

EINSCHÄTZUNG ZINSMARKT

Oktober 2025

Die Zinsentscheide im September

Im September erhielten die Marktteilnehmer im Zuge der Zinsentscheidungen der US-amerikanischen FED, der Europäischen Zentralbank und der Schweizerischen Nationalbank wichtige geldpolitische Signale. Die Entscheide deckten sich mit den Erwartungen der Marktteilnehmer.

Die US-Notenbank FED senkte das Leitzinsband um 0.25% auf 4.00% - 4.25 %. In den jüngsten FOMC-Protokollen wurden gar weitere Zinssenkungen für dieses Jahr in Aussicht gestellt – wobei das Komitee zunehmend gespalten ist. Einerseits zeigen die Arbeitsmarktdaten eine deutliche Abkühlung, andererseits blieben zuletzt mehrere Inflationskomponenten hartnäckig hoch.



Inflationsdaten USA; Quelle: BlueGamma



Entwicklung USD-Leitzins (oberes Band) seit Oktober 2022; Quelle: BlueGamma

Die EZB belies den Leitzins für den Euroraum unverändert bei 2.15%. Die SNB folgte dem Beispiel und bestätigte den Leitzins bei 0%.



Entwicklung CHF-Leitzins seit Oktober 2022; Quelle: BlueGamma

Sowohl in Europa als auch in den USA signalisieren die Zentralbanken eine grundsätzliche Bereitschaft zur weiteren Lockerung – sofern sich die Konjunktur nicht unerwartet erholt. Im Hintergrund nehmen jedoch die Spannungen an den Kapitalmärkten zu. Besonders auffällig: Frankreich muss mittlerweile für 5-jährige Staatsanleihen einen 0.2 Prozentpunkte höheren Risikoaufschlag als Griechenland bezahlen – ein klares Warnsignal für die Finanzstabilität im Euroraum.

Zins- und Hypothekenumfeld Schweiz

In der Schweiz sind die Swapsätze über die letzten vier Wochen um rund 2-5 Basispunkte gesunken. Zusammen mit der Kreditmarge bilden sie die effektiven Finanzierungskosten für Hypothekendarnehmer ab. Während die Swapsätze primär die *Zeitkomponente* der Zinsen reflektieren – also die Entschädigung dafür, Kapital über längere Zeiträume zu binden – spiegeln die Kreditmargen die *Risikokomponente* wider: Unsicherheit an den Kapitalmärkten, Bonitäts- und Liquiditätsprämien.

Diese Margen bleiben im aktuellen Umfeld auf historisch hohem Niveau. Das erklärt, weshalb die effektiven Zinsen für Hypothekendarnehmer trotz tiefer Swapsätze kaum sinken. Einige Medienberichte über «fallende Hypozinsen» berücksichtigen diesen Mechanismus zu wenig – tatsächlich haben sich die effektiven Hypothekarzinsen für Immobilieninvestoren – insbesondere Projektentwickler – in den letzten Wochen und Monaten leicht bis relativ deutlich nach oben bewegt.

Ausblick

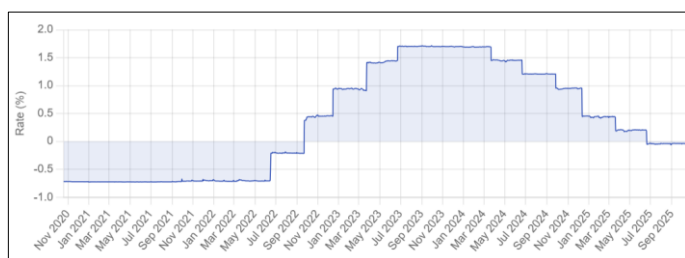
Vor diesem Hintergrund lässt sich die Situation bei den Hypotheken wie folgt zusammenfassen:

SARON-Hypotheken bleiben kurzfristig attraktiv und liegen aktuell rund 0.4% unter den Konditionen einer 10-jährigen Festhypothek. Dennoch sollten Kreditnehmer das Zinsänderungsrisiko im Blick behalten – insbesondere falls der Inflationsdruck aus dem Ausland zunimmt. Potenzial nach unten gibt es bei SARON-Hypotheken nicht,

EINSCHÄTZUNG ZINSMARKT

Oktober 2025

denn die Basis liegt aktuell leicht unter Null und die Banken rechnen auch bei negativem SARON mindestens von 0% («Floor»).

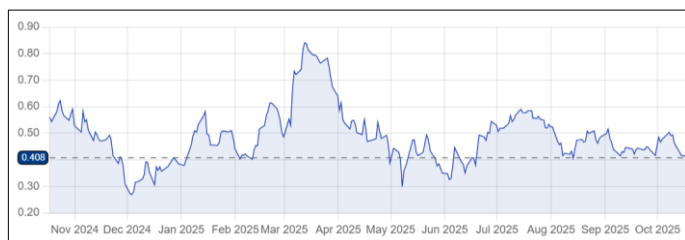


Entwicklung SARON seit November 2020; Quelle: BlueGamma

Festhypotheken mit mittleren bis langen Laufzeiten bieten Stabilität und die Chance, den Spread zwischen Mieterträgen und Finanzierungskosten langfristig zu sichern. Steigende Leitzinsen würden mittelfristig auch den Referenzzinssatz für Mieten erhöhen, wodurch sich für Eigentümer von Renditeliegenschaften ein potenzieller Vorteil ergibt.



Entwicklung Swapsatz 5 Jahre über die letzten 12 Monate; Quelle: BlueGamma



Entwicklung Swapsatz 10 Jahre über die letzten 12 Monate; Quelle: BlueGamma

	vs 1 Day Ago	vs 1 Week Ago	vs 1 Month Ago	vs 1 Year Ago
5Y	0.10% ↓ 2 bp	0.14% ↓ 7 bp	0.13% ↓ 6 bp	0.41% ↓ 34 bp
10Y	0.41% ↓ 1 bp	0.45% ↓ 5 bp	0.42% ↓ 1 bp	0.57% ↓ 16 bp
15Y	0.61% ↓ 1 bp	0.65% ↓ 5 bp	0.60% ↓ 0 bp	0.66% ↓ 6 bp

Swapsätze ausgewählter Laufzeiten im Vergleich vor 1 Tag, 1 Woche, 1 Monat und 1 Jahr; Stand 17.10.2025; Quelle: BlueGamma

Der Kreditmarkt zeigt sich aktuell sehr heterogen: Die Differenz zwischen besten und schwächsten Angeboten kann rasch über 0.5 Prozentpunkte betragen. Ein gezielter Marktvergleich bleibt daher zentral.

Internationale Faktoren wie steigende Inflationserwartungen, geopolitische Spannungen und die Belastung der Staatsfinanzen könnten mittel- bis langfristig erneuten Aufwärtsdruck auf die Zinsen ausüben. Kurzfristig bleibt das Niveau jedoch günstig – eine gute Gelegenheit, sich selektiv und überlegt zu positionieren.



Lukas Müller
Senior Project Manager

+41 58 255 49 15
lukas.mueller@avobis.ch

Avobis Advisory AG
Brandschenkestrasse 38
8001 Zürich