

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Trotz globaler geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheiten präsentiert sich das Schweizer Zinsumfeld bemerkenswert stabil. Ein Kurswechsel der SNB ist derzeit wenig wahrscheinlich. Für Hypothekennehmende bleiben die Finanzierungsbedingungen damit weiterhin attraktiv.»

Burak Er, Head Research & Advisory Solutions

Langfristige Zinsen bleiben stabil

Am 22. September steht die nächste geldpolitische Lagebeurteilung der SNB bevor. Derzeit spricht wenig für eine Änderung des Leitzinses: Das Wirtschaftswachstum bleibt positiv, die Inflation tief und der Franken hat in den vergangenen Wochen etwas an Stärke eingebüsst. Wir erwarten deshalb, dass die SNB den Leitzins bis Ende Jahr bei 0.00% belässt und an ihrer aktuellen Geldpolitik festhält.

Auch am langen Ende haben sich die Zinsen zuletzt überraschend wenig bewegt. Die Rendite zehnjähriger Bundesobligationen liegt mit aktuell rund 0.40% nahe dem Niveau zu Jahresbeginn. Gleichzeitig sind die Renditen amerikanischer und europäischer Staatsanleihen wieder deutlich gestiegen. Trotz der vergleichsweise soliden Ausgangslage dürfte sich der Schweizer Zinsmarkt diesen globalen Kräften auf Dauer kaum vollständig entziehen. **Wir revidieren unsere Prognose deshalb von weiter sinkenden langfristigen Zinsen auf eine Seitwärtsbewegung.**

Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Festhypothekarzinsen sind weitgehend stabil geblieben. Zehnjährige Festhypotheken liegen aktuell je nach Anbieter zwischen rund 1.65% und 2.10%, zwei- bis fünfjährige Laufzeiten zwischen rund 1.40% und 1.75%. SARON-Hypotheken bleiben mit etwa 0.90% bis 1.20% die kostengünstigste Variante.

In diesem Umfeld kann eine gestaffelte Finanzierung zunächst wie eine sinnvolle Absicherung wirken. **In der Praxis verschafft sie der Bank jedoch häufig zusätzlichen Verhandlungsspielraum, sobald die kürzere Tranche refinanziert werden muss.** Sinnvoller ist eine Finanzierung, die über die gesamte Laufzeit ausgewogen strukturiert ist und genügend Spielraum für künftige Verhandlungen lässt.

Der Zinssatz für 10-jährige Obligationen steigt leicht

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Festzinsen leicht höher

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Der Hypothekarmarkt bleibt kompetitiv

Mit dem stabilen Immobilienmarkt entwickelt sich auch der Hypothekarmarkt robust. Während die Immobilienpreise in den vergangenen zwölf Monaten im Durchschnitt um mehr als 3% gestiegen sind, wächst auch das ausstehende Hypothekarvolumen weiter. **Viele Banken sind derzeit solide aufgestellt und treten im Hypothekengeschäft entsprechend kompetitiv auf. Das zeigt sich in teils deutlichen Unterschieden bei den offerierten Zinssätzen.**

Grosse Unterschiede bei den Angeboten

Die Bandbreite bei Festhypotheken bleibt gross. Bei zehnjährigen Laufzeiten beträgt der Unterschied zwischen den Anbietern derzeit bis zu 0.50 Prozentpunkte. Bei einer Hypothek von CHF 800'000 entspricht dies rund CHF 4'000 Mehrkosten pro Jahr beziehungsweise CHF 40'000 über zehn Jahre.

SARON-Hypotheken bleiben weiterhin die kostengünstigste Variante. Die Kreditmargen haben sich nach dem deutlichen Anstieg der vergangenen Jahre zuletzt stabilisiert, unterscheiden sich zwischen den Anbietern jedoch weiterhin spürbar. Je nach finanzierender Bank können bei der gleichen Finanzierung zusätzliche Zinskosten von rund 0.20 bis 0.30 Prozentpunkten pro Jahr anfallen.

Zinsswap-Kurve bleibt steil und unverändert

Die Zinsswap-Kurve hat sich gegenüber dem Vormonat kaum verändert und weist weiterhin einen deutlich steigenden Verlauf auf. Der Zinsmarkt preist derzeit keine Veränderung des Leitzinses ein. **Wir erwarten deshalb, dass sich die Zinsswap-Kurve bis Jahresende weitgehend auf dem aktuellen Niveau bewegt.**

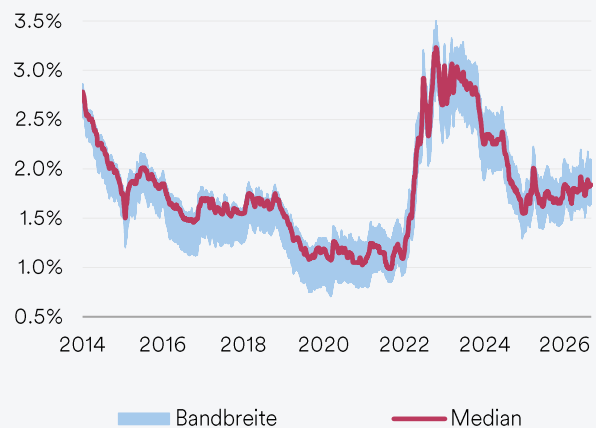
Ein professioneller Finanzierungsansatz lohnt sich

Bei selbstgenutztem Wohneigentum spielen die offerierten Zinssätze eine wichtige Rolle. Die Unterschiede zwischen den Anbietern können über die Laufzeit mehrere Tausend Franken ausmachen. Gleichzeitig sollten auch die übrigen Kreditbedingungen berücksichtigt werden. Ein strukturierter Vergleich schafft Transparenz und stärkt die Verhandlungsposition.

Bei Renditeimmobilien und Bauprojekten ist der Zinssatz dagegen oft nicht das entscheidende Kriterium. Im Vordergrund stehen die grundsätzliche Finanzierbarkeit, die Belehnungshöhe und die Amortisationsbedingungen. **Banken bleiben in diesen Segmenten selektiv, zeigen sich jedoch teilweise offener als noch im Vorjahr. Ausschlaggebend ist dabei insbesondere der jeweilige Risikoappetit der Bank.**

Grosse Bandbreite bei 10-jährigen Festhypotheken

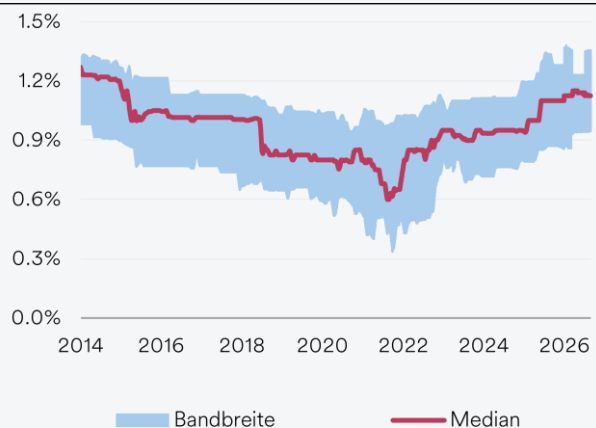
Entwicklung von Median und Angebotsbandbreite seit 2014



Quelle: smzh ag. Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen. Die ausgewiesene Bandbreite deckt 90% aller beobachteten Angebote ab.

Kreditmargen für SARON-Hypotheken bleiben erhöht

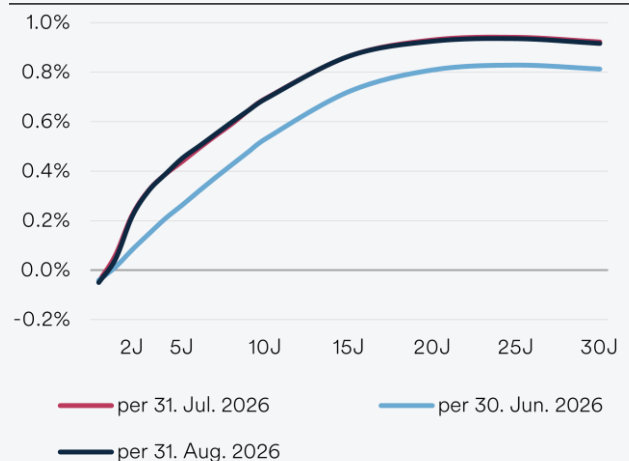
Entwicklung von Median und Angebotsbandbreite seit 2014



Quelle: smzh ag. Grundlage sind veröffentlichte Schaufensterzinssätze; die Bandbreite umfasst 90% der beobachteten Angebote. Werte vor dem 1. Januar 2022 entsprechen LIBOR-Kreditmargen (Umstellung auf SARON).

Zinsswap-Kurve bleibt steil

Zinsswap-Kurve im Vergleich zu den Vormonaten



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. 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
+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