

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Bei Renditeimmobilien entscheidet nicht der einzelne Zinssatz, sondern die Struktur der gesamten Finanzierung. Belehnung, Amortisation, Duration und Bankanforderungen müssen zusammenpassen – nur so lässt sich der Finanzierungsspielraum gezielt nutzen.»

Rafael Szucs, Head Key Clients & Corporates

SNB belässt Leitzins bei 0,00%

Die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 18. Juni wie erwartet bei 0,00% belassen. Trotz der angespannten Situation rund um die Strasse von Hormus und erhöhter globaler Inflationsrisiken sieht die SNB derzeit keinen ausreichenden Anlass, über das Zinsinstrument zu intervenieren.

Stattdessen hat sie ihre Inflationsprognose leicht nach oben angepasst. Die Jahreststeuerung lag im Mai zuletzt bei 0,60% und dürfte gemäss SNB im weiteren Jahresverlauf auf rund 0,80% steigen. Danach erwartet sie wieder ein Einpendeln auf etwas tieferem Niveau. **Damit bleibt der geldpolitische Spielraum intakt, und die SNB dürfte den Leitzins bis auf Weiteres unverändert belassen.**

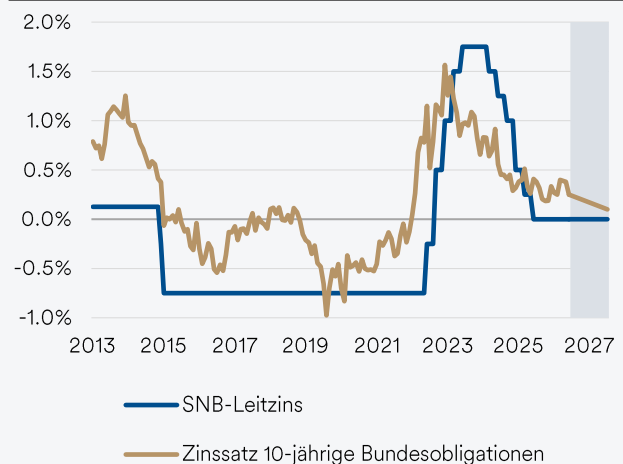
Festhypotheken sind wieder etwas günstiger

Die Zinssätze für Festhypotheken liegen gegenüber dem Vormonat leicht tiefer. Aktuell können Hypotheken mit zehnjähriger Laufzeit je nach Anbieter zu Zinssätzen zwischen 1,65% 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 1,25% und 1,55% liegen.

Dank der Nullzinspolitik der SNB und der robusten konjunkturellen Entwicklung wächst der Hypothekemarkt weiter. Besonders im Eigenheimsegment bleiben die Banken bei der Kreditvergabe kompetitiv, was die Verhandlungssituation für Kreditnehmende verbessert. Bei Neuabschlüssen und Refinanzierungen lohnt sich deshalb ein strukturierter Vergleich verschiedener Anbieter. **Gerade bei einem volatilen Zinumfeld und hohem Wettbewerb kann dies helfen, bessere Konditionen zu erzielen und die Finanzierung langfristig sauber aufzustellen.**

Wir erwarten keine Veränderung des Leitzinses

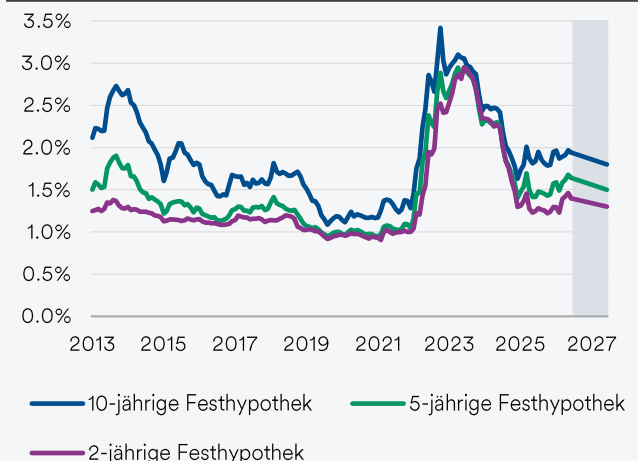
Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Quelle: SNB, smzh ag.

Werden die Festzinsen weiter steigen?

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Quelle: smzh ag. Durchschnittliche Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen.

Die Swap-Sätze am kurzen Ende haben sich wieder beruhigt

Nach der Eskalation zwischen Iran und den USA waren die Swap-Sätze entlang der gesamten Zinskurve gestiegen, besonders deutlich am kurzen Ende. Während zuvor noch Zinssenkungen stärker eingepreist waren, als sie tatsächlich realisiert wurden, drehte sich die Erwartung nach der Zuspitzung Ende Februar zeitweise in die Gegenrichtung: Der Markt preiste vorübergehend bis zu zwei Zinserhöhungen bis Jahresende ein. **Mittlerweile hat sich diese Bewegung wieder deutlich beruhigt.**

Für Investoren, die ihre Fremdfinanzierung über feste Vorschüsse mit regelmässiger Rollierung steuern, bleibt die Entwicklung am kurzen Ende zentral. **Mit der Rückbildung der Zinserhöhungserwartungen verliert die Laufzeitenwahl aus reiner Zinskostensicht wieder an Bedeutung.**

Die Swap-Kurve bleibt steil

Die Zinsswap-Kurve hat sich in den vergangenen Monaten insgesamt nur in einer Bandbreite von rund 20 Basispunkten bewegt. Der Verlauf bleibt jedoch steil: Die Absicherungsprämien für längere Laufzeiten sind weiterhin erhöht.

Mit Blick auf die reinen Zinskosten spricht derzeit vieles dafür, die Duration eher kurz zu halten und langfristige Zinsabsicherungen nur dann einzugehen, wenn eine hohe Planungssicherheit im Vordergrund steht. Für Investoren bedeutet dies, dass nicht jede längere Absicherung automatisch Mehrwert schafft. Entscheidend ist, ob der Preis für die zusätzliche Sicherheit zur eigenen Risikosituation, zur Objektstrategie und zur geplanten Haltedauer passt. **Eine regelmässige Überprüfung der Finanzierungsstruktur kann deshalb helfen, unnötige Absicherungskosten zu vermeiden und den Finanzierungsspielraum gezielt zu nutzen.**

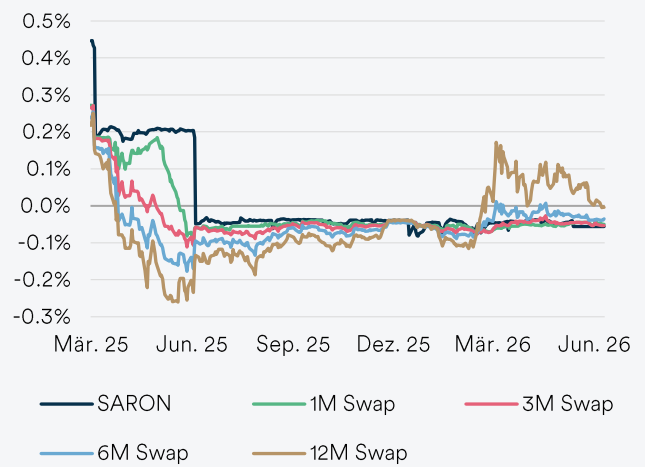
Finanzierung von Renditeimmobilien ist zugänglicher geworden

Die Banken zeigen wieder eine höhere Bereitschaft, Renditeimmobilien zu finanzieren. Die Vergabekriterien bleiben jedoch anspruchsvoll. Die SNB-Daten zu neuen Kreditabschlüssen zeigen, dass sich die Belehnungen bei Wohnrenditeimmobilien nach dem Rückgang der letzten Jahre auf tieferem Niveau stabilisiert haben. In der Praxis akzeptieren einzelne Banken je nach Objektqualität, Standort und Ertragssituation wieder etwas höhere Belehnungen.

Die Belehnung bleibt zentral, ist aber nicht das einzige Kriterium. Auch Marge, Amortisation und bankinterne Bewertung beeinflussen den Finanzierungsspielraum. **Entscheidend ist ein professioneller Finanzierungsansatz, der Objekt, Kapitalstruktur und Bankanforderungen gesamthaft abstimmt.**

Unterjährige Swap-Sätze haben sich wieder beruhigt

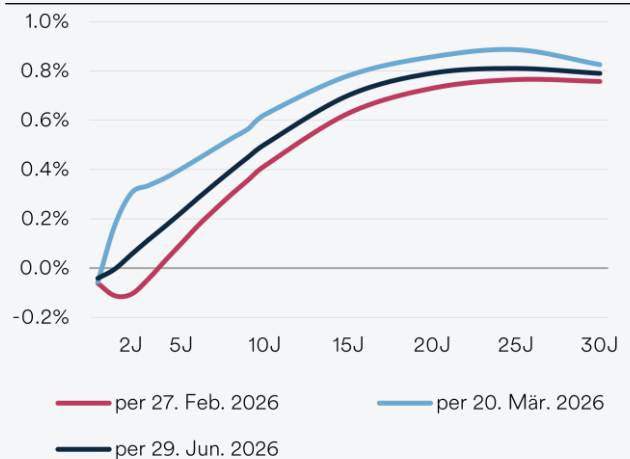
Entwicklung SARON-Satz und unterjährige Swap-Sätze



Quelle: Bloomberg, smzh ag.

Zinsswap-Kurve bleibt erhöht

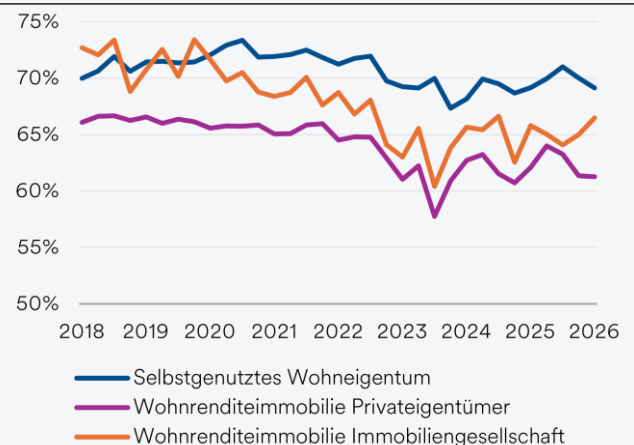
Zinsswap-Kurve im Vergleich zu den Vormonaten



Quelle: Bloomberg, smzh ag.

Belehnung bei Wohnrenditeimmobilien weiterhin tief

Median-Belehnung bei neuen Kreditabschlüssen



Quelle: SNB, 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 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
+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