



Herzlich willkommen  
Start: 13.00 Uhr

## WEBINAR 11. Mai 2026



Bitte Mikrofon stummschalten

(nur zum Fragen stellen einschalten, vielen Dank)

Diese Folien werden nach dem Webinar per E-Mail zugänglich gemacht, es erfolgt **keine Aufzeichnung des Webinars.**

„Mit den richtigen Informationen die richtigen Entscheidungen treffen.“

# WAS UNS AKTUELL BESCHÄFTIGT

WELCHE FOLGEN HAT DER IRANKRIEG FÜR IHRE HYPOTHEKE



tagesschau

Folgen des Iran-Kriegs

Banken erhöhen die Bauzinse  
**Luzerner Zeitung**

Stand: 31.03.2026 • 0

Hypotheken

**Trump gegen den Iran: Steigen jetzt die Zinsen – wie nach Putins Angriff auf die Ukraine?**

**Blick**

Schlechte Nachrichten für Hausbesitzer

## Iran-Krieg lässt Hypozinsen in der Schweiz steigen

Der Krieg im Nahen Osten verteuert nicht nur Benzin. Jetzt steigen auch die Hypozinsen. Hausbesitzer in der Schweiz spüren die Folgen der Eskalation im Iran bereits.

Publiziert: 14.03.2026 um 18:43 Uhr

2026 um 15:03 Uhr

# DAS ERWARTET SIE HEUTE

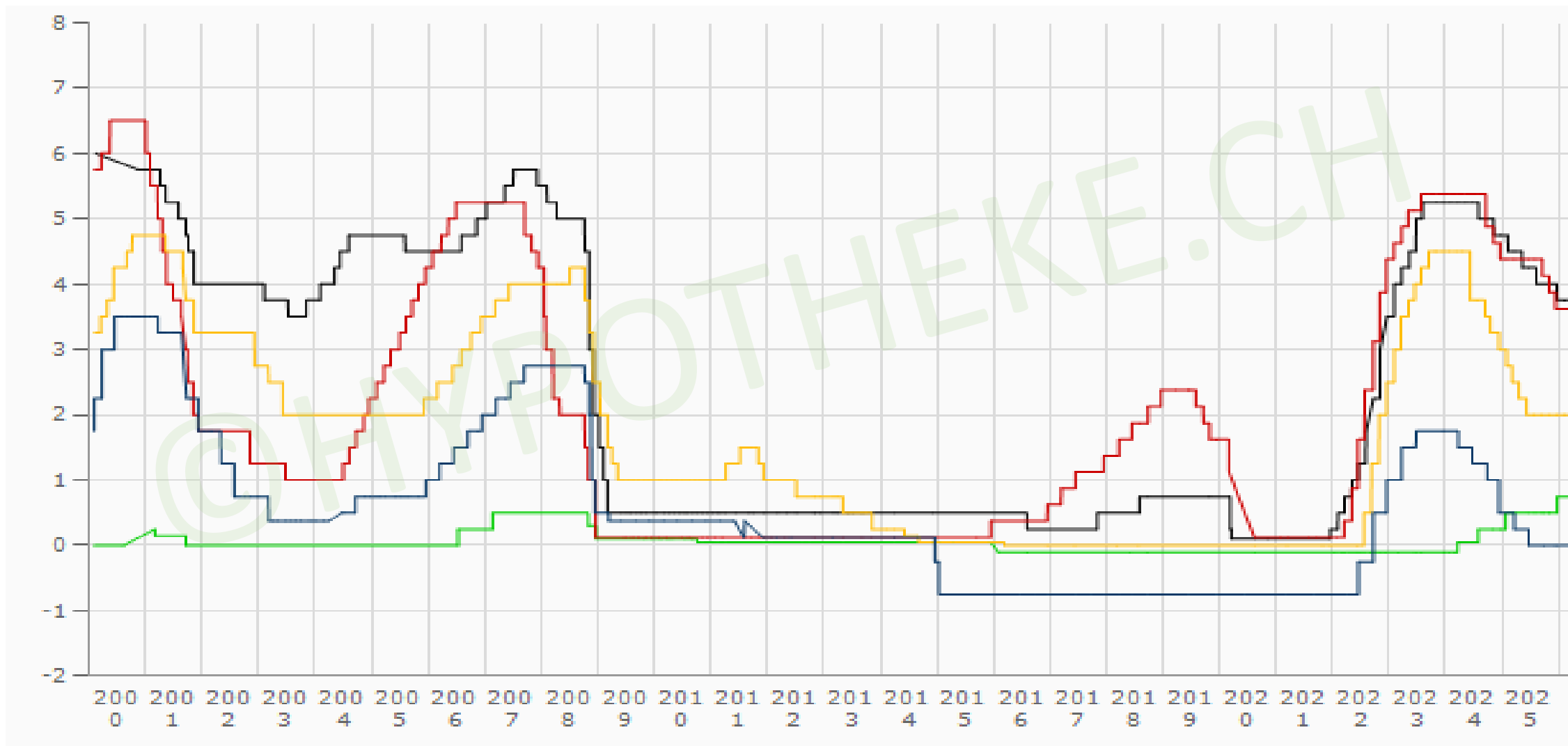
## UNABHÄNGIGES WISSEN AUS DER PRAXIS



- Aktuelle Zinssituation (Chancen und Risiken)
- Welche Hypothekarmodelle machen aktuell Sinn?
- Wie verbessern Sie Ihr Rating und erhalten bessere Zinsen?
- So verhandeln Sie am besten
- HYPOTHEKE.ch – so funktioniert
- Fallen Sie nicht auf diese Tricks herein
- Fragen / Antworten circa 30 Minuten

# LEITZINSEN - WO STEHEN WIR?

TIEFE ZINSEN IN DER SCHWEIZ - GUT FÜR IMMOBILIENBESITZER

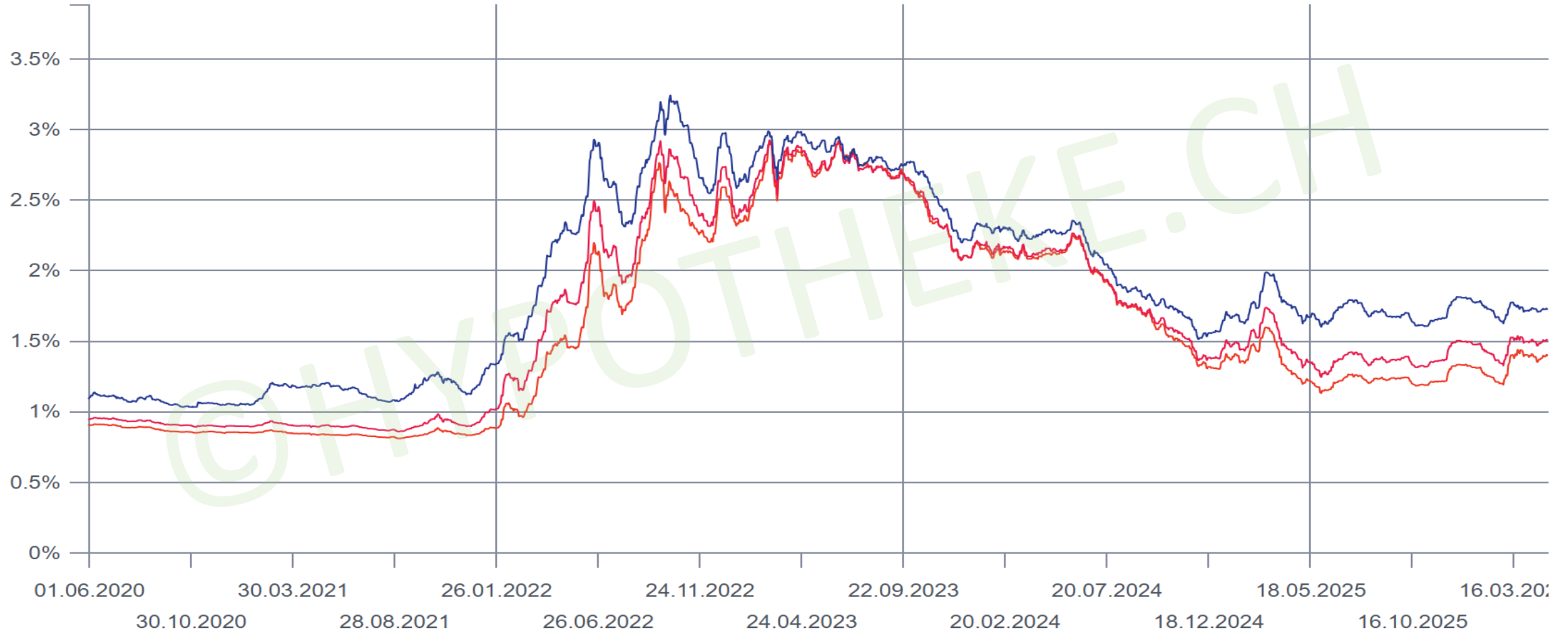


■ Leitzins CHF ■ Leitzins EUR ■ Leitzins USD ■ Leitzins JPY ■ Leitzins GBP

Quelle: Finanzen.ch

# AKTUELLE ZINSSITUATION

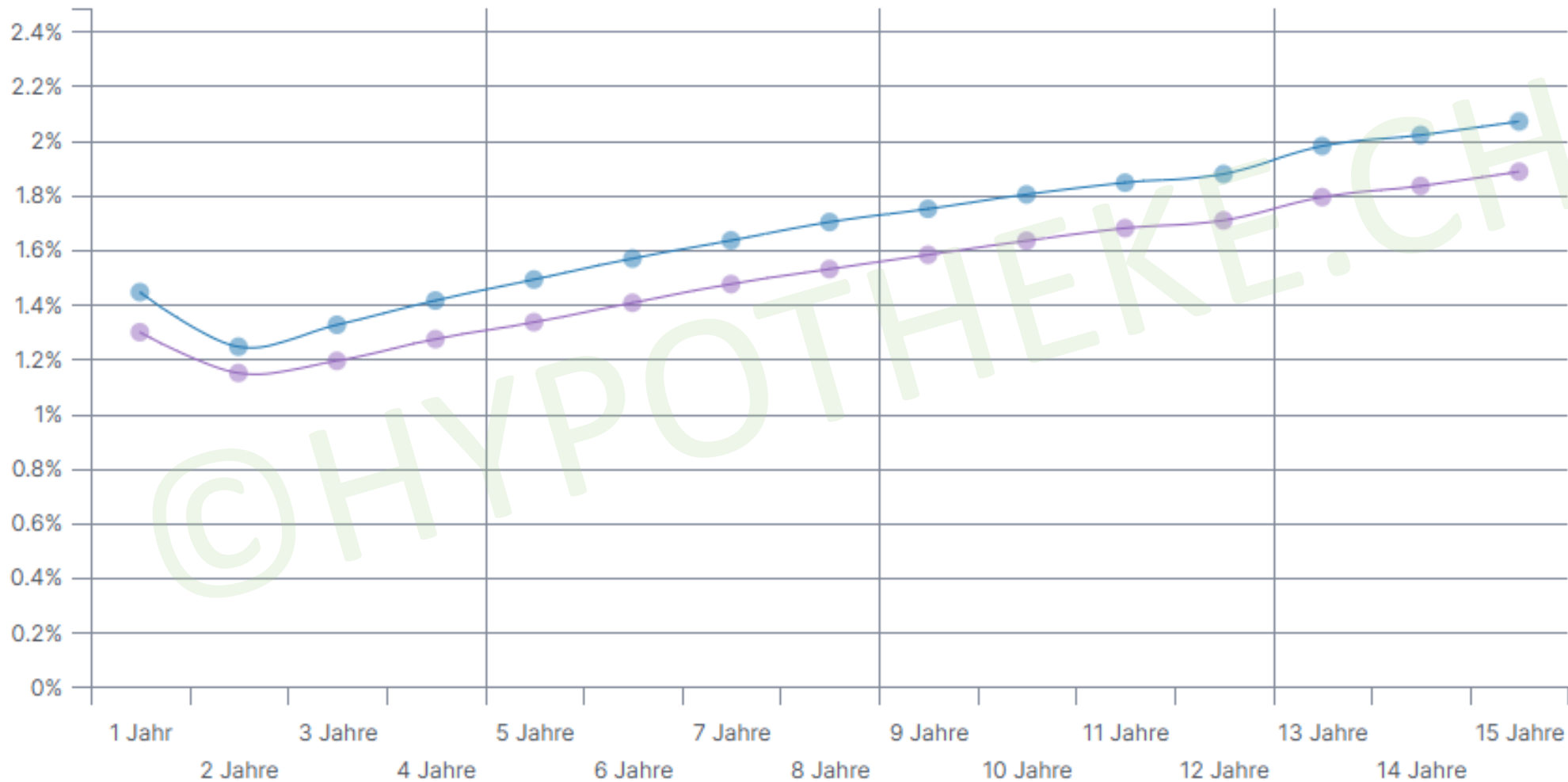
## ENTWICKLUNG VERSCHIEDENER LAUFZEITEN



- Durchschnitt Alle Anbieterarten 3 Jahre
- Durchschnitt Alle Anbieterarten 5 Jahre
- Durchschnitt Alle Anbieterarten 10 Jahre

# ZINSKURVE 1. Januar bis Kriegsausbruch

## GEFALLENE ZINSEN ÜBER ALLE LAUFZEITEN



● Zinskurve alle Anbieter 01.01.2026

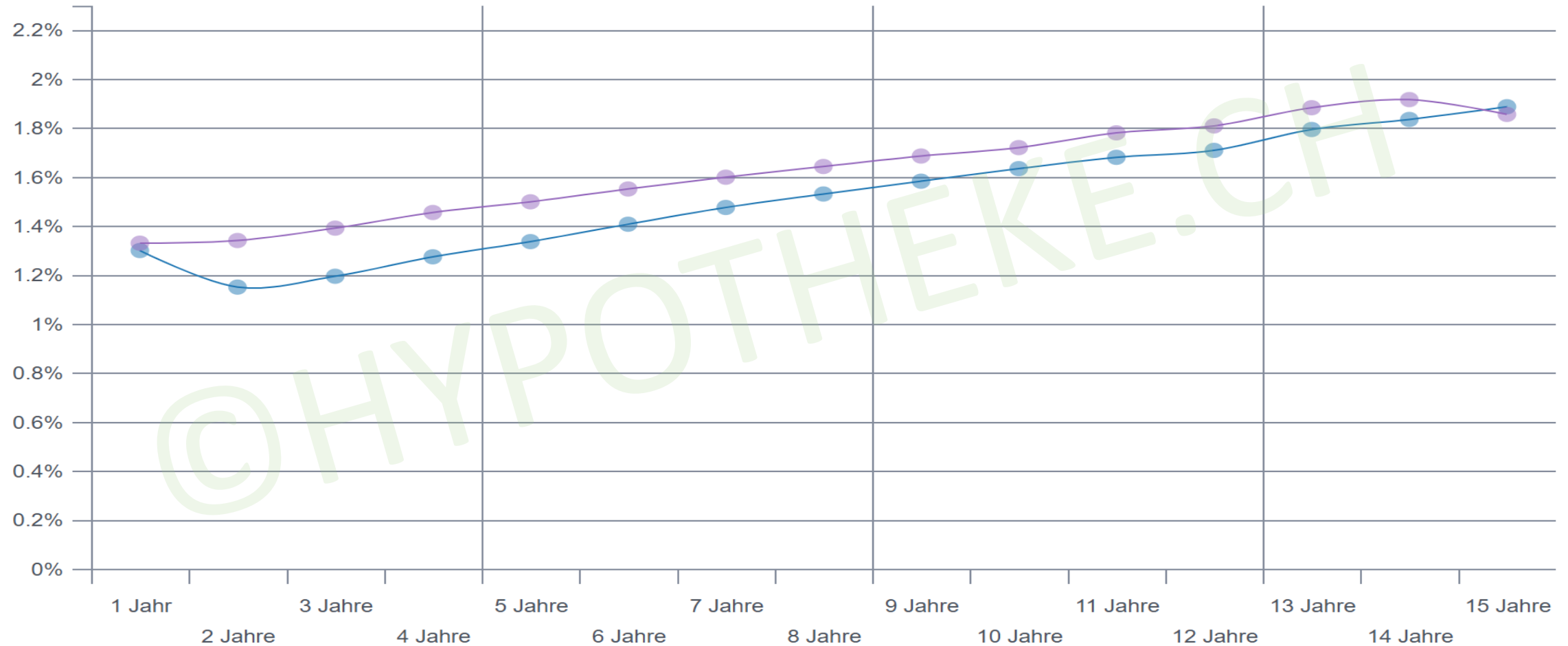
● Zinskurve alle Anbieter 27.02.2026

Quelle: [www.hypotheke.ch](http://www.hypotheke.ch)

Durchschnitt aller grossen CH-Anbieter (Anzahl > 50)

# ZINSKURVE KRIEGSAUSBRUCH BIS HEUTE

STEIGENDE ZINSEN – VOR ALLEM IM KURZEN BEREICH



● Durchschnitt alle Anbieter 27.02.2026

● Durchschnitt alle Anbieter 07.05.2026

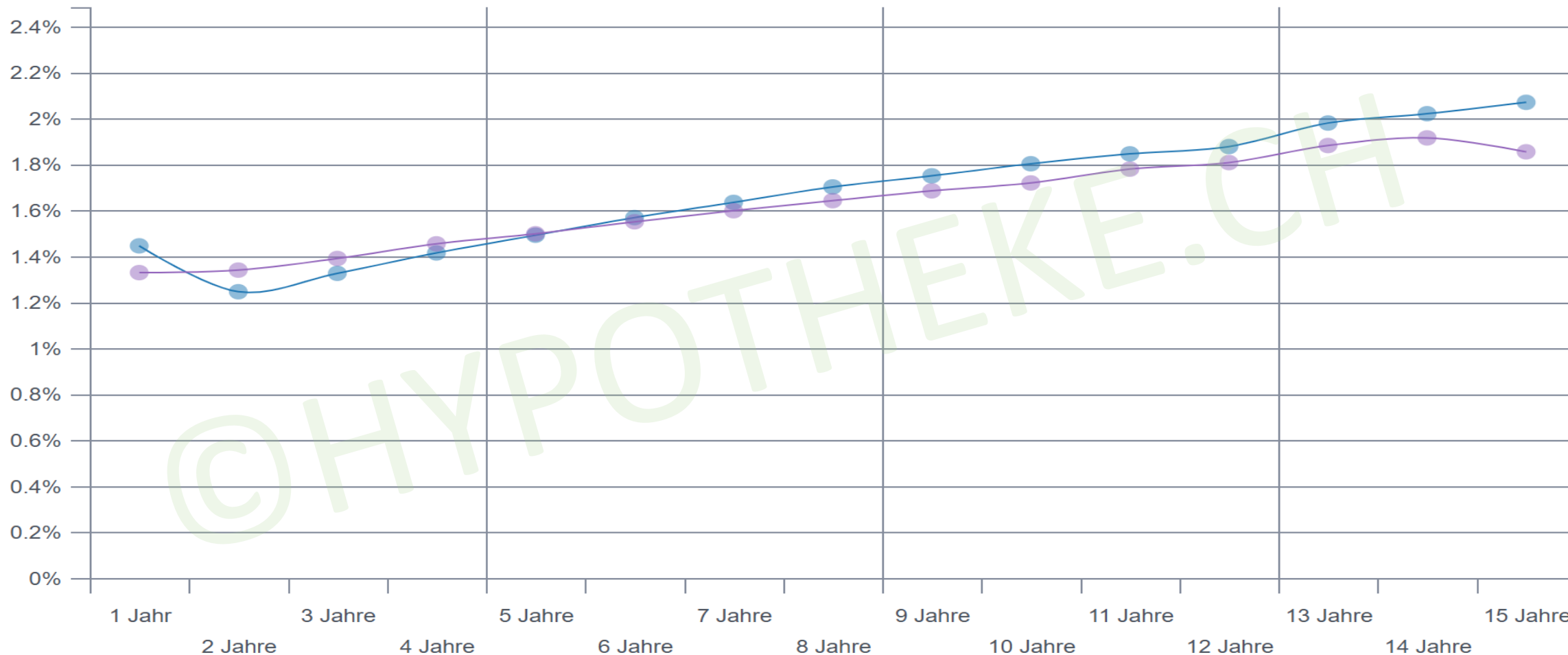
Quelle: [www.hypothek.ch](http://www.hypothek.ch)

Durchschnitt aller grossen CH-Anbieter (Anzahl > 50)

# ZINSKURVE ANFANG JAHR / HEUTE



## LEICHT FLACHERE ZINSKURVE



● Durchschnitt alle Anbieter 01.01.2026

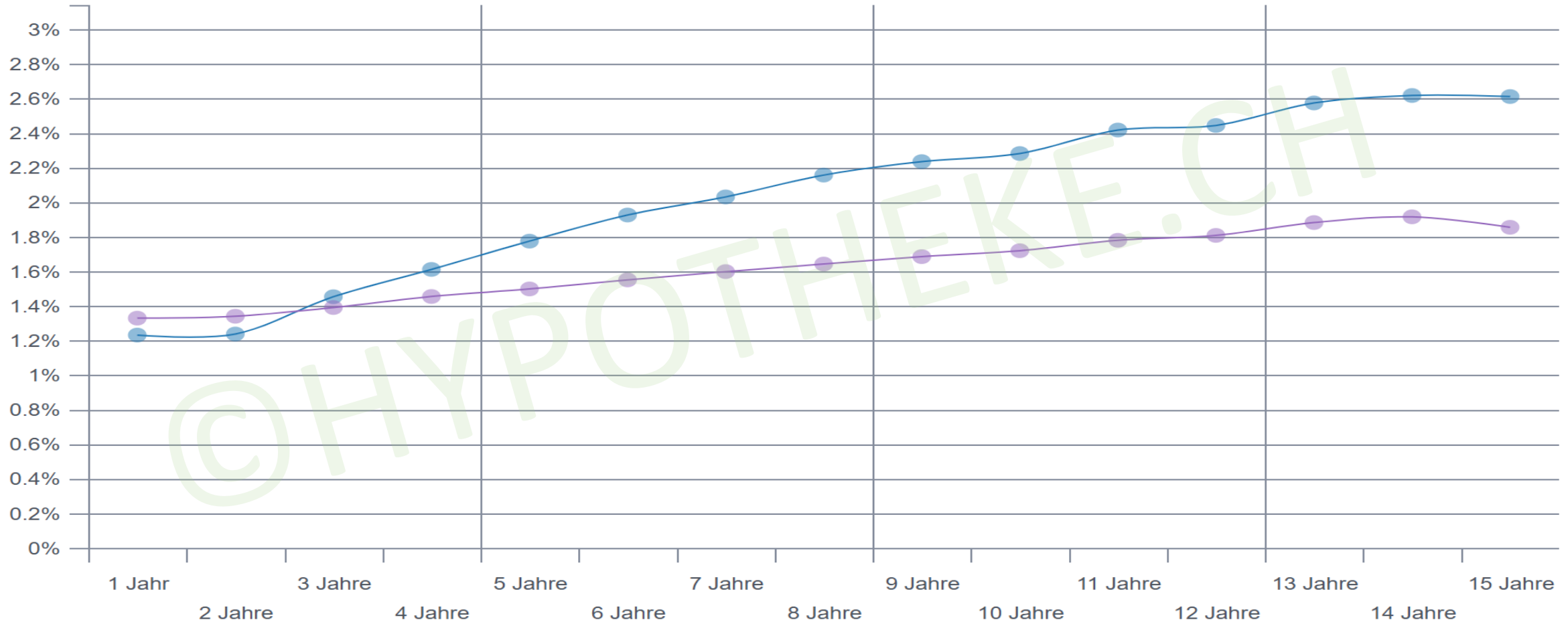
● Durchschnitt alle Anbieter 07.05.2026

Quelle: [www.hypothek.ch](http://www.hypothek.ch)

Durchschnitt aller grossen CH-Anbieter (Anzahl > 50)

# ZINSKURVE VERGLEICH MIT 2022

ZINSKURVE HAT SICH VERFLACHT



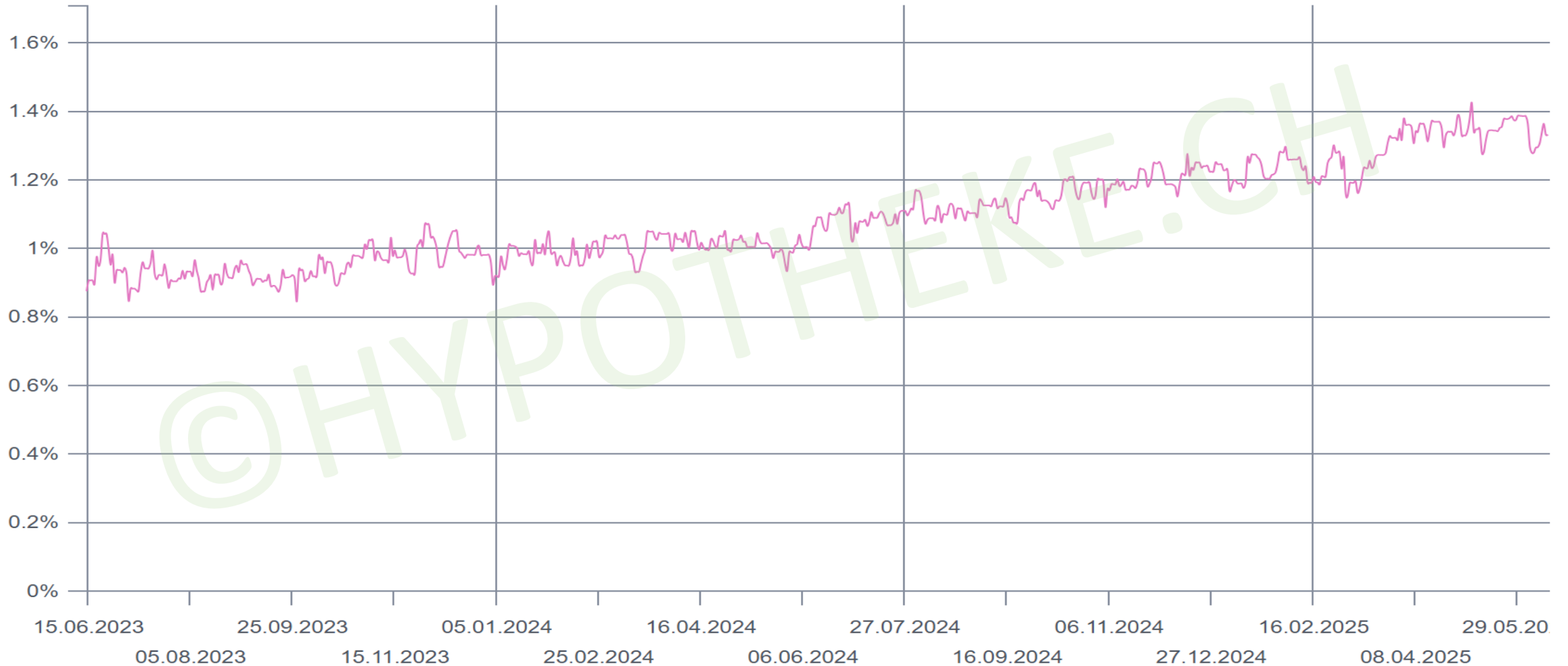
- Durchschnitt alle Anbieter 15.05.2022
- Durchschnitt alle Anbieter 07.05.2026

Quelle: [www.hypotheke.ch](http://www.hypotheke.ch)

Durchschnitt aller grossen CH-Anbieter (Anzahl > 50)

# HÖHERE MARGEN BEI KREDITGEBERN

DIE MARGEN SIND WIEDER LEICHT AM SINKEN



● Differenz Festhypothek zum Swapsatz

Quelle: [www.hypothek.ch](http://www.hypothek.ch)

# MODELLWAHL – AUS HEUTIGER SICHT

LANGE LAUFZEITEN SIND AKTUELL KOSTENGÜNSTIG



SARON / kurze Laufzeit

Lange Laufzeit

Mehr Risiko, mehr Flexibilität, tiefere Zinsen

Sicherheit, Planbarkeit, wenig Flexibilität

## Künftige Zinssituation

## Kosten Absicherung

## Risikoabwägung / Wahrscheinlichkeit

- Wirtschaftslage
- Inflation
- Krisensituationen

- Steilheit der Zinskurve

- Politische Unsicherheit / Wandel
- Staatsausgaben
- Euro / USD
- Konfliktherde

# LANGFRISTIGE ZINSEN SARON HYPOTHEK

TIEFZINSPHASE SEIT 15 JAHREN



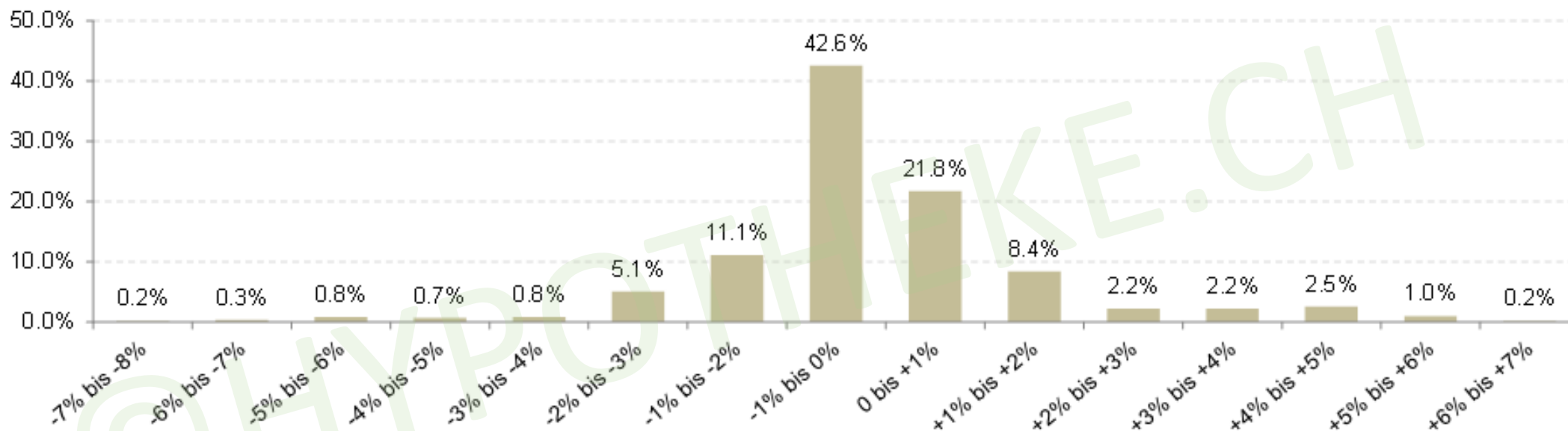
Quelle: HYPOTHEKE.ch, vor dem Saron => Libor => vor dem Libor => vergleichbarer Zinssatz

# WAHRSCHEINLICHKEIT VON ZINSÄNDERUNGEN

## DIE ZINSEN SCHWANKEN STÄRKER ALS MAN DENKT



Verteilung der jährlichen Zinsveränderungen von SARON-Hypotheken



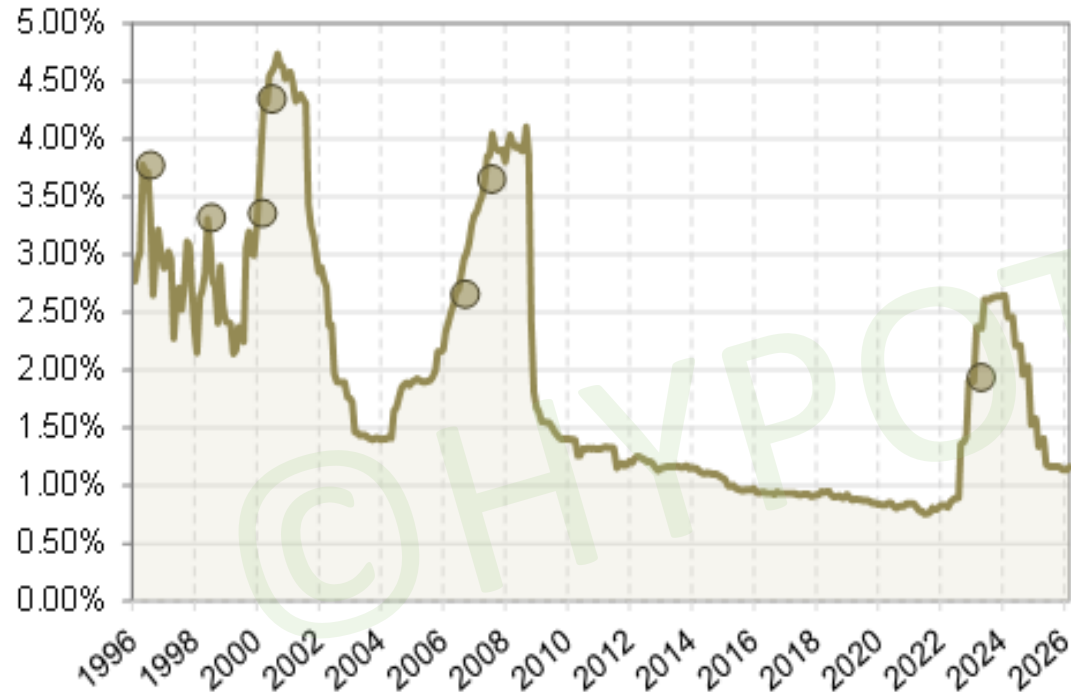
	Betrachtungszeitraum		
	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Grösster Zinsanstieg	+6.31% (März 1979 bis März 1980)	+10.51% (Oktober 1978 bis Oktober 1981)	+9.14% (September 1976 bis September 1981)
Grösste Zinsreduktion	-7.11% (Oktober 1981 bis Oktober 1982)	-6.17% (Mai 1992 bis Mai 1995)	-8.31% (Mai 1992 bis Mai 1997)
Zinsveränderung von -1% bis +1%	64% aller Jahre	43% aller Dreijahresperioden	39% aller Fünfjahresperioden
Zinsveränderung von -2% bis +2%	84% aller Jahre	62% aller Dreijahresperioden	56% aller Fünfjahresperioden

# SARON ABSCHLIESSEN UND SPÄTER WECHSELN

AUF ZINSEN ZU SPEKULIEREN IST HEIKEL



Entwicklung Saron-Hyothek von 1996 bis März 2026



Wechsel von einer Saron in eine Festhypothek

Annahme: Nach einem Anstieg von 1% wird in eine Festhypothek gewechselt

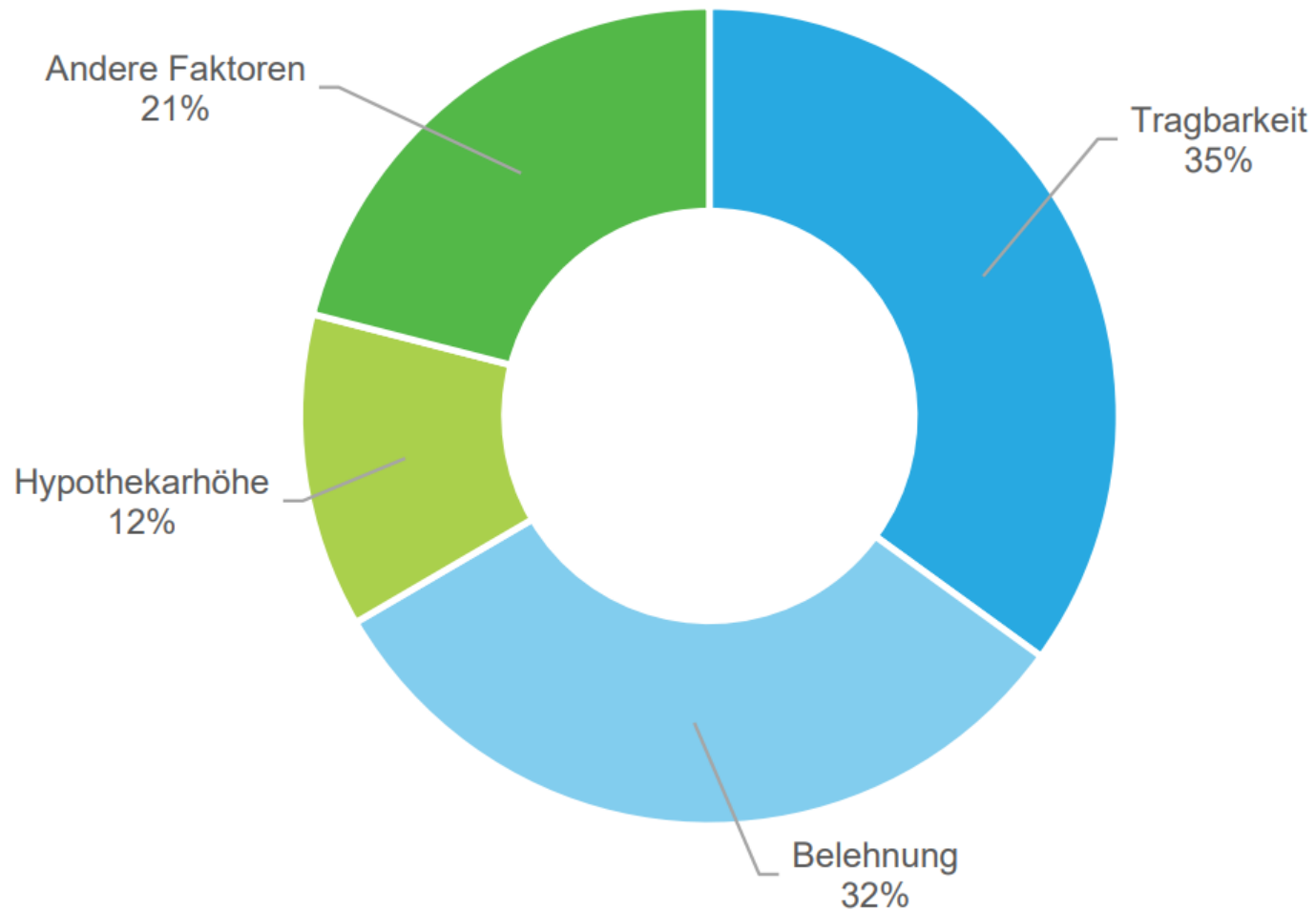
Abschluss Saron	Wechsel	Zinssätze Hypotheken			
		Fest 5 Jahre	Ø Saron 5 Folgejahre	Fest 10 Jahre	Ø Saron 10 Folgejahre
01.01.1996	Mai 1996	5.26%	3.20%	6.18%	2.66%
nach Mai 1996	Jun 1998	4.11%	3.06%	4.81%	2.66%
nach Jun 1998	Okt 1999	3.43%	3.06%	5.13%	2.76%
nach Okt 1999	Mär 2000	5.23%	2.63%	5.66%	2.68%
nach Mär 2000	Apr 2006	3.93%	2.53%	4.25%	1.82%
nach Apr 2006	Apr 2007	4.15%	2.16%	4.30%	1.61%
nach Apr 2007	Dez 2022	2.73%	n.a.	2.96%	n.a.

● = Zinsanstieg >1% seit dem letzten Tiefpunkt (nach Wechsel in Festhypothek)

Fazit: Der Wechsel in von einer SARON-Hypothek in eine Festhypothek findet in der Praxis oft zu einem schlechten Zeitpunkt statt.

# PERSÖNLICHES RATING OPTIMIEREN

## BELEHNUNG UND TRAGBARKEIT SIND ABSOLUT ZENTRAL



Mehr zu diesem Thema finden Sie auf unserem Youtube Kanal



[www.youtube.com/@hypotheke](https://www.youtube.com/@hypotheke)

# WO KANN MAN VERHANDELN, WO NICHT?

DIE VERTRIEBSSTRUKTUR IST ENTSCHEIDEND



## BANK

- Stark im Vertrieb
- Man kann fast immer verhandeln
- Bankberater hat viel Zins-Kompetenz und ist geschulter Verhandler

## PENSIONSKASSE

- Hypothek = Geldanlage
- Zinsen nach Reglement
- Kein Verhandlungspotenzial
- Abwicklung oft bei Service Partner

## VERSICHERUNG

- Abhängig von Vertriebsstruktur
- Je mehr Beratung, desto eher Spielraum
- Abwicklung oder Vertrieb?

# WIE VERHANDELT MAN AM BESTEN?

## NICHT ÄPFEL MIT BIRNEN VERGLEICHEN





- Alle Unterlagen vorbereiten
- Rating optimieren und Hypothekarmodell wählen
- Gleiche Bedingungen (Laufzeit, Höhe, Amortisation, Zinsusanz, Offertdatum etc.)
- Transparenz schaffen (Hypothekarmodelle etc.)
- Nur verhandeln, wenn man abschliessen kann
- Nicht unter Druck setzen lassen
- Keine Unterschrift ohne definitiven Zinssatz
- Berater darf wissen, dass Sie vergleichen und verhandeln







# ONLINE APPLIKATION

## IN 10 MINUTEN ZUR BESTEN HYPOTHEK



- Erfassung aller relevanter Daten
- 100% individualisierte Angebote
- Spielend zum besten Zins
- Vollständig digitaler Prozess


 Konfigurator 


5 Jahre 443'000 CHF   	10 Jahre 340'000 CHF   	Eigenmittel 345'000 CHF
--	---	----------------------------


Neue Hypothek  
**783'000 CHF**



Kaufpreis  
1'128'000 CHF

OK

1. Liegenschaft  
Wohnung (Stockwerkeigentum) in 8542  
Wiesendangen  100%

2. Kreditnehmer  
2 Personen  100%

3. Hypothek  
Neue Hypothek / Kauf einer Liegenschaft  
Libor / Saron Hypothek 970'000 CHF  100%

4. Angebot  
Aktuelles Top-Angebot  0.66% 



# TRICKS DER BANKEN

## UND WAS SIE DAGEGEN MACHEN KÖNNEN...



- Zinsen werden spät im Prozess bekannt gegeben
- Gute Zinsen nur dann, wenn sie noch unverbindlich sind
- Gute Zinsen nur bei Zweitofferte
- Gute Zinsen nur bei Zusatzgeschäften
- Bankeigene Modelle (z.B. Starthypothek)
- Kündigungsfristen bei Festhypotheken

**VIELEN DANK...**

ZEIT DIE WIR UNS NEHMEN, IST ZEIT, DIE UNS ETWAS GIBT.\*



Vielen Dank für Ihre Zeit

Zeit für Fragen und Antworten

\*Ernst Ferstl, österreichischer Schriftsteller

# RECHTLICHER HINWEIS



Das Webinar dient der Informationsvermittlung über unsere Unternehmung und Dienstleistungen. Die publizierten Informationen werden ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch sowie zu Informationszwecken bereitgestellt.

Wir übernehmen keine Gewährleistung für Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der publizierten Informationen. Vergleiche, Tabellen, Auswertungen und Berechnungen dienen lediglich der allgemeinen Information auf der Basis von Richtwerten. Die publizierten Informationen stellen weder Entscheidungshilfen für rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche oder andere Beratungsfragen dar, noch sollten aufgrund unserer Informationen Anlage-, Finanzierungs- oder sonstige Entscheide gefällt werden. Eine Beratung durch eine qualifizierte Fachperson wird empfohlen.

Bei den Zinsen in den historischen Diagrammen handelt es sich um indikative Richtsätze. Die Richtsätze werden regelmässig aktualisiert und für die Erstellung der Diagramme verwendet. Alle Angaben sind unverbindlich und ohne Gewähr gemäss Informationen am entsprechenden Datum auf der Internetseite der Anbieter.

Die im Webinar Website publizierten Informationen und andere Inhalte stellen keine Offerten für einen Vertragsabschluss und keine Aufforderungen zur Offertstellung dar. Die Informationen begründen keine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlage- oder anderen Finanzinstrumenten oder zur Tätigkeit sonstiger Transaktionen oder zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäfts.

Wir unterstellen jegliche Rechtsverhältnisse, die durch die Benutzung der Website entstehen könnten, dem Schweizerischen Recht.