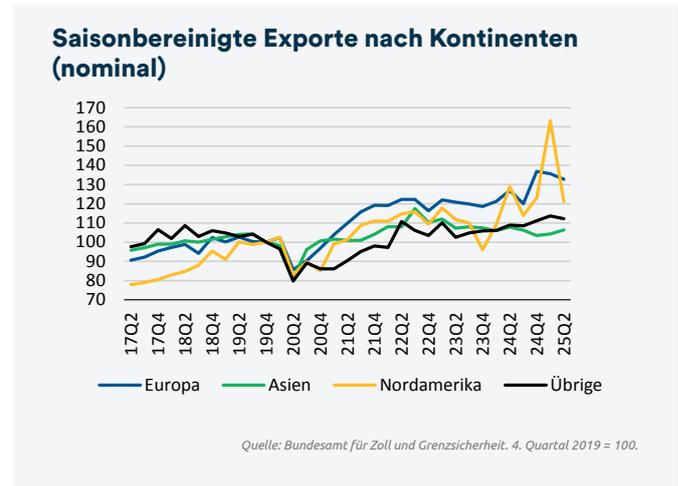
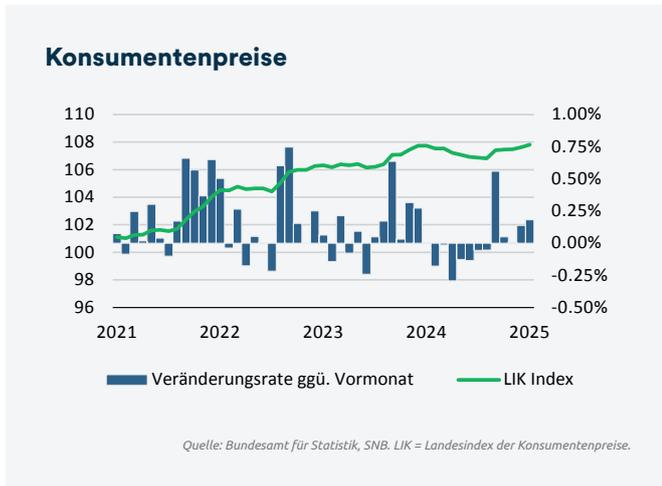
Die Inflation in der Schweiz ist im Juni wieder leicht positiv ausgefallen, nachdem im Mai mit -0.10% erstmals seit Jahren eine negative Jahreststeuerung verzeichnet wurde. Unter Ökonomen ist umstritten, ob dies eine erste Stabilisierung andeutet oder lediglich eine kurzfristige Unterbrechung des übergeordneten Abwärtstrends darstellt. Einerseits dürften Basiseffekte die Teuerung in den kommenden Monaten tendenziell leicht anheben. Andererseits wirkt die fortschreitende globale Konjunkturabkühlung preisdämpfend. Welche dieser Kräfte überwiegt und ob dies aus Sicht der SNB eine weitere Lockerung rechtfertigt, bleibt vorerst offen.

Mit der Ankündigung der US-Regierung, ab dem 8. August 2025

Strafzölle von 39 Prozent auf ausgewählte Schweizer Exportgüter zu erheben, sofern bis dahin keine Einigung erzielt wird, verändern sich die aussenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Schweiz erheblich. Seit der Pandemie hat sich die Exportstruktur der Schweiz stark in Richtung USA verschoben. 2024 entfiel fast jeder fünfte Exportfranken auf die USA, der Handelsüberschuss erreichte 5% des BIP. Diese wirtschaftliche Konzentration kompensiert die Schwäche Europas – insbesondere Deutschlands – schafft nun aber in Kombination mit wachsender geopolitischer Asymmetrie ein exponiertes Risikoprofil. Unter der Trump-Zollpolitik droht ein einseitiger Schock die Exportstruktur aus dem Gleichgewicht zu bringen und makroökonomische Fragilität offenzulegen.

Die neuen Zölle würden die Schweizer Wirtschaft erheblich belasten. Sowohl global, aber insbesondere im Vergleich zu Nachbarstaaten innerhalb der EU (15 % US-Zölle) beziehungsweise zum Vereinigten Königreich (10 % US-Zölle) entsteht für Schweizer Unternehmen ein massiver Wettbewerbsnachteil. Unabhängige erste Schätzungen gehen von einer Reduktion des Schweizer BIP um rund 0.3% bis 0.6% aus. Ein derart starker Einbruch des

Wachstums könnte weiteren deflationären Druck auslösen und damit die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass die SNB bereits im September den Leitzins in den negativen Bereich senkt.

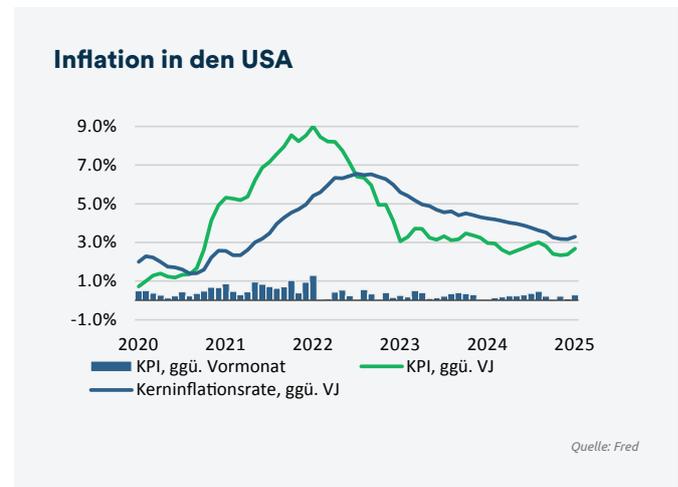


Ausländische Geldpolitik

Die US-Notenbank hat an ihrer jüngsten Sitzung erwartungsgemäss eine weitere Zinspause eingelegt. Für Aufsehen sorgte jedoch die Abstimmung im geldpolitischen Ausschuss. Zwei der sieben Fed-Governors stimmten gegen den Entscheid. Eine doppelte Abweichung innerhalb des Boards hat es seit über 30 Jahren nicht mehr gegeben. Während Uneinigkeit unter den regionalen Präsidenten häufiger vorkommt, gilt ein solcher Widerspruch auf Ebene der Gouverneure als deutliches Signal für wachsende Spannungen und zunehmende Unsicherheit über den weiteren geldpolitischen Kurs.

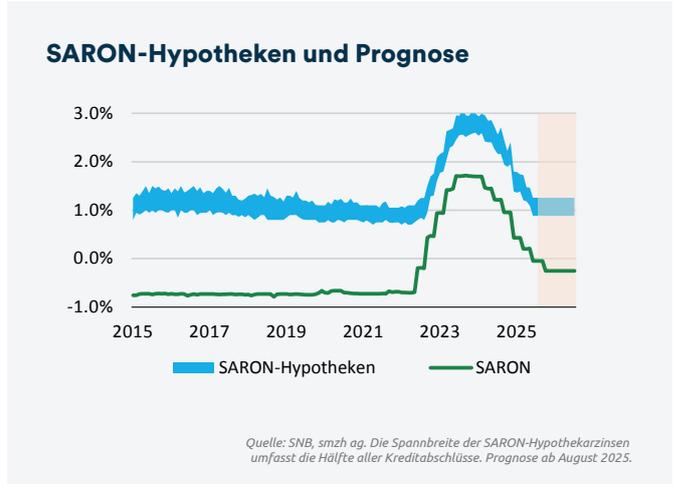
Die inflatorischen Effekte der jüngsten Zölle haben sich bislang weniger stark materialisiert als ursprünglich befürchtet. Viele Unternehmen haben ihre Lager frühzeitig aufgestockt, was den Preisdruck spürbar abgeschwächt haben dürfte. Gleichzeitig deuten die angekündigten Handelsabkommen und die in Aussicht gestellten tieferen Zölle darauf hin, dass der preisliche Effekt geringer und zeitlich verzögert eintreten könnte. Vor diesem Hintergrund sehen auch die beiden abweichenden Fed-Governors den Inflationspfad weiterhin in Richtung des Zielwerts von 2% verlaufen. Gleichzeitig gewichten sie die Risiken am Arbeitsmarkt höher. Zwar zeigt sich dieser bislang robust, doch mehren sich die Anzeichen einer beginnenden Abschwächung. Ein Umstand, der aus Sicht dieser Stimmen bereits eine Zinssenkung an der Juli-Sitzung gerechtfertigt hätte.

Fed-Chef Jerome Powell liess die Option für einen Zinsschritt im September offen, vermied jedoch jede geldpolitische Festlegung. Die Fed bleibt klar datengetrieben. Wir gehen davon aus, dass der interne Druck innerhalb des Ausschusses in den kommenden Wochen zunehmen wird. Bleibt die Inflation moderat, erscheint eine Leitzinssenkung im September aus heutiger Sicht als wahrscheinlichstes Szenario.



Hypothekarzinsen

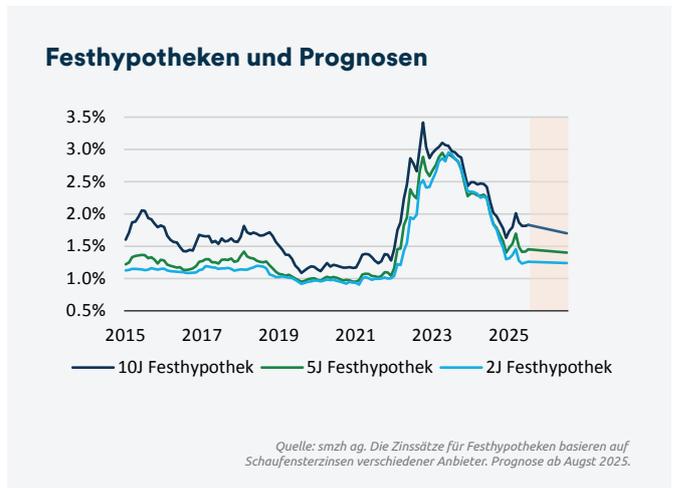
Die Hypothekarzinsen für feste Laufzeiten lagen Ende Juli in etwa auf dem Niveau des Vormonats und zeigten, ähnlich wie die Marktzinsen, nur geringe Volatilität. Auffällig ist jedoch der zunehmende Unterschied zwischen den Anbietern. Während einige Banken ihre Kreditmargen erhöhen, um ihre Profitabilität im aktuellen Umfeld zu gewährleisten, bieten andere, stärker wettbewerbsorientierte Kreditgeber deutlich attraktivere Konditionen. Auch bei SARON-Hypotheken zeigt sich eine klare Entwicklung. Die durchschnittlichen Aufschläge sind seit Jahresbeginn um mehr als 0.20 Prozentpunkte gestiegen, was nahezu einem vollen Zinsschritt entspricht. Auch hier bestehen spürbare Unterschiede zwischen den Anbietern. Neben dem Zinsvergleich lohnt sich derzeit besonders auch ein Blick auf weitere Vertragskonditionen wie Tragbarkeit, Belehnung und Amortisationsvorgaben, die je nach Bank erheblich variieren können.



Zinsprognose in Zahlen

	31.12.25	30.06.25	31.12.26	30.06.27
SARON	0.00	0.00	-0.01	0.00
Swap 3 Jahre	0.06	0.06	0.06	0.09
Swap 5 Jahre	0.23	0.23	0.22	0.26
Swap 10 Jahre	0.61	0.60	0.60	0.65

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

