

# Hypotheken-Radar

## Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Im aktuellen Umfeld erhöhter Zinsunsicherheit werden Refinanzierungen oft frühzeitig angeboten. Entscheidend ist dabei nicht, ob man sich absichert, sondern ob der Preis für diese Sicherheit gerechtfertigt ist.»

Rafael Szucs, Head Key Clients & Corporates

### SNB: Keine Zinserhöhung im Juni erwartet

Die Strasse von Hormus ist weiterhin blockiert, das Umfeld bleibt volatil und schwer kalkulierbar. Die Ölpreise sind in den vergangenen Wochen erneut gestiegen, was weltweit die Inflations Sorgen verstärkt. In der Folge verharren auch die Zinsen in der Schweiz auf erhöhtem Niveau, wenn auch moderater als im internationalen Vergleich. Mit jedem Tag, an dem der Schiffs transit durch die Strasse von Hormus stillsteht, rückt die Frage nach einem geldpolitischen Eingriff stärker in den Vordergrund.

Die Inflation in der Schweiz ist weiterhin tief, wenn auch leicht über dem Niveau zum Jahresbeginn. Ein möglicher Anstieg der Teuerung aufgrund höherer Ölpreise wäre für die SNB noch kein Grund, den Leitzins von aktuell 0% anzuheben. Eine etwas höhere Inflation ist für sie derzeit verkraftbar, wenn nicht sogar erwünscht, weshalb sie die Lage in Ruhe beobachten kann. Sollte der Preisdruck in naher Zukunft dennoch zunehmen, liesse sich dieser deutlich effektiver über einen stärkeren Franken dämpfen als über Leitzinserhöhungen, welche die gesamte Wirtschaft belasten und zudem verzögert auf die Inflation wirken. **Deshalb erwarten wir im Juni keine Zinserhöhung und stufen auch eine Erhöhung bis Jahresende als sehr unwahrscheinlich ein.**

### Hypothekenzinsen bewegen sich seitwärts

Die Zinssätze für Festhypotheken liegen stabil gegenüber dem Vormonat. 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.

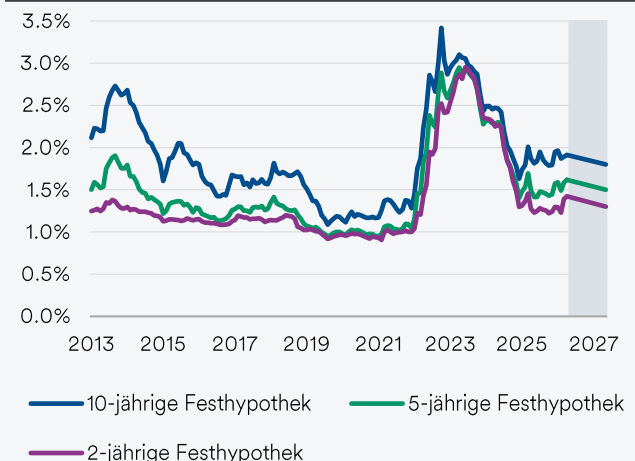
### SNB-Geldpolitik: Abwarten statt Eingreifen

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



### Festzinsen seitwärts – kurzfristig volatil, mittelfristig tiefer

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



## Ihre Hypothek läuft in einem Jahr aus – die Bank meldet sich bereits heute: Was tun?

Banken treten oft bereits Monate vor Ablauf einer Hypothek an ihre Kundinnen und Kunden heran und unterbreiten Angebote für die Anschlussfinanzierung. Dabei wird die Möglichkeit geboten, den Zinssatz frühzeitig für die künftige Refinanzierung zu fixieren. In der Fachsprache spricht man von einer Forward-Hypothek. Dieses Vorgehen ist nachvollziehbar: Banken sichern sich bestehende Kunden und bieten eine komfortable Lösung. Gleichzeitig wird in einem Umfeld erhöhter geopolitischer Unsicherheit und volatiler Zins-erwartungen gezielt Planungssicherheit angeboten.

Diese Sicherheit ist jedoch nicht kostenlos. Die frühzeitige Absicherung erfolgt über einen impliziten Aufschlag, der nicht separat ausgewiesen wird, sondern im offerierten Zinssatz enthalten ist. Je nach Bank und Laufzeit kann dieser zwischen rund 0,05% und 0,20% liegen und über die Laufzeit relevante Mehrkosten verursachen. Rechts oben ist eine aktuelle Offerte aus der Praxis dargestellt.

## Zinsabsicherung im aktuellen Umfeld – lohnt sich das finanziell überhaupt?

Entscheidend ist die Differenz zwischen Festhypothek und SARON. Diese entspricht dem Preis der Zinsabsicherung. Je höher der durchschnittliche Leitzins über die Laufzeit ausfällt, desto eher wird sich eine Festhypothek lohnen.

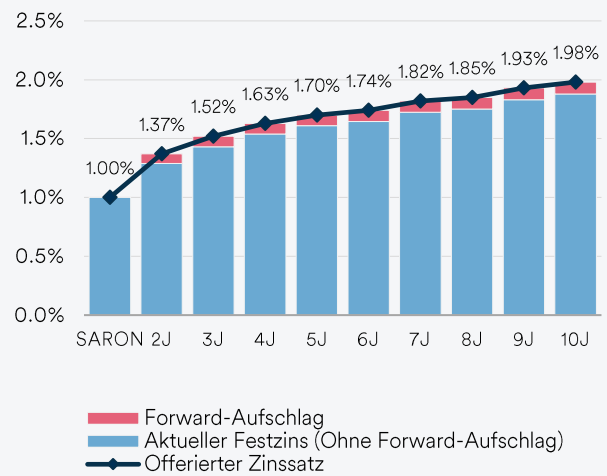
Im dargestellten Beispiel spart eine SARON-Hypothek bei stabilem Leitzins über fünf Jahre jährlich mehr als CHF 4'500. Erst bei einem durchschnittlichen Leitzins von rund 1,00% entstehen Mehrkosten von etwa CHF 1'500 pro Jahr. Historisch lag der durchschnittliche Leitzins deutlich darunter: über fünf Jahre rund 0,46%, über zehn Jahre sogar unter 0%. Die Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die Zukunft. Dennoch zeigt sich: Festhypotheken lohnen sich finanziell nur in wenigen Szenarien und werden häufig aus Gründen der Planungssicherheit gewählt.

## Ein Bankenvergleich lohnt sich bei Refinanzierungen besonders

Selbst wenn der Entscheid für eine Festhypothek gefallen ist, bleibt eine zentrale Frage: Ist die vorliegende Offerte marktgerecht? Das Beispiel zeigt, dass angebotene Zinssätze je nach Laufzeit teilweise im oberen Bereich der aktuellen Marktbandbreiten liegen können. Eine Verlängerung bei der bestehenden Bank ist damit zwar einfach, aber nicht zwingend die günstigste Lösung. Ein strukturierter Vergleich schafft Transparenz und zeigt, welches Angebot tatsächlich konkurrenzfähig ist.

## Forward-Hypotheken sind nicht kostenlos

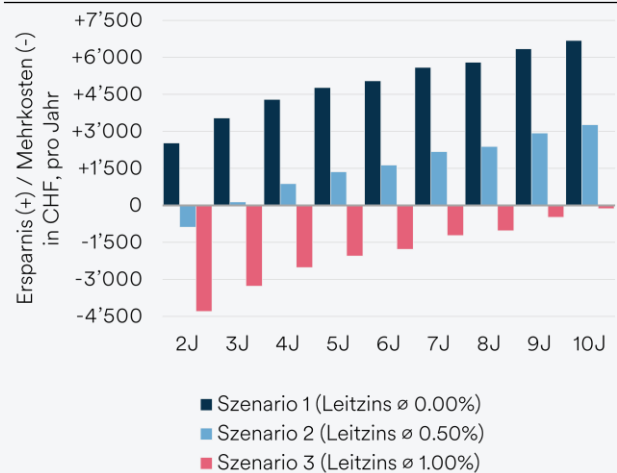
Vergleich offerierte Zinssätze und implizite Forward-Aufschläge



Quelle: smzh ag. Beispiel basierend auf einer realen Offerte (Mai 2026, Refinanzierung in 10 Monaten, Hypothekervolumen: CHF 682'500)

## Festhypotheken: Zinsabsicherung hat ihren Preis

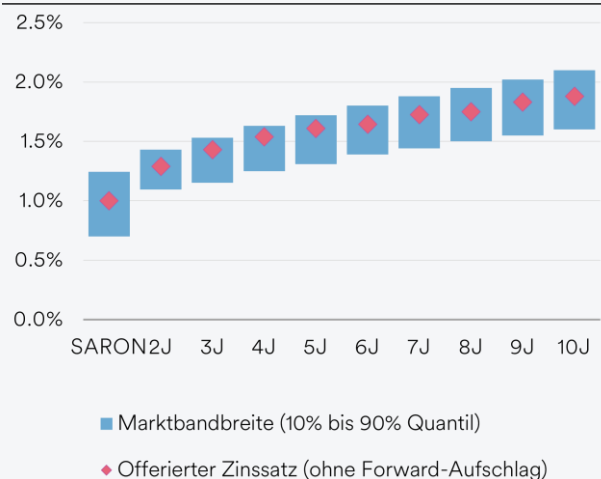
Kostenvergleich: SARON vs. Festhypotheken je nach Laufzeit



Quelle: smzh ag. Beispiel basierend auf einer realen Offerte (Mai 2026, Refinanzierung in 10 Monaten, Hypothekervolumen: CHF 682'500)

## Offerten liegen oft am oberen Ende der Marktbandbreiten

Zinsvergleich: Refinanzierungsangebot vs. aktuelle Marktangebote



Quelle: smzh ag. Beispiel basierend auf einer realen Offerte (Mai 2026, Refinanzierung in 10 Monaten, Hypothekervolumen: CHF 682'500). Die Zinssätze für Festhypotheken basierend auf Schaufensterzinssätzen von Anfang Mai.

## 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 dessen 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 über den 360°-Check-Up



[smzh.ch/de/360checkup](https://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