

14.04.2026 – 00:30 Uhr

Medienmitteilung: Iran-Krieg treibt Hypothekarzinsen in die Höhe



Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 1. Quartal 2026

Iran-Krieg treibt Hypothekarzinsen in die Höhe

Die Hypothekarzinsen in der Schweiz stehen trotz unverändertem Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) erneut unter Aufwärtsdruck. Treiber sind vor allem steigende geopolitische Risiken, die die Inflationserwartungen erhöhen und zu steigenden Kapitalmarktzinsen führen. Gleichzeitig rücken für viele Hypothekarnehmende die Kosten stärker in den Vordergrund, was sich in einer stärkeren Nachfrage nach kurzen Laufzeiten zeigt. «Der hohe Anteil von Saron-Hypotheken zeigt, dass Kosten deutlich im Vordergrund stehen», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 14. April 2026 – Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im März den Leitzins erneut bei 0 Prozent belassen und damit ihren geldpolitischen Kurs bestätigt. Trotz leicht steigender Inflation bleibt die Teuerung im Februar mit 0,1 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat weiterhin klar im Zielband von 0 bis 2 Prozent. Gleichzeitig haben sich die externen Rahmenbedingungen zuletzt eingetrübt. Der Iran-Krieg treibt die Energiepreise nach oben und verstärkt damit den globalen Inflationsdruck. «Die SNB befindet sich aktuell in einem Spannungsfeld: Kurzfristig sollte der Inflationsdruck durch höhere Energiepreise steigen, mittelfristig dürfte die Teuerung jedoch moderat ausfallen. Das spricht für eine Fortsetzung der Nullzinspolitik», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Risiken für kommende Quartale steigen

Die Schweizer Konjunktur zeigt sich noch insgesamt stabil, wenn auch mit ersten Schwächeanzeichen. Für 2026 wird ein moderates Wachstum von rund 1 Prozent erwartet, gestützt durch den privaten Konsum und steigende Reallöhne. Gleichzeitig belasten die Frankenstärke und die schwache Industriekonjunktur die Exportwirtschaft. «Während sich der Dienstleistungssektor robuster entwickelt, bleiben die globalen Unsicherheiten hoch und dämpfen die Investitionsbereitschaft. Die Binnenwirtschaft stützt das Wachstum, doch die exportorientierten Branchen leiden weiterhin unter dem starken Franken und der unsicheren globalen Lage», so Renkert.

Auch international zeigt sich ein uneinheitliches Bild: In der Eurozone hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins bei 2 Prozent belassen. Die Inflation liegt im Februar nahe dem Zielwert, doch steigende Energiepreise erhöhen die Risiken für die kommenden Quartale deutlich. Gleichzeitig trüben sich die Konjunkturaussichten ein – insbesondere in Deutschland, der grössten Volkswirtschaft in der Eurozone. Die EZB befindet sich damit zunehmend in einem Spannungsfeld zwischen Inflationsbekämpfung und Konjunkturstabilisierung. «Die EZB ist stärker gefordert als die SNB, da sich die Inflation in der Eurozone bereits am oberen Ende des Zielbandes bewegt. Sollte sie sich infolge höherer Energiepreise weiter beschleunigen, sind erste Zinserhöhungen in diesem Jahr nicht auszuschliessen. Der Franken könnte sich gegenüber dem Euro abwerten und die Kosten für Importwaren in die Schweiz erhöhen», sagt Renkert.

In den USA verfolgt die US-Notenbank (Fed) ebenfalls eine abwartende Haltung und belässt den Leitzins in der Bandbreite von 3,5 bis 3,75 Prozent. Mit dem starken Anstieg der Energiepreise haben sich die Inflationsrisiken zuletzt weiter erhöht. Gleichzeitig mehren sich Anzeichen einer konjunkturellen Abkühlung, etwa ein schwächerer

Arbeitsmarkt und ein gesunkenes Konsumentenvertrauen. Die Fed steht damit vor einer ähnlichen geldpolitischen Abwägung. «Im Vergleich zur SNB und zur EZB dürfte die Fed vor der anspruchsvollsten Ausgangslage bei der Inflationsbekämpfung stehen. Mit 2,4 Prozent im Februar liegt die Inflation über dem Zielwert von rund 2 Prozent. Hinzu kommt die Unsicherheit über die künftige geldpolitische Ausrichtung mit dem neuen Fed-Vorsitz in diesem Mai», erklärt Renkert.

Unsicherheit sorgt für steigende Kapitalmarktzinsen und grössere Handelsspannen

Die Hypothekenzinsen in der Schweiz sind zuletzt wieder gestiegen – trotz unverändertem Leitzins der SNB. Haupttreiber dieser Entwicklung sind nicht die Geldpolitik, sondern die Bewegungen an den Kapitalmärkten. Die Kapitalmarktzinsen sind seit Anfang des Jahres zunächst gefallen und nach Ausbruch des Iran-Krieges deutlich angestiegen. So lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen zu Jahresbeginn bei 0,33 Prozent, ermässigte sich bis Ende Februar auf 0,23 Prozent und erhöhte sich bis Ende März bis auf 0,40 Prozent. Die Refinanzierungskosten der Banken, sogenannte Swaps, entwickelten sich hingegen bei den Laufzeiten unterschiedlich: Die Swaps mit 10-jähriger Laufzeit fielen von 0,66 Prozent Ende 2025 auf 0,55 Prozent. 5-jährige Swap-Sätze ermässigten sich im gleichen Zeitraum nur leicht von 0,32 auf 0,31 Prozent. Hingegen stiegen 3-jährige Swap-Sätze von 0,14 Prozent auf 0,30 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 Richtsätze) für 10-jährige Festhypotheken lagen am 31. März bei 1,81 Prozent. Das sind 0,12 Prozentpunkte weniger als zu Jahresbeginn mit 1,93 Prozent. Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken lag am 31. März bei 1,56 Prozent und 0,06 Prozentpunkte niedriger gegenüber Jahresbeginn mit 1,62 Prozent. Hingegen notierten 3-jährige Festhypotheken mit 1,39 Prozent rund 0,03 Prozentpunkte etwas höher als noch zu Jahresbeginn mit 1,36 Prozent.

Die angebotenen Zinsen bewegten sich Ende März in folgenden Spannen: Erstrangige Saron-Hypotheken wurden im Durchschnitt zwischen 0,8 und 1,2 Prozent angeboten, 5-jährige Festhypotheken zwischen 1,1 und 1,7 Prozent, 10-jährige Festhypotheken zwischen 1,4 und 2,0 Prozent. Gegenüber Dezember haben sich die Handelsspannen etwas erweitert. Vor drei Monaten lagen Saron-Hypotheken im Durchschnitt zwischen 0,8 und 1,2 Prozent, 5-jährige Festhypotheken zwischen 1,2 und 1,6 Prozent und 10-jährige Festhypotheken zwischen 1,5 und 1,9 Prozent.

«Der Anstieg der Marktzinsen bei den kurzen Laufzeiten und die Verflachung der Zinskurve deutet darauf hin, dass die Marktteilnehmenden eher kurzfristige negative Auswirkungen erwarten. Sollten diese jedoch länger als erwartet anhalten, dürfte sich dies auch auf die mittel- und längerfristigen Laufzeiten auswirken und die Konditionen verteuern», kommentiert Renkert.

Saron-Hypotheken wieder verstärkt gesucht

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenpartners HypoPlus gab es in den letzten 3 Monaten eine deutliche Verschiebung hin zu kürzeren Laufzeiten. Der Anteil von Hypotheken mit Laufzeiten bis zu 3 Jahren (einschliesslich Saron-Hypotheken) lag bei rund 27 Prozent – deutlich höher als im Vorquartal (17 Prozent). Der Anteil der Saron-Hypotheken machte rund 18 Prozent aller Abschlüsse aus und verdoppelte sich gegenüber dem Vorquartal (rund 8 Prozent).

«Der hohe Anteil von Saron-Hypotheken zeigt, dass Kosten deutlich im Vordergrund stehen. Die Schweizer Inflation ist aktuell sehr niedrig und die offiziell prognostizierten Inflationszahlen noch moderat. Dennoch besteht bei einem länger anhaltenden Iran-Krieg die Gefahr, dass sich Preise deutlich schneller erhöhen als ursprünglich erwartet. Unter Umständen wäre die SNB dann gezwungen, die Zinsen anzuheben», warnt Renkert.

Der Anteil von Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) sank von rund 28 Prozent im Vorquartal auf rund 23 Prozent aller Abschlüsse. Auf langlaufende Festhypotheken mit 10 Jahren entfielen rund 32 Prozent aller Abschlüsse gegenüber rund 41 Prozent im Vorquartal.

Bei den Festhypotheken mit 8- und 9-jähriger Laufzeit erhöhte sich der Anteil deutlich. Lag dieser im ersten Quartal des Vorjahres noch bei rund 4 Prozent, stieg er 12 Monate später deutlich auf rund 18 Prozent aller Abschlüsse an. «Festhypotheken mit 8- und 9-jähriger Laufzeit sind ein guter Kompromiss für Hypothekenehmer, die hohe Planungssicherheit suchen und sich die Konditionen im Gegensatz zu 10-jährigen Festhypotheken noch gut leisten können», sagt Renkert.

Hohes Sparpotenzial beim Verhandeln

Comparis hat die durchschnittliche Differenz zwischen dem Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Festhypotheken per 31. März 2026 verglichen und das mögliche Sparpotenzial über die Laufzeit 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 Zinssätze liegen deutlich tiefer: Der beste ausgehandelte Zins für eine 10-jährige Festhypothek lag am 31. März 2026 bei 1,39 Prozent. Der Richtsatz lag zum selben Zeitpunkt bei 1,81 Prozent.

Tipps für Hypothekarnehmerinnen und Hypothekarnehmer

Marktschwäche nutzen:

Es lohnt sich, den Hypothekarmarkt zu beobachten und günstige Zeitpunkte für den Abschluss gezielt zu nutzen. Eine Übersicht über den Markt findet sich im täglich aktualisierten [Zinsüberblick](#) von Comparis.

Die angemessene Risikostrategie wählen:

Tiefere Hypozinsen sollten nicht das alleinige Entscheidungskriterium sein. Wer steigende Zinsen kaum verkraftet, ist mit Festhypotheken besser bedient, während finanziell flexiblere Kreditnehmende auch Saron-Hypotheken wählen können.

Wichtige Fristen bei der Planung beachten:

Bei der Erneuerung einer Festhypothek sollten Kündigungsfristen von bis zu 6 Monaten beachtet und die Planung frühzeitig gestartet werden. Auch die Unterlagen sollten rechtzeitig vorbereitet und genügend Vorlaufzeit eingeplant werden.

Tragbarkeit im Alter berücksichtigen:

Die Einkommenssituation im Alter ist entscheidend, da die Tragbarkeit bei tiefem Einkommen sinken kann. Daher sollte frühzeitig geprüft werden, ob eine Teilamortisation sinnvoll ist.

Nicht das erstbeste Angebot akzeptieren:

Der von der Hausbank offerierte Zinssatz ist verhandelbar. Zwischen den Zinsen, die die Hypothekarinstitute ins Schaufenster (Richtzinsen) stellen und den bestverhandelten Zinsen klafft meist eine grosse Lücke.

Datengrundlage

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von über 30 Hypothekarinstituten. 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 2026.

Weitere Informationen:

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

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

der Swap-Sätze

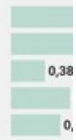
1 Jahre CHF



Swap 5 Jahre CHF

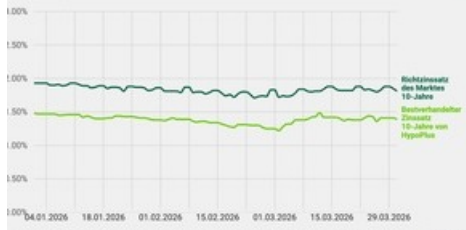


Swap 10 Jahre CHF



Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus

...bei Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren



HypoPlus - der Hypothekengartner von Compaas. * Bei den Richtzinsen handelt es sich um publizierten, aber noch verhandelbaren Bestverfügbares von über 30 Hypothekensuchenden.

compaas.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100939490> abgerufen werden.