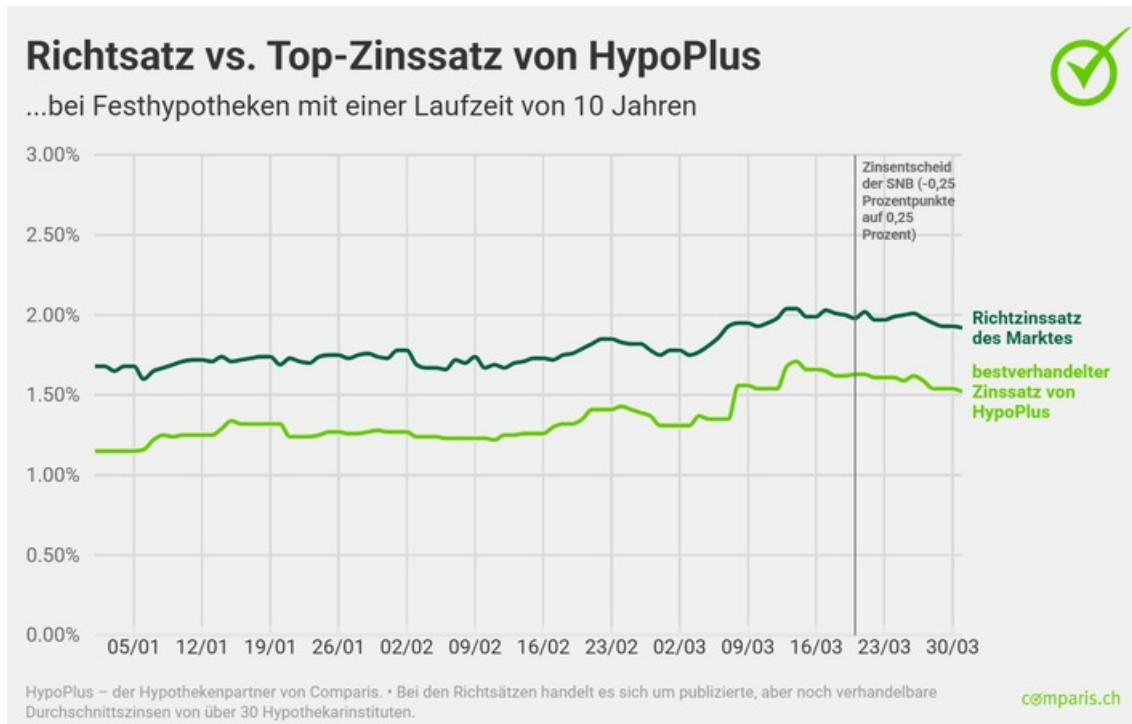


10.04.2025 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: Hypothekarmarkt unter Einfluss globaler Unsicherheit: Festhypotheken steigen, Saron sinkt



Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 1. Quartal 2025

Hypothekarmarkt unter Einfluss globaler Unsicherheit:

Festhypotheken steigen, Saron sinkt

Erwartungsgemäss hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im März den Leitzins von 0,5 Prozent auf 0,25 Prozent halbiert. Umgekehrt haben anhaltende Spannungen hinsichtlich der geplanten Zoll- und Sicherheitspolitik der US-Regierung zu einer hohen Unsicherheit in Bezug auf ein erneutes Aufflammen der Inflation geführt. Die Kapitalmarktzinsen haben sich dadurch in den ersten 3 Monaten des Jahres markant erhöht. Mit dem Zinsschritt und den steigenden Kapitalmarktzinsen sind per Ende März 2025 Saron-Hypotheken deutlich günstiger als Festhypotheken. 10-jährige Festhypotheken wurden für durchschnittlich rund 1,5 bis 2,1 Prozent angeboten, während Saron-Hypotheken nach der Zinssenkung um die 0,7 bis 1,2 Prozent kosteten. 5-jährige Festhypotheken wurden um die 1,2 bis 1,7 Prozent gehandelt. Im 1. Quartal waren kurz- bis mittelfristige Laufzeiten wieder stärker gefragt. «Viele Hypothekarnehmende bevorzugen nun kurz- bis mittelfristige Laufzeiten und hoffen, dass die Marktzinsen bald wieder fallen», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 10. April 2025 – Erwartungsgemäss hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im März den Leitzins von 0,5 Prozent auf 0,25 Prozent halbiert. Vorausgegangen waren 4 Leitzinssenkungen im letzten Jahr in Höhe von 1,25 Prozentpunkten. Somit reduzierte sich der Leitzins von 1,75 Prozent Anfang letztes Jahr auf lediglich noch 0,25 Prozent Ende März.

Während die Europäische Zentralbank (EZB) ebenfalls den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 2,5 Prozent senkte, liess die US-Notenbank (Fed) den Zins bei 4,25 bis 4,50 Prozent unverändert. Die Inflationsraten sind weiter rückläufig. Während die Inflation in der Schweiz im März lediglich 0,3 Prozent betrug, lag die Teuerung in der Eurozone mit 2,2 Prozent (März) und in den USA mit 2,8 Prozent (Februar) noch immer höher als die angestrebten 2 Prozent. Die unterschiedliche Entwicklung der Leitzinsen ist auch auf die zunehmenden wirtschaftspolitischen Spannungen seit der Ankündigung von Zöllen durch die US-Regierung zurückzuführen.

«Ständiges Hin und Her hat zu Unsicherheit geführt»

«Die Erhebung von Zöllen führt zu einer Verteuerung der importierten Waren aus dem Ausland. Das ständige Hin und Her bei der Einführung von Zöllen hat eine sehr hohe Unsicherheit hervorgerufen. Zwischenzeitlich ist die Konsumentenstimmung in den USA rückläufig und die weltwirtschaftlichen Perspektiven haben sich eingetrübt. Darunter könnte auch die Schweizer Exportindustrie leiden. Vor dem Hintergrund einer geringen Inflation und sich verschlechternder Absatzmöglichkeiten im Ausland ist eine Reduktion der Leitzinsen durch die SNB gut nachvollziehbar», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Richtzinsen für Festhypotheken verteuern sich markant

Die starke Verunsicherung über die Auswirkungen der künftigen Zoll- und Sicherheitspolitik hat zu einem markanten Anstieg der Kapitalmarktzinsen und der Refinanzierungskosten der Banken (Swaps) geführt. Die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen lag Ende März bei 0,51 Prozent und 0,24 Prozentpunkte höher gegenüber 0,27 Prozent Anfang des Jahres. Die Swaps mit 10-jähriger Laufzeit stiegen von 0,38 Prozent Ende Dezember auf 0,65 Prozent 3 Monate später. Die 5-Jahres-Swaps verdoppelten sich im gleichen Zeitraum von 0,17 Prozent auf 0,35 Prozent. Das schlug unmittelbar auf die Konditionen von Festhypotheken durch, da die Finanzinstitute ihre individuelle Marge auf den Swap-Satz addieren. Die von über 30 Kreditinstituten öffentlich publizierten Referenzzinsen (sogenannte Richtzinsen) für 10-jährige Festhypotheken lagen bei 1,92 Prozent (Stand 31. März) und damit um 0,29 Prozentpunkte markant höher gegenüber Ende Dezember mit 1,63 Prozent. Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken notierte bei 1,63 Prozent (Stand per 31. März) und 0,19 Prozentpunkte höher als Ende Dezember mit 1,44 Prozent.

«Neben den angekündigten Zöllen wirken auch die zusätzlich geplanten Rüstungsausgaben in der Eurozone zur Erhöhung der Sicherheit. So hat jüngst Deutschland beschlossen, mit der Lockerung der Schuldenbremse und einem 500-Milliarden-Euro-Sondervermögen massiv in Infrastruktur und Verteidigung zu investieren. Mit den zusätzlichen Ausgaben erhöht sich die Staatsverschuldung teilweise markant, und die Kreditgeber verlangen bei der Gefahr der Bonitätsverschlechterung einen höheren Zins», kommentiert Renkert.

Saron-Hypotheken nun deutlich günstiger als Festhypotheken

Saron-Hypotheken haben sich nach den 4 Leitzinssenkungen im vorigen Jahr und der letzten Zinssenkung im März um rund 1,50 Prozentpunkte weiter vergünstigt. Damit notieren sie nun deutlich günstiger als Festhypotheken. Die gehandelten Spannen bewegen sich Ende März wie folgt: Erstrangige Saron-Hypotheken kosten im Durchschnitt um die 0,7 bis 1,2 Prozent, 5-jährige Festhypotheken werden um die 1,2 bis 1,7 Prozent, 10-jährige Festhypotheken um die 1,5 bis 2,1 Prozent gehandelt.

«Saron-Hypotheken haben sich mit der Zinssenkung im März weiter vergünstigt. Umgekehrt haben sich seit Anfang Jahr die Konditionen für die Festhypotheken durch die neuen Unsicherheiten in diesem Jahr markant erhöht. Mit diesen beiden gegenläufigen Effekten sind nun Saron-Hypotheken wieder deutlich günstiger als Festhypotheken. Die meisten waren von der Geschwindigkeit und Höhe überrascht», meint Renkert.

Anteil von langlaufenden Festhypotheken fällt von 80 Prozent auf 50 Prozent

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenpartners HypoPlus hat der Wind innerhalb von nur wenigen Wochen gedreht: Nur noch gut die Hälfte der Hypothekarnehmenden entschieden sich im 1. Quartal des Jahres für eine Festhypothek mit einer Laufzeit von 10 Jahren und länger. Noch im Vorquartal lag der Anteil bei rund 80 Prozent.

Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) waren nun wieder stärker gefragt. Der Anteil der Abschlüsse legte deutlich auf rund 25 Prozent zu, gegenüber dem Vorquartal mit rund 11 Prozent. Der Anteil von Hypotheken mit bis zu drei Jahren Laufzeit (einschliesslich Saron-Hypotheken) erhöhte sich von 7 Prozent im vorherigen Quartal auf 20 Prozent. Hiervon verdreifachte sich der Anteil von Saron-Hypotheken von gut 4 Prozent auf rund 12 Prozent.

«Bei den Abschlüssen ist zuweilen ein asymmetrisches Verhaltensmuster bei der Wahl des Hypothekarmodells zu beobachten. In Zeiten fallender Hypothekarzinsen von z. B. 2,5 Prozent auf 2 Prozent sind Hypothekarnehmende eher bereit, langlaufende Festhypotheken abzuschliessen. Steigen dagegen die Zinsen von 1,5 Prozent auf 2 Prozent, ist häufig das Gegenteil der Fall. Viele Hypothekarnehmende bevorzugen nun kurz- bis mittelfristige Laufzeiten und hoffen, dass die Marktzinsen bald wieder fallen», sagt Renkert.

Hohes Sparpotenzial beim Aushandeln

Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Hypotheken per 31. März verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstituten. Die von HypoPlus tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer: Der beste ausgehandelte Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 1,52 Prozent (Stand: 31. März 2025). Demgegenüber liegt der Richtsatz bei 1,92 Prozent.

Datengrundlage

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von rund 30 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im [Zinsüberblick](#) publiziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Zinsen der Hypothekarofferten in den meisten Fällen unter den offiziellen Richtsätzen liegen. Der nächste [Hypothekenbarometer](#) erscheint im Juli 2025.

Weitere Informationen:

Dirk Renkert
Finanz-Experte
Telefon: 044 360 53 91
E-Mail: media@comparis.ch
comparis.ch/hypoplus

Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet und ist in Privatbesitz. Das Unternehmen gehört heute noch zur Mehrheit dem Gründer Richard Eisler. Es sind keine anderen Unternehmen oder der Staat an Comparis beteiligt.

Medieninhalte



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100930409> abgerufen werden.