

Erschwerter Zugang zu attraktiven Zinsen.



Das Wichtigste in Kürze

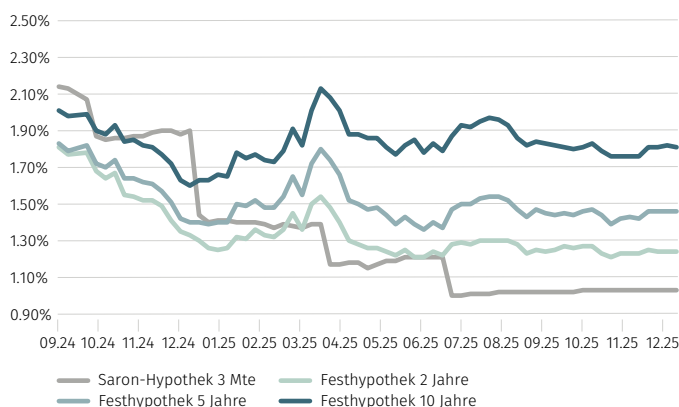
- Die Hypothekarzinsen zeigen sich seit letztem Sommer unverändert attraktiv und dürften weiterhin seitwärts tendieren.
- Die durchschnittliche Finanzierungsdauer ist innert Jahresfrist um rund ein Jahr auf sieben Jahre gefallen. Hypothekarnehmende wählen zunehmend Laufzeiten von fünf bis neun Jahren, während kurzfristige Festhypotheken sowie Saron-Hypotheken aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung keine erhöhte Nachfrage aufweisen.
- Der Wettbewerb unter den Kreditgebern bleibt zum Jahresende hin rege, aber ohne klare Tendenz zu attraktiveren Angeboten. Passivgelder sind knapp und die Vergabekriterien werden aufgrund regulatorischer Verschärfungen strenger angewendet als in der Vergangenheit.

Entwicklung der Zinssätze

Unverändert attraktives Zinsniveau

Die Hypothekarzinsen zeigen sich seit letztem Sommer weitgehend unverändert. Die Inflation in der Schweiz verharret auf sehr tiefem Niveau. Der Schweizer Franken hat in den letzten Monaten leicht an Wert gewonnen, während sich die Wirtschaft – insbesondere der Export- und der Industriesektor – kontinuierlich abkühlt. Die anhaltende Unsicherheit über die langfristige Entwicklung zeigt sich in der deutlichen Spreizung zwischen den Zinssätzen kurzfristiger und langfristiger Laufzeiten.

Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 05.12.2025

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	1.03%	+1 bps	0.65%	+/-0 bps
Fest 2 Jahre	1.24%	-3 bps	0.81%	-4 bps
Fest 5 Jahre	1.46%	+2 bps	0.95%	-1 bps
Fest 10 Jahre	1.81%	+1 bps	1.28%	-1 bps

Stand per 5.12.2025, Veränderung ggü. 19.09.2025

Fünf- bis neunjährige Festhypotheken sind gefragt

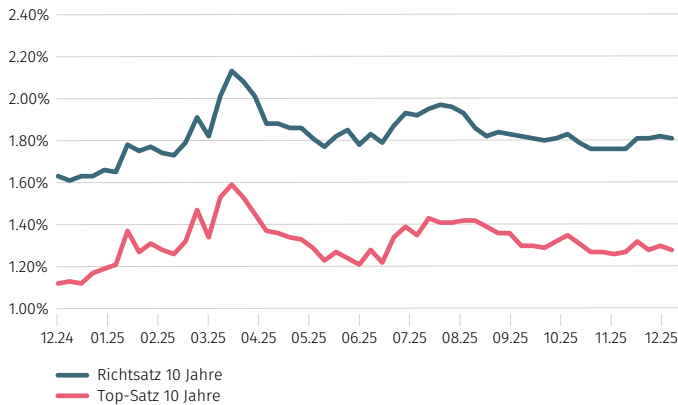
Die durchschnittliche Finanzierungsdauer ist innert Jahresfrist um rund ein Jahr auf sieben Jahre gefallen. Die kürzere Finanzierungsdauer ist insbesondere auf ein rückläufiges Interesse an Hypotheken mit einer Laufzeit über zehn Jahren zurückzuführen. Hypothekarnehmende wählen zunehmend Laufzeiten von fünf bis neun Jahren, während kurzfristige Festhypotheken sowie Saron-Hypotheken keine erhöhte Nachfrage aufweisen. Zu gross ist die Angst vor rasch ansteigenden Zinsen wie zuletzt Anfang 2022 nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine.

Verhaltener Appetit und festgefahrene Margen bei Anbietern

Der Wettbewerb unter den Kreditgebern bleibt zum Jahresende hin rege, aber ohne klare Tendenz zu attraktiveren Angeboten, wie man sie in der Vergangenheit im Jahresendspurt beobachten konnte. Einerseits sind die zur Hypothekervergabe wichtigen Passivgelder (Spargelder) knapp und andererseits werden die Vergabekriterien aufgrund regulatorischer Verschärfungen strenger angewendet als in der Vergangenheit.

heit. Beides führt dazu, dass das Hypothekarangebot restriktiver wird und die Margen auf dem aktuellen Niveau verharren oder sogar leicht steigen könnten.

Richtsatz vs. Top-Satz von 10-jährigen Festhypotheken



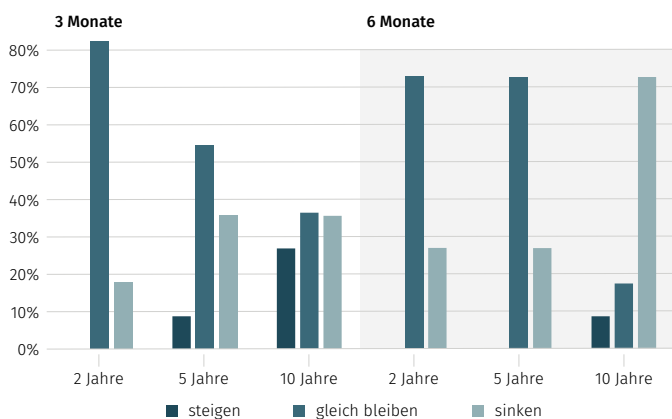
Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 05.12.2025

Zinsprognose

Neues Jahr, gleiche Zinsen?

Gute zwei Drittel der befragten Hypothekaranbieter erwarten, dass die Hypothekarzinsen bis zum Sommer 2026 in etwa auf dem heutigen Niveau verharren werden. Sie gehen davon aus, dass es im nächsten halben Jahr keine Veränderung des Schweizer Leitzinses geben wird, sprich eine längere Nullzinsphase bevorsteht. Manifestiert sich die Nullzinsphase im ersten Quartal 2026, rechnen die Befragten damit, dass die Zinsen für langfristige Hypotheken bis zum Sommer noch etwas nachlassen werden.

Wie werden sich die Kapitalmarktzinsen in den nächsten 3 resp. 6 Monaten entwickeln?



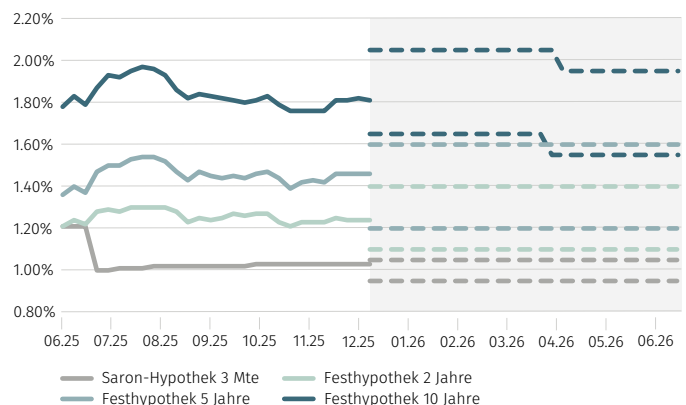
Die Umfrage unter rund 50 Hypothekergebern wurde mittels Online-Befragung zwischen dem 11. und 25. November 2025 durchgeführt. Daran teilgenommen haben Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Die grössten Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung werden wie zuletzt in der US-Zollpolitik und der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA gesehen, aber auch Rezessionsängste sind nicht vom Tisch. Das SECO prognostiziert für 2026 eine Abschwächung des Schweizer Wirtschaftswachstums von 1.3% (2025) auf 0.9%.

Abschaffung des Eigenmietwerts wird kaum Auswirkungen auf Hypothekarzinsen zeigen

Im abgelaufenen Quartal wurde vom Schweizer Stimmvolk die Abschaffung des Eigenmietwerts und damit das Wegfallen der Steuerabzugsfähigkeit von Hypothekarzinsen beschlossen. Das neue Steuerregime dürfte frühestens per 2028 in Kraft treten und entsprechende Effekte auf die Nachfrage nach Hypotheken werden daher erst mittelfristig relevant. Allerdings dürfte ein allfälliger Volumenrückgang aufgrund von Amortisationen kaum grösser ausfallen als das jährliche Hypothekarwachstum, welches vom hohen Wohnraumbedarf durch die anhaltende Nettozuwanderung und von den steigenden Immobilienpreisen gestützt wird. Ein verschärfter Wettbewerb unter den Anbietern und damit direkte Auswirkungen auf die Hypothekarzinsen sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Prognostizierte Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt und Erwartung der befragten Hypothekaranbieter. Stand: 05.12.2025

Empfehlungen

- Die Chance auf attraktive Hypothekarkonditionen bleibt bestehen. Ein breiter Anbietervergleich ist zentral, um den Angeboten mit den höchsten Margen aus dem Weg zu gehen.
- Saron-Hypotheken haben bereits mit der Leitzinssenkung im Juni ihren Boden erreicht. Die Kreditmargen sind teilweise sehr hoch und der finale Zinssatz ist im Gegensatz zu Festhypotheken nicht fixiert. Entsprechend kann es sich lohnen, sie mit kurz- oder mittelfristigen Festhypotheken abzulösen.
- Zu beachten ist, dass im Jahresverlauf viele Hypothekaranbieter aufgrund neuer Regulierungen ihre Kreditvergabe- politik verschärft haben und «wählerischer» geworden sind. Sowohl bei Neuabschlüssen als auch bei Hypothekar- verlängerungen sollte deshalb aktuell etwas mehr Zeit eingeplant werden, um den passenden Anbieter zu finden.
- Wer mit dem Gedanken spielt, seine Hypothek im Hinblick auf die Abschaffung des Eigenmietwerts zu reduzieren, sollte genügend grosse Reserven für zukünftige Renovationen und den Erhalt des Lebensstandards einplanen. Eine Wiederaufstockung der Hypothek im Pensionsalter stellt sich oft als nicht ganz einfach heraus.

Sparpotenzial bei MoneyPark

Beliebteste Hypothek	10 Jahre fest
Durchschnittlicher Richtsatz im Markt (10-jährige Festhypothek)	1.81%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz (10-jährige Festhypothek)	ab 1.28%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.53 % p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750 000	bis zu CHF 39 750

Disclaimer | Stand: 5. Dezember 2025 | Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann MoneyPark keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte und keine Aufforderung zur Offertstellung dar.

Jetzt vom Schweizer Marktführer beraten lassen
T 044 200 76 69 | moneypark.ch



Ein Unternehmen von
helvetia