

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Geopolitische Risiken zeigen sich im Schweizer Zinsmarkt: Volatile Zinsen und steigende Zinserwartungen. Das erhöht den Druck zum Wechsel in eine Festhypothek, doch solche Entscheide sollten nicht isoliert, sondern im Rahmen einer umfassenden Finanzanalyse getroffen werden. Gleichzeitig erfordert das aktuelle Umfeld eine gezielte Optimierung der kurzfristigen Finanzierungsstruktur bei Investoren.»

Fredi Pfammatter, Leiter Firmenkunden & Hypotheken

SNB belässt Leitzins bei 0.00%

Die geopolitische Lage hat sich mit den Militärschlägen der USA und Israel gegen Iran Ende Februar deutlich zugespitzt. Die wirtschaftlichen Folgen bleiben schwer abschätzbar und der weitere Verlauf ist von hoher Unsicherheit geprägt. Mit der Blockade der Strasse von Hormus sind Inflationsrisiken erneut stärker in den Fokus gerückt. Die SNB sah in ihrer Sitzung vom 19. März dennoch keinen Anlass für eine Zinserhöhung. Sie passte ihre Inflationsprognose leicht nach oben an und bekräftigte ihre Bereitschaft, bei Bedarf am Devisenmarkt einzugreifen.

Je länger sich der Konflikt hinzieht, desto stärker dürften die Inflationsängste zunehmen. Ein unmittelbares Eingreifen über den Leitzins erscheint in diesem Umfeld jedoch verfrüht und würde riskieren, die wirtschaftliche Entwicklung unnötig zu belasten, ohne die zugrunde liegenden Ursachen wirksam zu adressieren. Bei einer aktuellen Inflation nahe der Nullgrenze besteht aus Sicht der Preisstabilität ausreichend Spielraum, um auf eine mögliche Beschleunigung der Teuerung zu reagieren. **Wir erwarten daher, dass die SNB vorerst abwartet und die weitere Entwicklung beobachtet.**

Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Zinssätze für Festhypotheken liegen gegenüber dem Vormonat höher. Aktuell können Hypotheken mit zehnjähriger Laufzeit je nach Anbieter zu Zinssätzen zwischen 1.70% und 2.10% abgeschlossen werden. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0.90% bis 1.20% die kostengünstigste Variante, während Festhypotheken mit zwei- bis fünfjähriger Laufzeit aktuell zwischen 1.30% und 1.60% liegen.

Zinssatz für 10-jährige Obligationen steigt an

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Festzinsen sind zurzeit volatil und höher als im Vormonat

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Volatile Zinsen: Ist der Wechsel in eine Festhypothek sinnvoll?

Was vor wenigen Wochen noch nach Negativzinsen klang, hat sich gedreht: Erste Stimmen stellen wieder mögliche Zinserhöhungen der SNB bis Ende Jahr in den Raum. Für viele Hypothekendarnehmer mit SARON-Finanzierung stellt sich damit die Frage, ob sie jetzt handeln sollten, bevor die Zinsen erneut spürbar anziehen, wie zuletzt 2022/2023. Die Sorge ist nachvollziehbar, greift jedoch in vielen Fällen zu kurz.

Entscheidend ist eine nüchterne Einordnung: Bleibt der Leitzins über die nächsten zehn Jahre konstant auf dem heutigen Niveau, wäre eine SARON-Hypothek bei aktuellen Marktkonditionen jährlich rund 0.50 Prozentpunkte günstiger als eine zehnjährige Festhypothek. Der Leitzins müsste über die gesamte Laufzeit im Durchschnitt bei etwa 0.50% liegen, damit beide Varianten kostenseitig gleichauf wären und deutlich darüber, damit sich eine Festhypothek finanziell auszahlen würde. Dass der Leitzins über die nächsten zehn Jahre ein solches Niveau erreicht, ist nicht ausgeschlossen, erscheint jedoch aufgrund langfristiger makroökonomischer Treiber derzeit wenig wahrscheinlich.

Die Entscheidung ist nicht nur eine Zinsfrage, sondern eine Frage der persönlichen Situation. Wer Planbarkeit höher gewichtet als maximale Kosteneffizienz, für den kann eine Festhypothek sinnvoll sein. **Ob und wann sich ein Wechsel lohnt, hängt von der individuellen Ausgangslage ab und sollte im Rahmen einer gesamthaften Finanzanalyse beurteilt werden.**

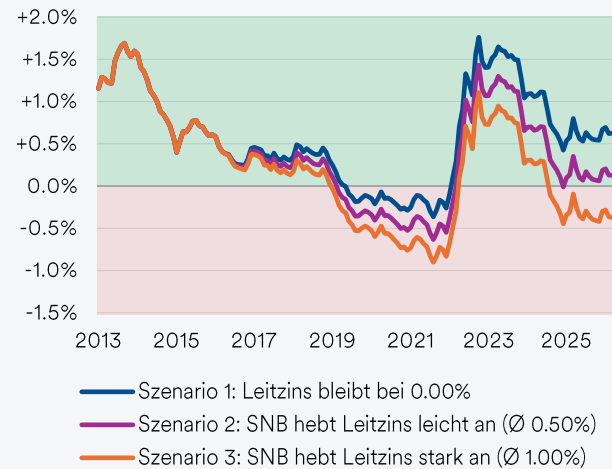
Für Investoren wichtig: Kurzfristige Finanzierung optimieren

Die Swap-Sätze sind seit Ausbruch des Konflikts entlang der gesamten Zinskurve gestiegen, besonders im kurzen Laufzeitenbereich. Während zuvor Zinssenkungen stärker eingepreist waren als tatsächlich realisiert wurden und sich dies im Verlauf des letzten Jahres normalisiert hatte, spiegeln die aktuellen Konditionen nun Erwartungen von bis zu zwei Zinserhöhungen bis Jahresende wider.

Für Investoren, die ihre Fremdfinanzierung über feste Vorschüsse mit regelmässiger Rollierung steuern, ist dies zentral. Ohne ausgeprägte Zinserwartungen ist die Wahl der Laufzeit von untergeordneter Bedeutung. Längere Laufzeiten sind dann oft effizienter, da sie den operativen Aufwand reduzieren. Aktuell werden jedoch in längeren Laufzeiten Risikoprämien für erwartete Zinserhöhungen mitbezahlt. Wer davon ausgeht, dass diese nicht eintreten, kann durch kürzere Laufzeiten gezielt Kosten vermeiden. **Eine Finanzierungsexpertise kann aufzeigen, wie sich mit geringem Aufwand durch eine angepasste kurzfristige Finanzierungsstruktur Ersparnisse erzielen lassen.**

SARON für den Preis, Festhypothek für den Schlaf

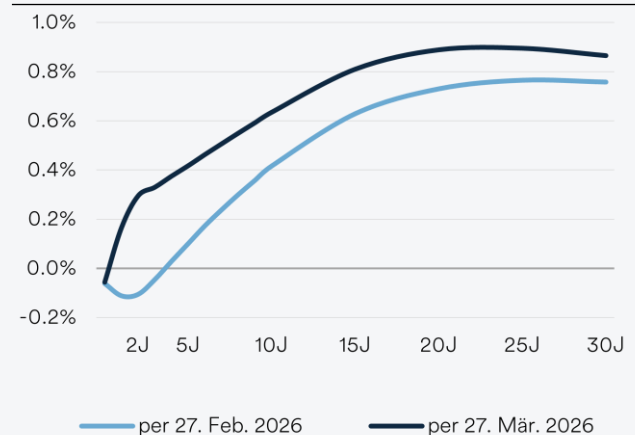
Ersparnis pro Jahr SARON vs. 10-jährige Festhypothek über 10 Jahre



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

Zinsswap-Kurve liegt seit Kriegsausbruch höher

Zinsswap-Kurve im Vergleich zu den Vormonaten



Quelle: Bloomberg, smzh ag.

Unterjährige Swap-Sätze steigen unterschiedlich stark an

Entwicklung SARON-Satz und unterjährige Swap-Sätze



Quelle: Bloomberg, smzh ag.

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

Die Hypothek ist ein Teil der Gesamtbetrachtung. Wir begleiten unsere Kunden ganzheitlich.

Finanzielle Entscheide hängen zusammen. Entscheidend ist nicht die isolierte Wahl eines Produkts, sondern die Einbettung in die gesamte Finanzstrategie. Genau hier setzt der smzh 360°-Check-Up an und schafft den vollständigen Überblick über Ihre finanzielle Situation.

Unser Mehrwert für Sie:

- Ganzheitliche Analyse von Finanzen, Vorsorge, Immobilien, Anlagen und Steuern
- Klare Standortbestimmung Ihrer finanziellen Situation
- Identifizierung von ungenutztem Potenzial
- Konkrete, priorisierte Handlungsempfehlungen



Erfahren Sie mehr zum 360°-Check-Up



smzh.ch/de/360checkup
+41 43 355 16 59
contact@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 Tätigkeit 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.

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