

Attraktive Hypozinsen – wie lange noch?



Das Wichtigste in Kürze

- Die Hypothekarzinsen bewegen sich seit letztem Sommer seitwärts und werden derzeit vom erstarkten Schweizer Franken vor Erhöhungen abgeschirmt.
- Je länger der Konflikt in Nahost anhält und je stärker er die Preise für Energie und andere Güter ansteigen lässt, desto wahrscheinlicher werden Zinsanstiege – auch in der Schweiz.
- Vorerst gilt es jedoch, von den aktuell attraktiven Hypothekarzinsen zu profitieren, indem man die Angebote von verschiedenen Hypothekergebern vergleicht und so den gestiegenen Margen aus dem Weg geht.

Entwicklung der Zinssätze

Auf und ab auf tiefem Niveau

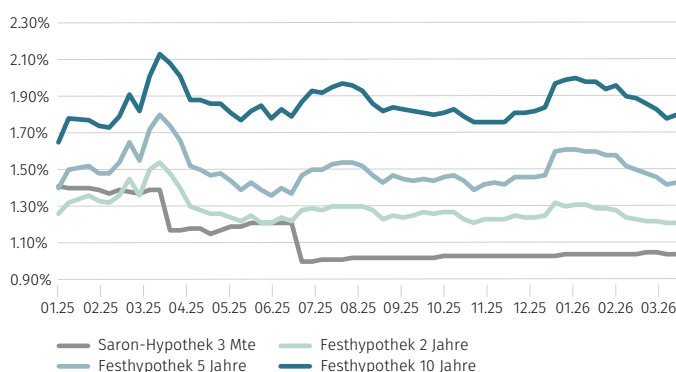
Die Hypothekarzinsen bewegen sich seit letztem Sommer weitgehend seitwärts. Sie verlaufen in Wellenbewegungen im Bereich von rund 20 Basispunkten. Die letzte «Welle» erreichte ihren Höchststand um den Jahreswechsel. Seither haben die Zinsen für zehnjährige Festhypotheken um 20 Basispunkte nachgelassen. Mit dem Ausbruch des Nahost-Konflikts sind die Energiepreise ruckartig angestiegen. Gleichzeitig hat der bereits zuvor starke Schweizer Franken weiter an Wert gewonnen und wirkt damit dämpfend auf Preissteigerungen in der Schweiz und tendenziell auch zinsmindernd, insbesondere bei kurzen Laufzeiten. Vor diesem Hintergrund zeigt sich aktuell eine ausgeprägte Spreizung zwischen kurzfristigen

(2 Jahre) und langfristigen (10 Jahre) Zinssätzen. Diese Zinskurvenstruktur signalisiert eine anhaltend hohe Unsicherheit bezüglich der langfristigen globalen Zinstrends und der mittelfristigen Wachstumsaussichten. Die Schweizer Wirtschaft – insbesondere der Export- und Industriesektor – dürfte, je länger der Krieg in Nahost dauert, noch stärker unter Druck geraten und damit die Phase der Stabilisierung gefährden.

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	1.04%	+/-0 bps	0.80%	+/-0 bps
Fest 2 Jahre	1.21%	-10 bps	0.80%	+/-0 bps
Fest 5 Jahre	1.43%	-18 bps	1.13%	-5 bps
Fest 10 Jahre	1.80%	-20 bps	1.42%	-5 bps

Stand per 06.03.2026, Veränderung ggü. 29.12.2025

Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 06.03.2026

Durchschnittlich abgeschlossene Laufzeit bleibt gedämpft

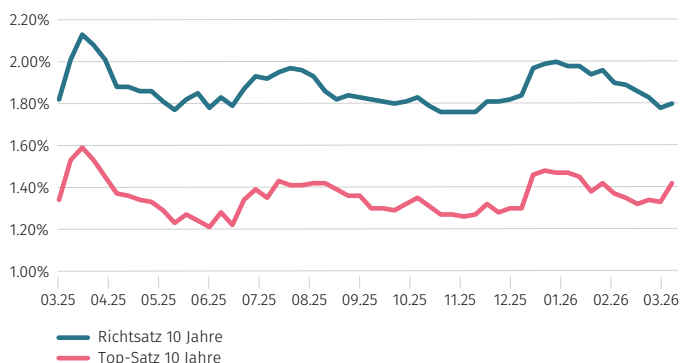
Die aktuell steile Zinskurve lässt Hypothekarnehmende weiterhin vermehrt Hypotheken mit mittleren Laufzeiten um die fünf Jahre abschliessen. Zudem sind Saron-Hypotheken überdurchschnittlich beliebt. Viele dieser Hypothekarnehmenden spekulieren auf Negativzinsen und die passende Gelegenheit, um in noch günstigere Festhypotheken zu wechseln.

Weiterhin Zurückhaltung bei der Hypothekarvergabe

Der Appetit der Hypothekergeber bleibt indes verhalten und die Margen entsprechend hoch. Die zur Hypothekarvergabe notwendigen Refinanzierungen sind teuer und Passivgelder (Spargelder) weiterhin knapp. Eine weitere Verteuerung der Refinanzierung dürfte 1:1 an Hypothekarnehmende weiterge-

geben und im gleichen Zug allenfalls auch die Margen weiter erhöht werden. Die Margen sind mit einem guten Prozent bereits heute eher hoch.

Richtsatz vs. Top-Satz von 10-jährigen Festhypotheken



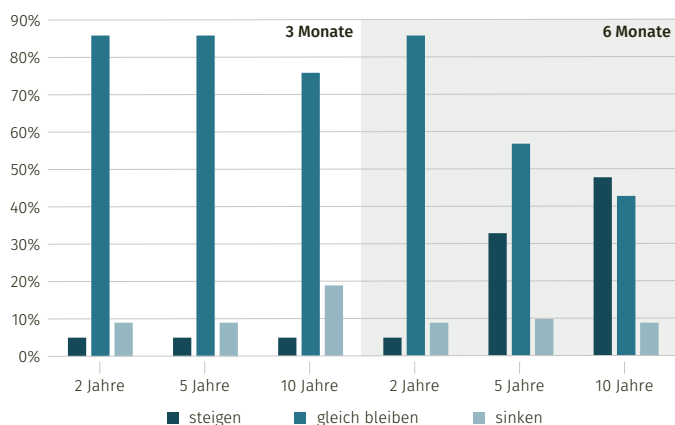
Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 06.03.2026

Zinsprognose

Steigen die Zinsen im zweiten Halbjahr?

Die Inflation in der Schweiz ist weiterhin ausgesprochen tief. Im Februar lag die jährliche Teuerungsrate bei lediglich 0.1%. Damit verläuft die Preisentwicklung klar im Rahmen der Prognosen der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Vor diesem Hintergrund erwartet die grosse Mehrheit der befragten Hypothekargeber kurzfristig keine Änderungen beim Leitzins. Der aktuell sehr starke Schweizer Franken dürfte vorerst eher mit Devisenmarktinterventionen bekämpft werden als mit einer erneuten Einführung von Negativzinsen. Entsprechend wird von einer längeren Nullzinsphase ausgegangen. Gleichzeitig sehen sich institutionelle Anleger wie Pensionskassen bereits heute für grössere Beträge bereits wieder mit Negativzinsen

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



Die Umfrage unter rund 50 Hypothekargebern wurde mittels Online-Befragung zwischen dem 20. Februar 2026 und 04. März 2026 durchgeführt (mehrheitlich noch vor dem Ausbruch des jüngsten Konflikts in Nahost). Daran teilgenommen haben Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

von ihren Banken konfrontiert, was das Interesse an Hypotheken als Alternative verstärken könnte. Die dadurch wieder erstarkende Konkurrenz dürfte für Hypothekendarnehmer eine Entspannung der Margensituation bewirken.

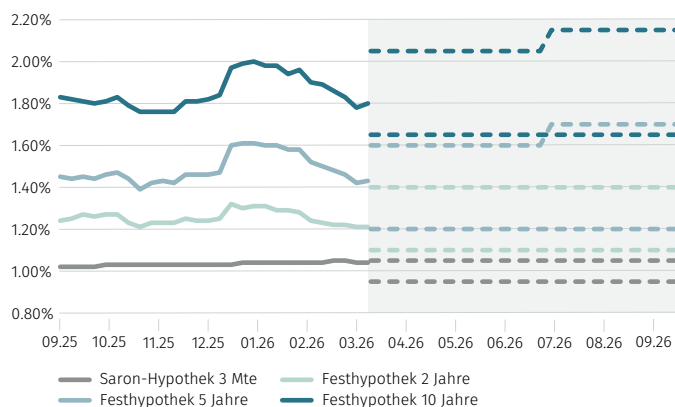
Sollte sich der Nahost-Konflikt aber in die Länge ziehen und die Energiepreise anhaltend steigen lassen, könnten sich ausländische Zentralbanken zur Inflationsbekämpfung gezwungen sehen, ihre Leitzinsen zu erhöhen. Dies könnte im zweiten Halbjahr dann auch in der Schweiz zum Thema werden und die Zinsen ansteigen lassen.

Neben dem Nahost-Konflikt, der das Potenzial hat, die weltweite Inflation anzukurbeln und die Weltwirtschaft in eine Rezession zu stürzen, bleiben auch die US-Zölle weiterhin als grosser Unsicherheitsfaktor bestehen.

Oder bleiben die Zinsen trotz Ungemach am Horizont stabil?

Trotz der aktuell sehr hohen Unsicherheit bezüglich der langfristigen globalen Zinstrends und der wirtschaftlichen Wachstumsaussichten zeigen sich die Hypothekarzinsen in der Schweiz sehr stabil. Der starke Schweizer Franken schirmt uns von der Inflation ab und so wird erwartet, dass sowohl der Leitzins als auch die Swap-Sätze bis zum Sommer weitgehend auf den aktuellen Niveaus verharren werden. Erst klare Signale zur geopolitischen Lage oder zum Wechselkurs dürften eine nachhaltige Bewegung bei den Zinsen auslösen.

Prognostizierte Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt und Erwartung der befragten Hypothekendarbieter. Stand: 06.03.2026

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.
- Hypothekarnehmende mit Saron-Hypotheken sollten den Zinsmarkt eng verfolgen und sich auch auf ein Szenario mit steigenden Zinsen vorbereiten. Ein Wechsel in eine kurz- oder mittelfristige Festhypothek kann Sicherheit bieten.
- Die Kreditvergabepolitik der Hypothekaranbieter bleibt restriktiv und sie sind «wählerisch» geworden. Auch bei einer Hypothekarablösung 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)	1.80%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz (10-jährige Festhypothek)	ab 1.42%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.38% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 28'500

Disclaimer | Stand: 6. März 2026 | 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

