

# Hypotheken-Radar

## Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Wir erleben häufig, dass Kundinnen und Kunden mit falschen Annahmen in die Eigenheimplanung starten und spätestens im Gespräch mit der Bank feststellen, dass die Finanzierung nicht möglich ist. Umso grösser ist die Freude, wenn wir ihre Situation richtig einordnen und die Finanzierung bei der passenden Bank strukturieren können – und so den Weg zum Eigenheim doch ermöglichen.»

**Rafael Szucs, Head Key Clients & Corporates**

### SNB-Leitzins dürfte im März bei 0.00% bleiben

Am 19. März steht die erste geldpolitische Lagebeurteilung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) für das Jahr 2026 an. Seit der letzten Sitzung hat der Franken weiter aufgewertet und die Inflation bewegt sich nach wie vor entlang der Nullgrenze. Doch die SNB dürfte auch dieses Mal keinen Anlass für eine Rückkehr zu Negativzinsen sehen. **Kurzfristig ist daher von einem stabilen Leitzins bei 0.00 % auszugehen. Die Zinsen am langen Ende sind leicht gesunken und dürften ihren grösseren Abwärtstrend fortsetzen.**

### Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Zinssätze für Festhypotheken liegen gegenüber dem Vormonat etwas tiefer. Aktuell können Hypotheken mit zehnjähriger Laufzeit je nach Anbieter zu Zinssätzen zwischen 1.55 % und 1.90 % abgeschlossen werden. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0.90 % bis 1.20 % die kostengünstigste Variante, während Festhypotheken mit zwei- bis fünfjähriger Laufzeit aktuell zwischen 1.15 % und 1.40 % liegen.

Festhypotheken bleiben attraktiv und bieten derzeit eine gute Gelegenheit, Zinskosten langfristig zu sichern und Zinsrisiken zu reduzieren. Die Entscheidung zwischen Festhypothek und SARON ist weniger eine objektive als eine persönliche Frage. Historisch gesehen war eine SARON-Hypothek über längere Zeit meist günstiger als eine Festhypothek. Gleichzeitig kann die Unsicherheit angesichts geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen die Sorge vor steigenden Zinsen verstärken. Wer Wert auf Planungssicherheit legt, ist mit einer Festhypothek oft besser bedient. **Wir sagen deshalb: SARON fürs Geld, Festhypothek für den Schlaf. Wenn Sie aktuell eine Offerte erhalten haben und unsicher sind, welche Laufzeit oder welches Modell besser passt, unterstützen wir Sie gerne bei der Entscheidungsfindung.**

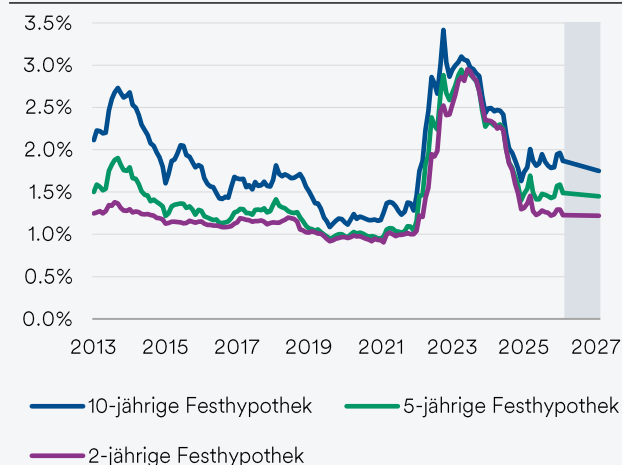
### Zinssatz für 10-jährige Obligationen setzt Trend fort

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



### Festzinsen bleiben weiterhin attraktiv

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



## Viele rechnen beim Eigenheimkauf zu knapp

Wer davon ausgeht, dass die Bank 80 % des Kaufpreises einer Immobilie finanziert und das Eigenkapital für die restlichen 20 % ausreicht, rechnet oft zu knapp und erlebt spätestens bei der Bank eine Überraschung. In der Praxis liegen die effektiven Anforderungen häufig deutlich höher als erwartet.

## Nebenkosten werden gerne vergessen

Zum Kaufpreis kommen Nebenkosten hinzu, die je nach Kanton unterschiedlich ausfallen und in der Regel nicht von der Bank finanziert werden. So muss man für den Kauf eines Einfamilienhauses bspw. im Kanton Luzern bei einem Kaufpreis von CHF 1'250'000 neben den erforderlichen 20 % Eigenmitteln von CHF 250'000 zusätzlich rund 1.75 % bzw. CHF 21'875 für Handänderungssteuer und Notariat einplanen. **Diese Kosten müssen vollständig aus Eigenmitteln bezahlt werden.**

## Eigenmittelbedarf wird oft falsch berechnet

Für eine Bankfinanzierung müssen mindestens 10 % des Kaufpreises aus harten Eigenmitteln stammen. Dazu zählen insbesondere liquide Mittel, Wertschriften sowie Guthaben aus der Säule 3a. Der verbleibende Eigenmittelanteil kann über einen Bezug aus der Pensionskasse finanziert werden. Kapitalbezüge aus beiden Vorsorgesäulen sind zudem steuerpflichtig, was bei der Planung häufig unterschätzt wird. Im Beispiel für den Kanton Luzern fallen bei einem zusätzlichen Bezug von CHF 40'000 aus der Säule 3a neben dem Pensionskassenbezug von CHF 125'000 rund 3.75 % Kapitalbezugssteuern an. **Bei einem gesamten Vorsorgebezug von CHF 162'500 entspricht dies einer Steuerbelastung von rund CHF 6'430, die zusätzlich aus Eigenmitteln finanziert werden muss.**

## Die Tragbarkeit ist oft das Ausschlusskriterium

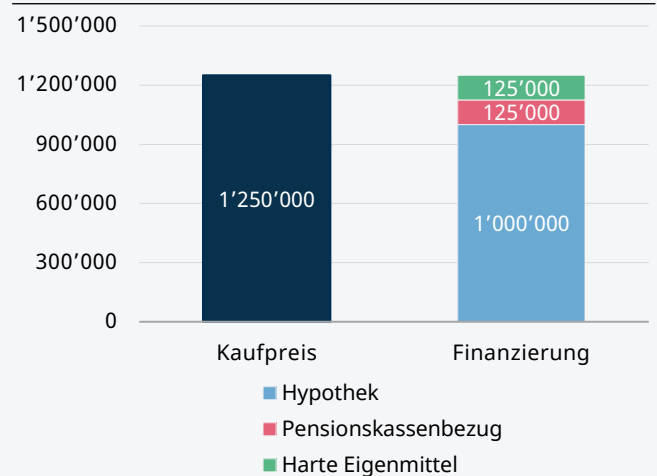
In der Praxis scheitern die meisten Finanzierungen an der Tragbarkeit. Banken rechnen mit konservativen Annahmen, die deutlich über den aktuellen Hypothekarzinsen liegen. Für eine Finanzierung mit 80 % Belehnung bei einem Kaufpreis von 1'250'000 Franken ist gemäss den üblichen Tragbarkeitsregeln ein Bruttohaushaltseinkommen von rund 220'000 Franken erforderlich. **Wer nicht über ein solches Einkommen verfügt, muss mehr Eigenmittel einbringen.**

## Wie hoch ist der Eigenmittelbedarf wirklich?

Die bekannte 20 %-Regel bietet lediglich eine grobe Orientierung und entspricht selten der effektiv möglichen Finanzierung. Trotz klarer regulatorischer Vorgaben bestehen zwischen den Banken erhebliche Unterschiede. **Je nach Bank kann der notwendige Eigenmittelbedarf doppelt so hoch sein. Eine realistische Finanzierungsplanung ist daher entscheidend, um Enttäuschungen zu vermeiden.**

## Wieviel Eigenkapital braucht es tatsächlich?

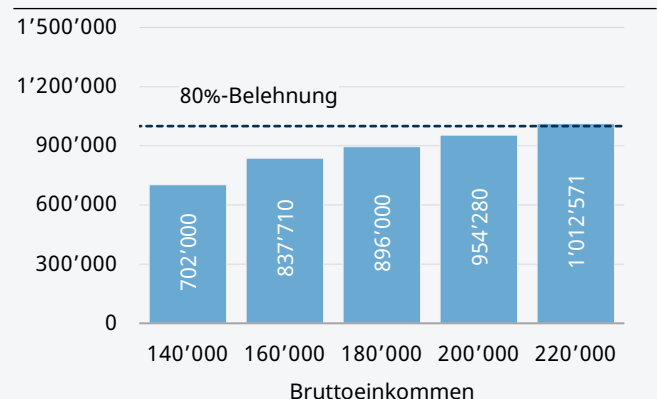
Beispielrechnung: klassisches Finanzierungsmodell



Eigene Darstellung. Annahmen: Belehnung von 80 % des Kaufpreises. Eigenmittel von 20 %, davon 10 % als PK-Bezug und 10 % als harte Eigenmittel aus freiem Vermögen und gebundener Vorsorge (Säule 3a).

## Ist die Tragbarkeit für die Hypothek gegeben?

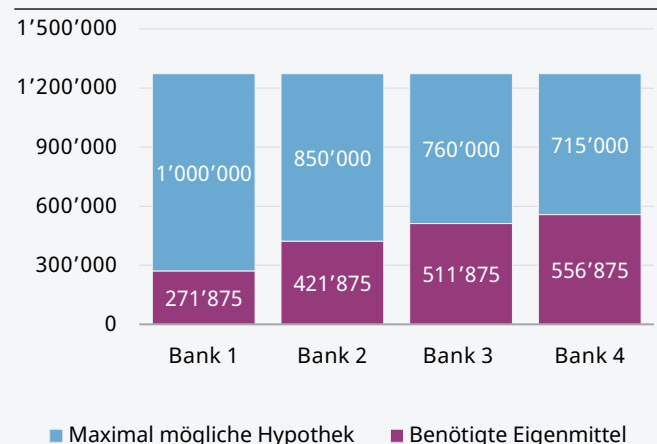
Maximal mögliche Hypothekenhöhe je nach Bruttoeinkommen



Eigene Darstellung. Annahmen: Kalkulatorischer Zinssatz von 5 %, Nebenkosten von 1 %, Amortisation auf zwei Drittel über 15 Jahre.

## Gleiches Einkommen – bis zu doppelt so viele Eigenmittel

Benötigte Eigenmittel bei 165'000 Bruttoeinkommen je nach Bank



Quelle: FINMA-Aufsichtsmittteilung 02/2025, Risiken am Immobilien- und Hypothekemarkt, smzh ag. Die dargestellten Werte orientieren sich an den von der FINMA untersuchten Vergabepraxen der Banken.

## Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



**Rafael Szucs**  
Head 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

## Planen Sie den Kauf eines Eigenheims oder sind Sie bereits Besitzer? Entdecken Sie unsere Ratgeber



### Beabsichtigen Sie, ihren Traum von den eigenen Wänden zu erfüllen?

Der «Hypotheken-Guide» zeigt Ihnen Schritt für Schritt, wie Sie die Finanzierung für ihren Erstkauf richtig planen.

### Sie besitzen schon ein Eigenheim und die Finanzierung läuft bald aus?

Der «Hypotheken-Guide für EigentümerInnen» erklärt, wie Sie Ihre Hypothek prüfen und bei der Refinanzierung bessere Konditionen erzielen.

## 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 Tätigung 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.

© 2026 smzh ag.