

08.07.2025 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: Nullzinspolitik: Saron-Hypotheken nicht mehr saronabhängig



Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 2. Quartal 2025

Nullzinspolitik: Saron-Hypotheken nicht mehr saronabhängig

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Juni erwartungsgemäss den Leitzins von 0,25 Prozent auf 0 Prozent gesenkt. Damit sind Saron-Hypotheken günstiger geworden. Auch Festhypotheken sind im zweiten Quartal günstiger geworden. 10-jährige Festhypotheken kosteten im Durchschnitt 1,4 bis 1,9 Prozent, während 5-jährige Festhypotheken für 1,0 bis 1,5 Prozent angeboten wurden. Saron-Hypotheken lagen nach der Zinssenkung bei 0,9 bis 1,2 Prozent. «Nach der Leitzinssenkung durch die SNB bewegt sich der Saron leicht im negativen Bereich. Vertraglich gilt in diesem Fall bei Saron-Hypotheken immer ein Wert von 0 Prozent. Die Belastung von Saron-Hypotheken wird nun ausschliesslich von der Bankenmarge bestimmt», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 8. Juli 2025 – Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Juni erwartungsgemäss den Leitzins von 0,25 auf 0 Prozent gesenkt. Zuvor waren die Preise im Mai erstmals wieder gefallen, und die Inflation lag bei minus 0,1 Prozent. Der gegenüber dem US-Dollar stärkere Schweizer Franken hat importierte Waren verbilligt. Auch tiefere Energiepreise haben dazu beigetragen.

Bereits vor der SNB hatte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 2 Prozent gesenkt. Die Inflation lag im Mai bei 1,9 Prozent und damit unter dem Zielwert von 2 Prozent. Die US-Notenbank (Fed) belies den Zins hingegen bei 4,25 bis 4,50 Prozent. «Das Risiko eines erneuten Aufflammens der Inflation aufgrund der Auswirkungen der Zollpolitik durch die US-Regierung wird durch die Fed als zu hoch für eine vorzeitige Zinssenkung eingeschätzt. Auch sorgt die starke Abwertung des US-Dollar für eine Verteuerung von Importwaren in den USA», meint Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Richtzinsen für Festhypotheken im zweiten Quartal wieder gefallen

Die Kapitalmarktzinsen sind im zweiten Quartal wieder gesunken. Die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen lag Ende Juni bei 0,41 Prozent. Das sind 0,10 Prozentpunkte weniger als Ende März mit 0,51 Prozent. Auch die Refinanzierungskosten der Banken, sogenannte Swaps, sind gesunken. Die Swaps mit 10-jähriger Laufzeit fielen von 0,65 Prozent Ende März auf 0,53 Prozent. 5-jährige Swaps fielen im gleichen Zeitraum um mehr als die Hälfte von 0,35 auf 0,15 Prozent. 3-jährige Swaps sind erstmals wieder negativ und liegen bei minus 0,04 Prozent. Das wirkte sich direkt auf die Konditionen von Festhypotheken aus, 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 1,77 Prozent (Stand 30. Juni). Ende März betrugen sie noch 1,92 Prozent, also 0,15 Prozentpunkte mehr. Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken lag am 30. Juni bei 1,40 Prozent und 0,23 Prozentpunkte niedriger als Ende März mit 1,63 Prozent.

«Mit der Nullzinspolitik der SNB kommen die Zinsmargen der Banken unter Druck, was zu einer sinkenden Profitabilität führt. Die Banken dürften nun versuchen, das über ein höheres Volumen auszugleichen. Dadurch wird der Wettbewerb intensiviert. Und die grossen Anbieter buhlen nun verstärkt mit attraktiven Konditionen um die Gunst der Hypothekarnehmenden», kommentiert Renkert.

SNB-Leitzins bei 0 Prozent: Bankenmarge bestimmt Saron-Hypothek

Nach der letzten SNB-Leitzinssenkung auf 0 Prozent haben sich Saron-Hypotheken weiter vergünstigt. Die angebotenen Zinsen bewegen sich Ende Juni wie folgt: Erstrangige Saron-Hypotheken kosten im Durchschnitt um 0,9 bis 1,2 Prozent, 5-jährige Festhypotheken werden um 1,0 bis 1,5 Prozent, 10-jährige Festhypotheken um die 1,4 bis 1,9 Prozent angeboten.

«Nach der letzten SNB-Leitzinssenkung auf 0 Prozent bewegt sich der Saron mit minus 0,03 Prozent leicht im negativen Bereich. Vertraglich gilt in diesem Fall bei Saron-Hypotheken immer ein Wert von 0 Prozent. Die Höhe von Saron-Hypotheken wird nun ausschliesslich von der Bankenmarge bestimmt. Nur wenn die Banken ihre Margen verringern, können sich Saron-Hypotheken vergünstigen», erklärt Renkert.

Konstante Präferenzen bei Hypothekenlaufzeiten

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenpartners HypoPlus gab es in den letzten 3 Monaten keine grossen Veränderungen bei der Wahl der Laufzeit. Der Anteil von Hypotheken mit bis zu drei Jahren Laufzeit (einschliesslich Saron-Hypotheken) lag bei rund 20 Prozent und damit ähnlich hoch wie im Vorquartal. Gut die Hälfte dieser kurzfristigen Abschlüsse entfiel auf Saron-Hypotheken.

Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) machten im zweiten Quartal rund ein Viertel aller Abschlüsse aus, was nahezu den ersten 3 Monaten des Jahres entspricht. Lang laufende Festhypotheken mit 10 Jahren und mehr waren mit knapp der Hälfte aller Abschlüsse weiterhin sehr gefragt. Ihr Anteil blieb ähnlich hoch wie im Vorquartal.

«Grundsätzlich lassen sich Hypothekarnehmende bei ihrem Entscheid für den Abschluss genügend Zeit. Die jüngsten Entwicklungen haben jedoch gezeigt, dass sich die Hypothekenzinsen rasch in die eine oder andere Richtung bewegen können. Gerade wenn sich die Konditionen dann vorteilhaft verändern, bevorzugen Hypothekarnehmende gerne auch schnelle Abschlüsse, um sich den Vorteil zu sichern. Im Zweifel zählt dann nicht mehr unbedingt das günstigste Angebot, sondern auch das zweitbeste wird akzeptiert, wenn es rasch zu einem Abschluss kommt», 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 30. Juni 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 1,37 Prozent (Stand: 30. Juni 2025). Demgegenüber liegt der Richtsatz bei 1,77 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 Oktober 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/100003671/100933281> abgerufen werden.