

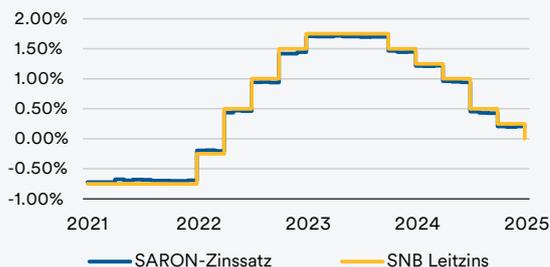


Leitzins auf Tiefstand – Kreditmargen steigen:

Wie Sie Ihre Finanzierung jetzt
optimieren und unnötige Zinskosten
vermeiden

Wie in unserer monatlichen Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt prognostiziert, senkt die SNB den Leitzins um 0.25 Prozentpunkte von 0.25% auf 0.00%. Begründet wird der Schritt mit dem anhaltend tiefen Inflationsdruck und geopolitischen Spannungen, die nicht nur die Weltwirtschaft, sondern zunehmend auch die Schweizer Konjunktur belasten. Damit endet nach fast drei Jahren die Phase der Positivzinsen – und die Marktzinsen tendieren bereits ins Negative. Der heutige SNB-Entscheid ist ein idealer Moment, um Ihre aktuelle Finanzierung zu überprüfen – mit dem Ziel, Ihre Zinskosten zu reduzieren und Ihre Planungssicherheit zu erhöhen.

Positive Zinsphase nach fast 3 Jahren wieder vorbei – SNB-Leitzins bei 0%



Quelle: SNB, smzh ag

SARON sinkt, Kreditmargen steigen: Wer jetzt vergleicht, spart am meisten

Der SARON ist weiter gefallen, doch gleichzeitig ziehen die Kreditmargen an. Wer in den letzten Jahren auf SARON gesetzt hat, konnte gegenüber Festhypotheken deutlich sparen. Mit dem aktuellen Entscheid der SNB ist dieses Potenzial jedoch weitgehend ausgeschöpft. Günstigere Konditionen lassen sich künftig fast nur noch über tiefere Margen erzielen.

Viele Banken gleichen die sinkenden Zinserträge nun durch höhere Margen aus. Für Hypothekenehmer bedeutet das nicht nur ein begrenztes Sparpotenzial, sondern auch das Risiko, dass bestehende SARON-Margen angepasst werden. Wie stark diese Anpassungen ausfallen, hängt stark von der jeweiligen Bank ab. Manche nutzen das Umfeld jedoch gezielt, um mit wettbewerbsfähigen Angeboten zu überzeugen. Ein gezielter Vergleich lohnt sich daher mehr denn je – besonders, wenn man die Anbieter kennt, die aktuell kompetitiv agieren. Wer jetzt handelt, kann spürbare Mehrkosten vermeiden.

Anstieg der Kreditmargen für SARON-Hypotheken



Bemerkung: Die Kreditmargen basieren auf dem Durchschnitt der publizierten Schaufensterzinssätze verschiedener Anbieter.
Quelle: smzh ag

Festhypotheken wieder im Fokus: Lohnt sich der Wechsel jetzt?

Während viele den Fokus auf SARON legen, lohnt sich aktuell ein Blick auf Festhypotheken. Deren Zinssätze sind in den letzten Monaten deutlich gefallen – nicht auf das pandemische Rekordtief, aber auf ein Niveau, das zuletzt während der Negativzinsphase von 2015 bis 2019 erreicht wurde.

Im historischen Vergleich bewegen sich Festhypotheken derzeit in einem Bereich, der für viele Finanzierungssituationen attraktiv sein könnte – je nach Anbieter, Laufzeit und individueller Ausgangslage. Im Unterschied zu SARON-Hypotheken ist die Marge bei Festhypotheken nicht separat ersichtlich, sondern im Gesamtzinssatz enthalten. Für Hypothekendarnehmer ist daher kaum ersichtlich, wie hoch die eigentliche Marge der Bank ausfällt. Gerade weil die Margen zwischen den Anbietern teils stark variieren, ist eine unabhängige Beurteilung besonders wertvoll.

Die folgende Tabelle zeigt, wie sich die erwarteten Zinskosten je nach Finanzierungsstruktur darstellen – und wie stark sie sich im Vergleich zum Vorjahr verändert haben. Ob ein Wechsel zur Festhypothek sinnvoll ist und welche Laufzeit gewählt werden sollte, hängt jedoch nicht allein von den Kosten ab, sondern vor allem von der individuellen finanziellen Ausgangslage sowie den persönlichen Zielen. Eine fundierte Prüfung im Einzelfall ist daher unerlässlich.

Festhypotheken bewegen sich im historischen Vergleich im attraktiven Bereich



Finanzierungsmodelle im Vergleich: was verschiedene Strategien heute kosten und was Sie gegenüber früher sparen

Fünf Finanzierungsstrategien für eine Hypothek in Höhe von CHF 800'000 (Zinskosten pro Monat)

#	Variante	Modell	Effektiver Zinssatz	Zinskosten heute	Zinskosten vor 12 Monate
1	100% SARON + 0% Fest		1.26%	838	1'587
2	75% SARON + 25% Fest		1.35%	899	1'558
3	50% SARON + 50% Fest		1.44%	959	1'530
4	25% SARON + 75% Fest		1.53%	1'020	1'502
5	0% SARON + 100% Fest		1.62%	1'080	1'473

Legende: 10J Festhypothek (blau), SARON-Hypothek (grau)

Bemerkung: Es handelt sich um Modellrechnungen auf Basis aktuell publizierter Schaufensterzinssätze. Effektive Konditionen können je nach Anbieter und Kundensituation abweichen.

Quelle: smzh ag

Verlassen Sie sich bei Ihrer Hypothek nicht nur auf den Zins – sondern auf eine Strategie, die zu Ihnen passt

Der jüngste SNB-Entscheid hat das Umfeld für Hypotheken verändert. Jetzt ist der richtige Moment, Ihre Finanzierung gemeinsam mit smzh zu überprüfen:

- **Sind Ihre Konditionen noch marktgerecht?**
Wir analysieren Ihre Verträge und zeigen Optimierungspotenziale auf.
- **Wie hoch ist Ihre Kreditmarge tatsächlich?**
Wir prüfen, ob Ihre Marge fair ist – und verhandeln bei Bedarf neu.
- **Welche Alternativen passen besser zu Ihrer Situation?**
Wir vergleichen Banken, Versicherungen und Pensionskassen – und finden die Lösung, die wirklich zu Ihnen passt.

Warum smzh?

Wir kennen die Spielräume der Anbieter, denken voraus und beraten unabhängig – damit Ihre Finanzierung heute wie morgen überzeugt.



smzh für Sie

Unsere Expert:innen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Expert:innen bewerten (CHF 390.- anstatt CHF 1'250.-).
- Vergleichen Sie Ihre Hypothek durch uns kostenlos.
- Für eine selbstständige Schnellbewertung können Sie auch unseren Bewertungsrechner nutzen: www.smzh.ch/de/immobilienbewertung



Rufen Sie uns unter
+41 43 355 44 55 an oder
vereinbaren Sie einen
Termin online

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 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

