

# Hypotheken-Radar

## Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Unsicherheit und Volatilität am Zinsmarkt verändern weniger den Kaufentscheid als die Finanzierungswahl. Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt robust. Wer zu lange wartet, riskiert, dass steigende Preise die Einstiegshürde weiter erhöhen.»

**Burak Er, CFA, Head Research & Advisory Solutions**

### SNB: Keine Zinserhöhung im Juni erwartet

Am 18. Juni entscheidet die SNB in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung über den Leitzins. Dabei stehen die ungelöste Situation rund um die Strasse von Hormus und der globale Inflationsanstieg für die Geldpolitik weiterhin im Fokus, jedoch gibt es für die SNB keinen unmittelbaren Handlungsbedarf. Die Teuerung in der Schweiz hat in den letzten Monaten angezogen, liegt aber klar im Zielband der SNB und dürfte sich vorerst nicht nachhaltig beschleunigen.

Ein vorwiegend importierter und voraussichtlich temporärer Teuerungsschub stellt für die SNB keinen hinreichenden Grund dar, den seit Längerem bei 0.00% liegenden Leitzins anzuheben. **Wir erwarten deshalb am 18. Juni keine Veränderung des Leitzinses und stufen auch eine Erhöhung bis Jahresende als unwahrscheinlich ein.**

### Hypothekarzinsen bleiben erhöht

Die Zinssätze für Festhypotheken liegen trotz Volatilität 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.

Wem aktuell eine Refinanzierung der Hypothek bevorsteht, hat sehr wahrscheinlich bereits eine Offerte von seiner Hausbank erhalten. Anschlusslösungen werden häufig Monate im Voraus angeboten. **Solche Angebote sind zwar bequem, aber nicht zwingend die günstigste Option. Ein Vergleich verschiedener Anbieter kann dabei helfen, zu besseren Konditionen zu refinanzieren – besonders bei volatilen Zinsen und hartem Wettbewerb am Markt.**

### Wir erwarten keine Veränderung des Leitzinses

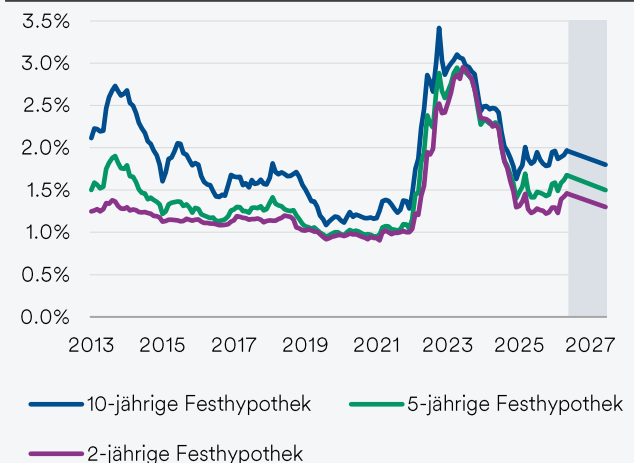
Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Quelle: SNB, smzh ag.

### Werden die Festzinsen weiter steigen?

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Quelle: smzh ag. Durchschnittliche Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen.

## Volatile Festzinsen bremsen die Nachfrage nach Wohneigentum nicht

Höhere und volatile Festhypothekarzinsen sowie anhaltende geopolitische Unsicherheit nähren die Sorge, dass der Eigenheimmarkt an Schwung verlieren könnte. Drei Datenpunkte zeichnen jedoch ein anderes Bild. Sie zeigen, dass sich die Zinsunsicherheit weniger in der Nachfrage bemerkbar macht als vor allem in der Wahl der Finanzierung.

## Der Hypothekarmarkt zeigt keine Abkühlung

Das ausstehende Hypothekarvolumen nimmt weiterhin zu, zuletzt mit einer jährlichen Wachstumsrate von über 3%. Die geldpolitische Unsicherheit hat das Wachstum damit nicht gebrochen. Der Markt bleibt intakt und die Banken finanzieren weiterhin aktiv. **Für Käufer bedeutet das: Es gibt nach wie vor Wettbewerb am Markt und damit auch die Möglichkeit, kompetitive Angebote zu vergleichen. Von einer breiten Abkühlung ist trotz volatilem Zinsumfeld bisher wenig zu erkennen.**

## Die Modellwahl verschiebt sich

Seit der Zinswende nach der Pandemie konzentriert sich das Neugeschäft stark auf SARON-Hypotheken und Festhypotheken bis fünf Jahre. Auch aktuell präferieren viele Käufer SARON-Hypotheken oder kurze Festhypotheken. **Wer den Aufpreis langer Laufzeiten nicht tragen will, bleibt am kurzen Ende der Kurve, statt das Vorhaben aufzuschieben.** Das ist eine pragmatische Anpassung der Finanzierungsstruktur und kein Rückzug vom Kauf.

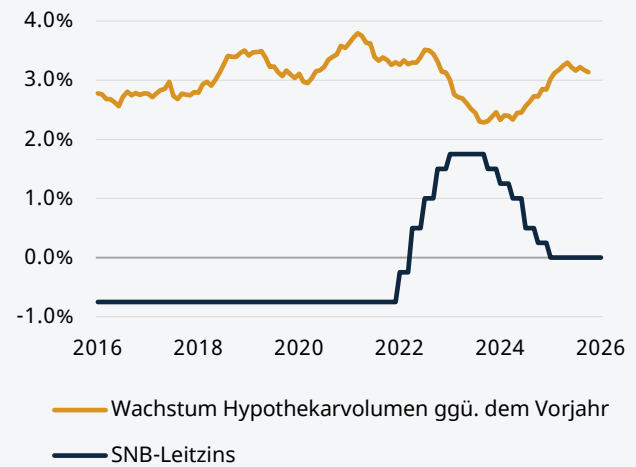
## Es finden weiterhin zahlreiche Transaktionen statt

Auch am Markt selbst zeigt sich diese Robustheit. Die Zahl der Handänderungen steigt weiter. Die Erholung der letzten Jahre hat sich fortgesetzt und nähert sich wieder früheren Höchstwerten. Gleichzeitig sind die Wohnimmobilienpreise im vergangenen Jahr im Durchschnitt um über 4% gestiegen. **Für dieses Jahr erwarten wir einen weiteren Anstieg von rund 3%. Abwarten kann die Einstiegshürde somit weiter erhöhen.**

Trotz grösserer Zinsunsicherheit setzen viele Käufer den Erwerb ihrer Wunschimmobilie weiterhin um. Entscheidend ist deshalb weniger die Frage, ob gekauft wird, sondern wie der Kauf finanziert wird. **Welche Hypothekarstruktur sinnvoll ist, hängt von der persönlichen Ausgangslage ab und sollte immer ganzheitlich betrachtet werden.**

## Der Hypothekarmarkt wächst weiter

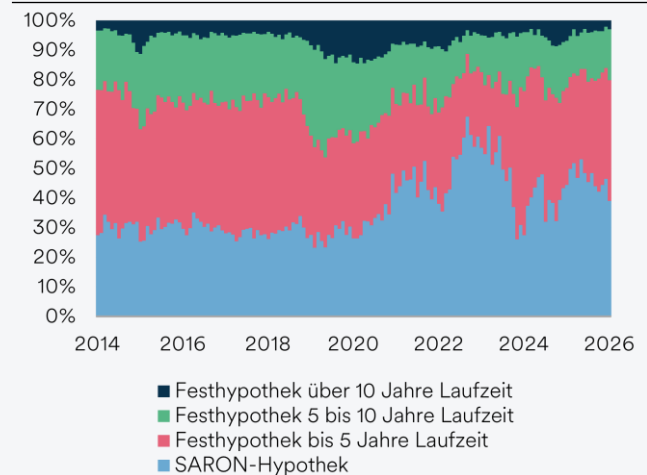
Wachstumsrate Hypothekarvolumen vs. SNB-Leitzins



Quelle: SNB, smzh ag.

## Neuabschlüsse: Kurze Seite dominiert

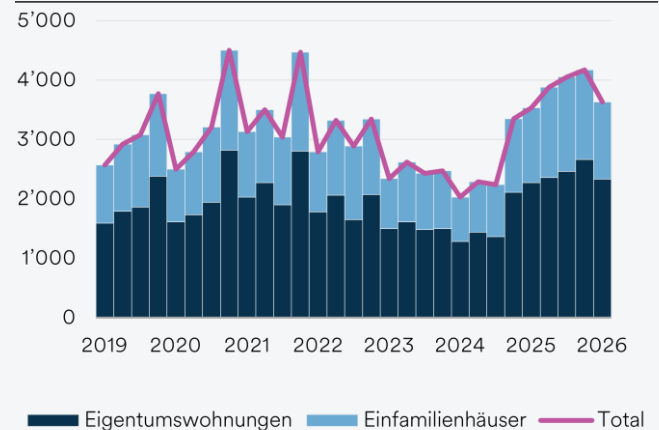
Verteilung der Neuabschlüsse nach Modell und Laufzeit



Quelle: SNB, smzh ag. Daten bis Februar 2026.

## Aktivität am Eigenheimmarkt bleibt hoch

Anzahl der erfassten Handänderungen pro Quartal



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Swiss Real Estate Datapool SRED, smzh ag. Der Swiss Real Estate Datapool SRED umfasst rund 40 % aller Freihandtransaktionen von Eigenheimen in der Schweiz.

## 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. Ausschlaggebend 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