

Hypothesen-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Die SNB belässt den Leitzins bei 0.00%. Für Haushalte – insbesondere junge Familien – ist dies zwar nicht das perfekte, aber ein sehr günstiger Zeitpunkt, um sich mit einer Festhypothek langfristig tiefe Finanzierungskosten zu sichern.»

Rafael Szucs, Head of Key Clients & Corporates

Die SNB belässt den Leitzins bei 0.00%

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung im September den Leitzins unverändert bei 0.00% belassen. Damit setzt sie den seit März 2024 laufenden Zyklus von insgesamt sechs Zinssenkungen, von ursprünglich 1.75% auf nun 0.00%, vorerst aus.

Ob dieser Schritt bereits das Ende der Lockerung darstellt oder ob in naher Zukunft doch Negativzinsen folgen, hängt entscheidend von der weiteren Konjunkturentwicklung ab. Die jüngst angekündigten US-Handelszölle belasten die Schweizer Wirtschaft und haben die Aussichten eingetrübt. Gleichwohl besteht aktuell kein unmittelbarer Handlungsdruck für die SNB: Sie greift traditionell nicht ein, um einzelne Wirtschaftssektoren zu stützen, und zudem stehen weitere Gespräche mit den USA an. **Wir gehen daher von einem stabilen Leitzins bei 0.00% aus.**

Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Festzinsen bewegen sich weiterhin seitwärts, zuletzt mit etwas geringerer Dynamik. SARON-Hypothesen bleiben mit rund 0.90% bis 1.20% die günstigste Variante, während zwei- bis fünfjährige Festhypotheken bei 1.25% bis 1.45% liegen. Für zehn Jahre sichern sich Haushalte Zinssätze zwischen 1.60% und 1.90%.

Auffällig ist, dass Banken trotz des bei 0.00% liegenden SNB-Leitzinses die Margen auf SARON-Hypothesen seit Jahresbeginn angehoben haben – was einer Verteuerung um einen Zinsschritt von 0.25% entspricht. **Für Kreditnehmer entscheidend:** Viele Verträge erlauben bereits nach zwei Jahren eine Anpassung der Marge. Damit können die Finanzierungskosten auch ohne Leitzinsänderungen steigen. Wer dieses Risiko vermeiden will, sollte Konditionen aktiv nachverhandeln, eine Umschuldung prüfen oder rechtzeitig in eine Festhypothek wechseln.

Die SNB belässt den Leitzins bei 0.00%

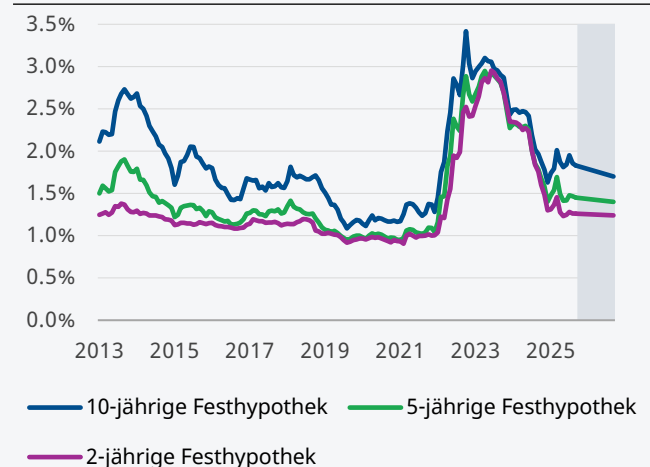
Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Quelle: SNB, smzh ag.

Wenig Spielraum für tiefere Festzinsen

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Quelle: smzh ag. Durchschnittliche Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen.

Keine Leitzinssenkungen mehr: Lohnt sich der Wechsel zu einer Festhypothek aktuell?

Historisch war die SARON-Hypothek fast immer günstiger als eine zehnjährige Festhypothek. Derzeit liegt der Vorteil bei rund 0.50% pro Jahr. Wer vor allem auf tiefe Kosten achtet und mit Schwankungen leben kann, fährt deshalb meist besser mit SARON.

Die Entscheidung ist jedoch nicht nur eine Zinsfrage, sondern auch eine Frage der persönlichen Situation. Eine Festhypothek lohnt sich für Haushalte, die Planbarkeit und Sicherheit stärker gewichten als den letzten Prozentpunkt Ersparnis. Besonders junge Familien profitieren von dieser Stabilität, da ihr Budget oft eng kalkuliert ist und steigende Belastungen stärker ins Gewicht fallen. Zwar ist das Zinsniveau nicht mehr so attraktiv wie zu Beginn der Pandemie, doch die aktuellen Konditionen bieten weiterhin einen günstigen Zeitpunkt, um sich langfristig abzusichern.

Wer sich heute langfristig absichern und dennoch zu günstigen Konditionen finanzieren möchte, braucht nicht nur die richtige Bank, sondern auch den richtigen Berater bei der Bank, was in der Praxis oft Glücksache ist. Umso wertvoller ist die Zusammenarbeit mit einem Broker, der eng mit den Banken vernetzt ist und Finanzierungen effizient am richtigen Ort platzieren kann.

Wann kommt die Lockerung bei der Kreditklemme für Renditeimmobilien?

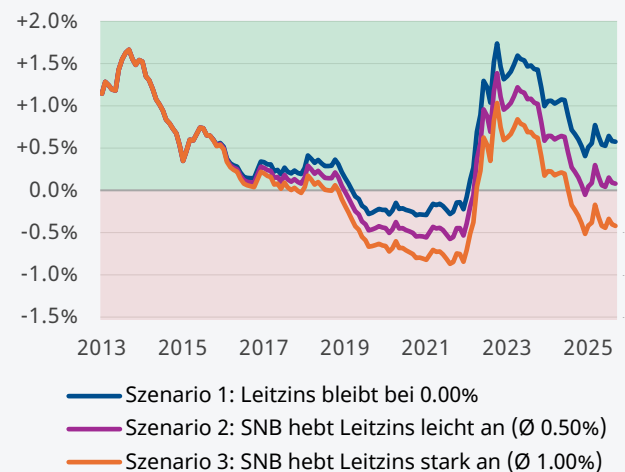
Ein negativer SARON oder Swap-Sätze unter 0.50% helfen wenig, wenn die Bank den Kredit gar nicht erst spricht – unabhängig davon, welche Zinskonditionen der Investor akzeptieren würde. Besonders Bauprojekte, deren Schmerzgrenze deutlich höher liegt, sind seit dem vergangenen Jahr häufig an Absagen der Banken gescheitert. Und wenn doch eine Zusage erfolgt, dann meist nur zu verschärften Bedingungen.

Die Ursachen liegen nicht nur in der neuen Eigenmittelverordnung, die Anfang 2025 in Kraft trat, und dem Wegfall der Credit Suisse mit dem gleichzeitigen Hypothekenabbau durch die UBS. Auch das Zinsumfeld selbst hat eine Rolle gespielt: Die höheren Margen haben die Profitabilität der Banken gestützt, sodass mit weniger Volumen höhere Gewinne erzielt wurden.

Mit der Rückkehr zum Tiefzinsumfeld und der Normalisierung der Zinskurve geraten die hohen Margen der Banken wieder unter Druck. **Mittelfristig werden sie gezwungen sein, entweder höhere Risiken einzugehen oder mehr Volumen zu finanzieren.** Bis sich dieses Gleichgewicht einstellt, dürfte es jedoch dauern. Für Investoren bedeutet das: Alternativen prüfen und mit Brokern zusammenarbeiten, die nicht nur zu Beratern, sondern auch direkt zu Kreditrisikomanagern und Entscheidungsträgern in den Banken Zugang haben.

SARON für den Preis, Festhypothek für den Schlaf

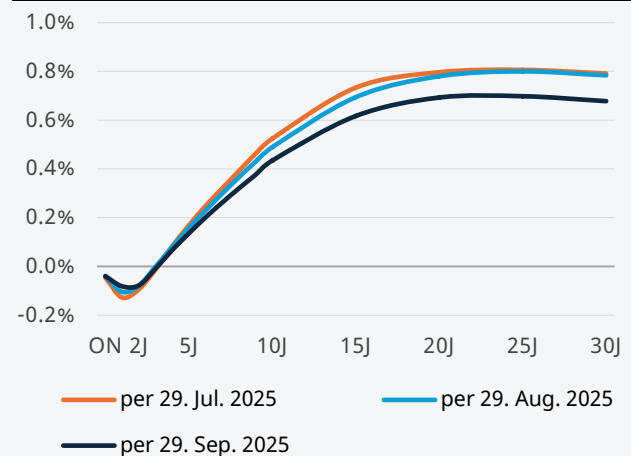
Ersparnis SARON vs. 10-jährige Festhypothek über 10 Jahre



Quelle: SNB, smzh ag. Oberhalb der 0-Linie: Ersparnis mit SARON. Unterhalb der 0-Linie: Ersparnis mit 10-jähriger Festhypothek.

Schweizer Swap-Kurve stabil

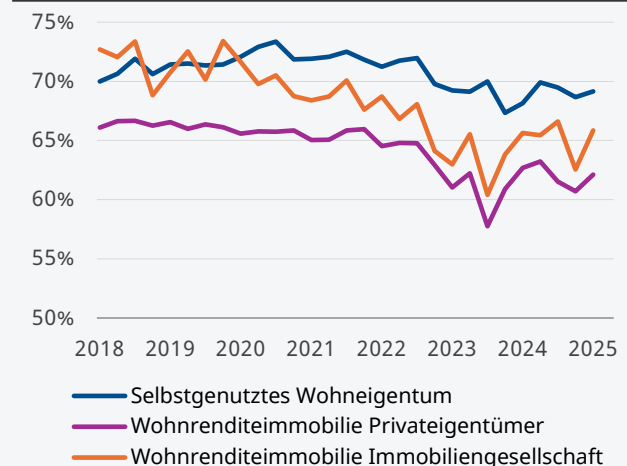
Zinsswap-Kurve im Vergleich zu den Vormonaten



Quelle: Bloomberg, smzh ag.

Tiefere Belehnungen bei Wohnrenditeobjekten

Median-Belehnung bei neuen Kreditabschlüssen



Quelle: SNB, smzh ag.

Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



Rafael Szucs

Head of Key Clients & Corporates

+41 43 355 12 71

szucs@smzh.ch



Burak Er

Head Research & Advisory Solutions

+41 43 355 12 88

be@smzh.ch

Das könnte Sie auch interessieren

Investment Guide



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 online oder 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

Disclaimer: Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag, zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tötigung einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihr verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2025 smzh ag.