smzh

November 2026

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Zinserhöhungen der SNB sind im nächsten Jahr zwar möglich. Für die langfristigen Festhypothekarzinsen ist jedoch die Entwicklung am Kapitalmarkt entscheidender. Wer 2027 refinanzieren muss, sollte sich deshalb nicht allein an den erwarteten Leitzinsentscheiden orientieren.»

Rafael Szucs, Head Key Clients & Corporates

Die langen Zinsen bleiben erhöht

Die Schweizerische Nationalbank beurteilt ihre Geldpolitik im Dezember zum letzten Mal in diesem Jahr. Die Teuerung ist im Oktober auf 1,5% gestiegen, liegt aber weiterhin im Zielband der SNB. Gleichzeitig wächst die Konjunktur solide, sodass derzeit kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Allerdings entscheidet die SNB vorausschauend: Höhere Zinsen im Ausland könnten den Franken schwächen und damit die Importpreise erhöhen. **Wir erwarten deshalb, dass die SNB den Leitzins vorerst bei 0,00% belässt und frühestens im März 2027 einen ersten Schritt auf 0,25% macht.**

Am langen Ende hat sich der Zinsanstieg vom September im Oktober nicht fortgesetzt. Die Rendite zehnjähriger Bundesobligationen lag Ende Oktober bei rund 0,50% und damit unter dem Stand von Ende September. Auslöser des Anstiegs im September waren vor allem die internationalen Kapitalmärkte, wie die Analyse auf Seite 2 zeigt. Auch in den kommenden Monaten dürften die Impulse hauptsächlich von dort ausgehen. **Wir erwarten deshalb eine Seitwärtsbewegung der langfristigen Zinsen auf erhöhtem Niveau, allerdings mit weiterhin grösseren Schwankungen.**

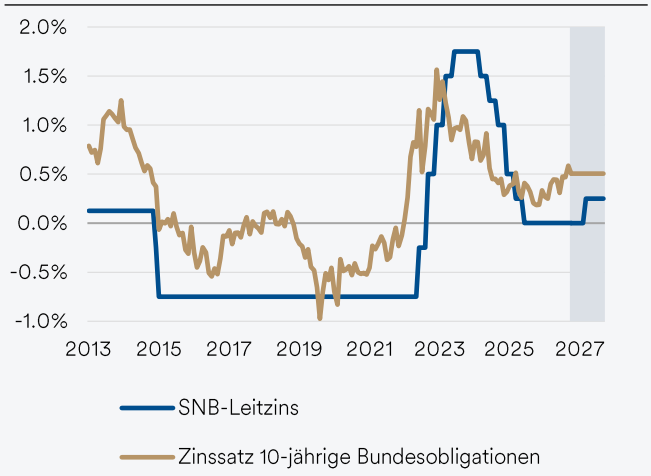
Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Festhypotheken sind im September gestiegen und halten dieses Niveau. Zehnjährige Laufzeiten liegen je nach Anbieter zwischen rund 1,65% und 2,10%, fünfjährige zwischen 1,55% und 1,95% und zweijährige zwischen 1,35% und 1,75%. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0,85% bis 1,15% die günstigste Variante.

Viele Eigentümer, deren Hypothek 2027 ausläuft, dürften inzwischen höhere Angebote erhalten als noch im Sommer. **Allerdings sind die Zinsunterschiede zwischen den Banken teilweise grösser als der Anstieg der letzten Monate.** Ein strukturierter Anbietervergleich kann die Mehrkosten deshalb ausgleichen.

Zinssatz für 10-jährige Obligationen bleibt erhöht

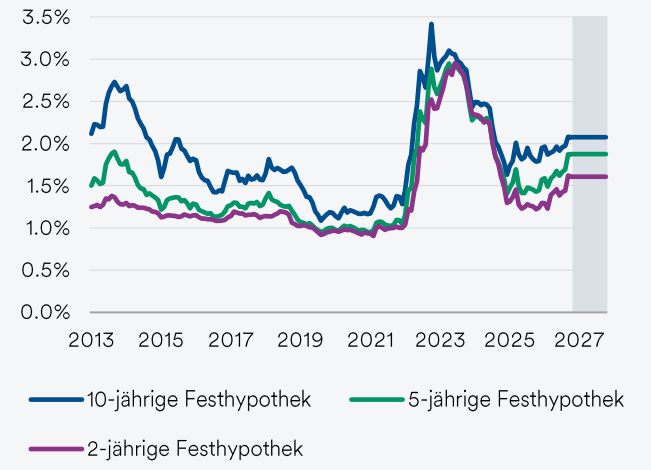
Monatswerte der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Quelle: SNB, smzh ag.

Festzinsen bleiben auf dem höheren Niveau

Monatswerte der Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Quelle: smzh ag. Durchschnittliche Werte basierend auf Schaufensterzinssätzen.

Die Zinswende im Ausland erreicht die Schweiz

Die amerikanische Notenbank hat ihren Leitzins im September erstmals seit 2023 erhöht, die EZB bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr. Weitere Erhöhungen stehen zur Diskussion. Auch am Kapitalmarkt sind die langfristigen Zinsen seit dem Spätsommer deutlich gestiegen. Die Schweiz kann sich dieser Entwicklung trotz unverändertem SNB-Leitzins nicht vollständig entziehen. Zwar stieg die Rendite zehnjähriger Bundesobligationen seit Juni nur um rund ein Drittel der amerikanischen Bewegung. **Bei den Festhypotheken fiel der Anstieg ähnlich stark aus: Zehnjährige Laufzeiten verteuerten sich um rund 0,3 Prozentpunkte.**

Die Absicherung kostet fast so viel wie 2019

Die SARON-Hypothek hat sich dagegen kaum verteuert. Der Aufpreis für eine zehnjährige Festhypothek liegt inzwischen bei rund einem Prozentpunkt und damit nur leicht unter dem Niveau vor der Pandemie. **Bei CHF 800'000 Hypothekarvolumen entspricht dies jährlichen Mehrkosten von knapp CHF 8'000.**

Auch kürzere Laufzeiten bieten wenig Entlastung. Bei fünfjährigen Festhypotheken liegt der Aufpreis bei rund 0,8 Prozentpunkten, was gut CHF 6'000 pro Jahr entspricht.

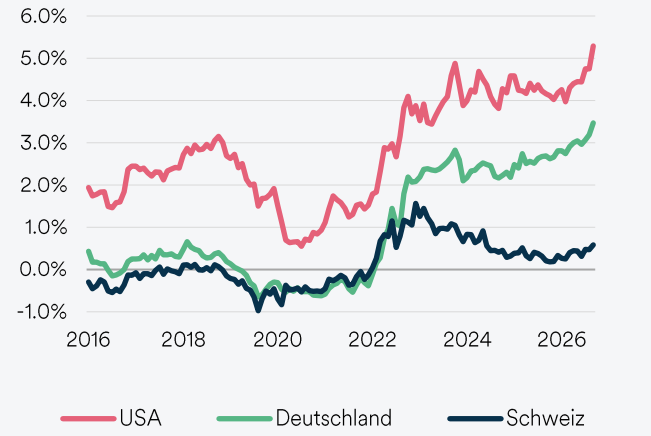
Lohnt sich eine Zinsabsicherung aktuell?

Eine zehnjährige Festhypothek ist gegenüber einer SARON-Hypothek finanziell erst günstiger, wenn der Leitzins über die Laufzeit im Durchschnitt deutlich steigt. Bei aktuellen Konditionen müssten die kurzfristigen Zinsen durchschnittlich rund 1,00% erreichen, damit beide Modelle gleich viel kosten. Historisch wäre dies ein vergleichsweise hohes Niveau: In den vergangenen zehn Jahren lag der Leitzins im Schnitt leicht unter null, seit 2000 bei rund 0,5%. **Wir erwarten frühestens im März 2027 eine erste Zinserhöhung, sehen aber keinen zwingenden Grund für einen nachhaltigen Anstieg. SARON dürfte deshalb die günstigere Variante bleiben.**

Die Laufzeit hängt von der individuellen Lage ab

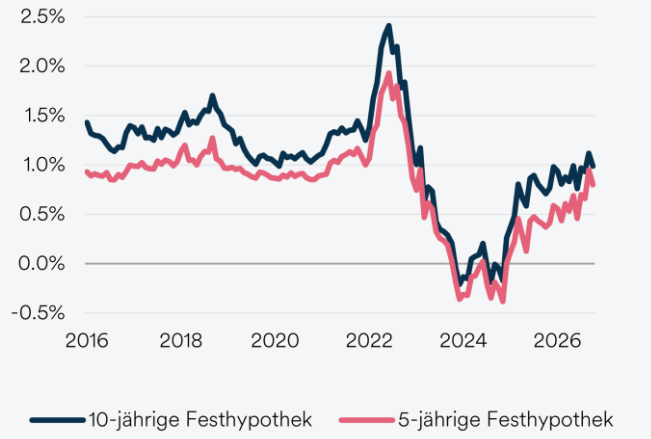
Mit SARON trägt der Kreditnehmer das Zinsrisiko selbst. Steigt der Leitzins um einen Prozentpunkt, entstehen bei CHF 800'000 Hypothekarvolumen rund CHF 8'000 zusätzliche Zinskosten pro Jahr, sofern der Anstieg vollständig weitergegeben wird. Wer solche Schwankungen tragen kann, dürfte unter den aktuellen Zinserwartungen mit SARON günstiger fahren. Bei knapper Tragbarkeit kann die Planungssicherheit einer Festhypothek hingegen den Aufpreis rechtfertigen. **Entscheidend bleibt die persönliche finanzielle Ausgangslage.**

Die Schweizer Langzinsen bleiben nicht dauerhaft isoliert
Rendite zehnjähriger Staatsanleihen



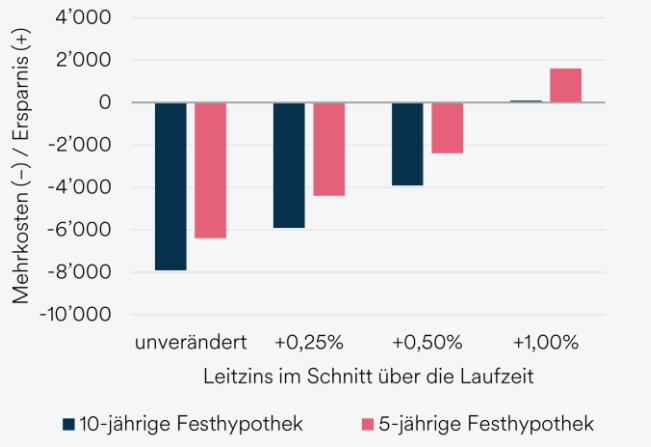
Quelle: Bloomberg, smzh ag.

Zinsabsicherungsprämien liegen wieder nahe bei 1,0%
Zuschlag Festhypothek gegenüber SARON-Hypothek



Zinssätze basierend auf monatlichen Medianwerten der Anbieter.
Quelle: SNB, smzh ag.

Ein Punkt mehr Leitzins gleicht den Aufpreis aus
Pro Jahr auf CHF 800'000 zu aktuellen Marktkonditionen



Annahmen: 10-jährige Festhypothek 2,03%, 5-jährige Festhypothek 1,84%, SARON-Hypothek 1,04%.
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 Tätigung 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
Aarau • Arosa • 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