

# Hypothekarzinsen bleiben attraktiv.



## Das Wichtigste in Kürze

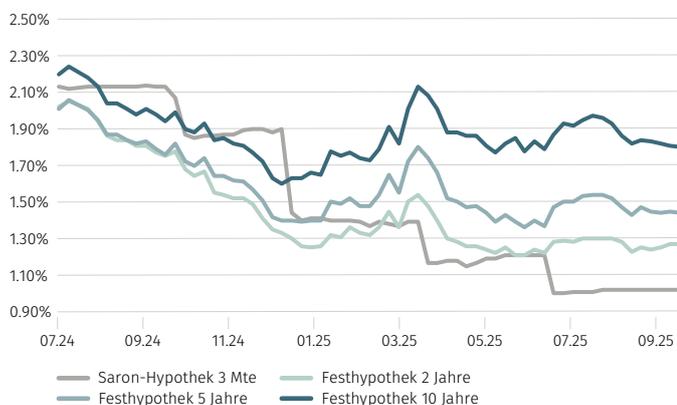
- Die Hypothekarzinsen zeigen sich im dritten Quartal weitgehend unverändert. Dies erstaunt insbesondere nach dem Zollhammer von Anfang August, welcher zuerst schlimme Befürchtungen aufkommen liess.
- Mittlerweile werden weit weniger gravierende Folgen befürchtet und so geht die grosse Mehrheit der befragten Hypothekaranbieter davon aus, dass die SNB den Leitzins bis auf weiteres bei 0% belässt und die Hypothekarzinsen weiterhin auf einem attraktiven Niveau verharren.
- Die Refinanzierungskosten der Hypothekaranbieter sind im Jahresverlauf spürbar gestiegen, was deren Margen schmälert und dazu führt, dass die Zinssenkungen am Kapitalmarkt nicht vollständig an Hypothekarnehmende weitergegeben werden.

## Entwicklung der Zinssätze

### Das dritte Quartal war unerwartet ruhig

Der Anfang August verkündete Zollhammer aus den USA liess anfänglich grosse Befürchtungen aufkommen. Die Rede war von einem starken Einbruch der Konjunktur in der Schweiz und einer Rückkehr zu Negativzinsen. Knapp zwei Monate später sind zwar die ersten Auswirkungen spürbar, aber bislang weit weniger stark wie ursprünglich befürchtet. So zeigen sich die Hypothekarzinsen bislang unerwartet stabil auf dem Niveau des zweiten Quartals und immer noch leicht über dem letztjährigen Jahrestief von Mitte Dezember.

### Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 19.09.2025

	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	1.02%	-19 bps	0.65%	-20 bps
Fest 2 Jahre	1.27%	+5 bps	0.85%	+10 bps
Fest 5 Jahre	1.44%	+7 bps	0.96%	+11 bps
Fest 10 Jahre	1.80%	+1 bps	1.29%	+7 bps

Stand per 19.09.2025, Veränderung ggü. 13.06.2025

### Von Saron- zu Festhypothek wechseln?

Die Leitzinssenkung vom Juni hat die Nachfrage nach Saron-Hypotheken nochmals leicht angekurbelt. Dies dürfte nicht zuletzt damit zu tun haben, dass nach wie vor eine gewisse Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung besteht, obwohl der Preisaufschlag für eine kurzlaufende Festhypothek gering ist. Die Margen für Saron-Hypotheken sind derzeit relativ hoch, weshalb die Entscheidung zukünftig vermehrt auf Festhypotheken fallen könnte. Hier spürt man aber, dass die Zinskurve im Verlauf des ersten Halbjahres 2025 steiler geworden ist, sprich die Zinsdifferenz zwischen den Laufzeiten weiter zugenommen hat, und entsprechend vermehrt mittel- bis langfristige Laufzeiten von fünf bis neun Jahren anstelle von langfristigen gewählt werden.

### Hohe Refinanzierungskosten verhindern attraktivere Angebote

Die Refinanzierungskosten der Hypothekaranbieter sind im Jahresverlauf spürbar gestiegen, was deren Margen schmälert. Entsprechend werden Zinssenkungen der SNB nicht vollständig an Hypothekarnehmende weitergegeben, was sich

auch an verhältnismässig hohen Top-Konditionen zeigt. Diese werden aufgrund verschärfter regulatorischer Anforderungen aktuell nur noch an Hypothekarnehmende vergeben, die eine sehr gute Bonität aufweisen. Für Erstkäuferinnen und Erstkäufer mit angespannter Tragbarkeitssituation ist der Markt spürbar schwieriger geworden.

### Richtsatz vs. Top-Satz von 10-jährigen Festhypotheken



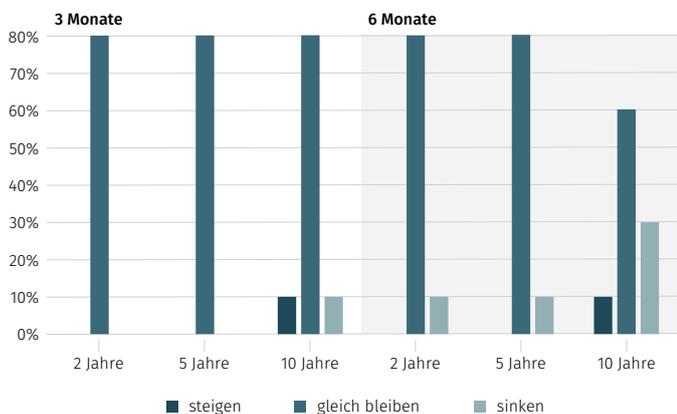
Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 19.09.2025

## Zinsprognose

### Stillstand: Zinsen bleiben attraktiv

Die grosse Mehrheit der befragten Hypothekarnbieter erwartet, dass der Leitzins an der geldpolitischen Lagebeurteilung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) vom 25. September bei 0% verharret und dies auch im Dezember so bleiben wird. Negativzinsen kämen aus unserer Sicht nur im Ausnahmefall in Frage, etwa wenn es erneut zu einer Eskalation der Euro-Schuldenkrise käme. Entsprechend erwartet die Mehrheit der Anbieter bis zum Jahresende keine wesentlichen Veränderungen beim Zinsniveau. Es dürfte attraktiv bleiben und bei längeren Laufzeiten wird sogar noch ein kleines Senkungspotenzial gesehen. Grössere Ausschläge sind aus heutiger Sicht aber nicht absehbar.

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



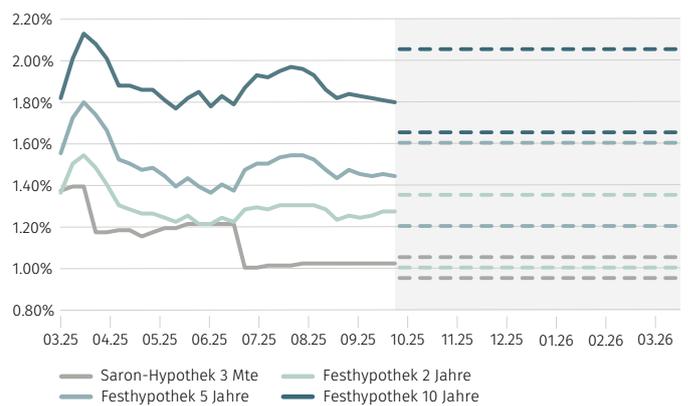
Die Umfrage unter rund 50 Hypothekergebern wurde mittels Online-Befragung zwischen dem 3. und 11. September 2025 durchgeführt. Daran teilgenommen haben Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Die grössten Unsicherheiten bezüglich der weiteren Zinsentwicklung werden nach wie vor in der Zollpolitik und der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA gesehen, aber auch die Inflation und Rezessionsängste bereiten wieder mehr Sorgen.

### Eigenmietwert: Bei einem Ja werden Auswirkungen erwartet

Während beim Zinsniveau in den nächsten Monaten wenig Bewegung erwartet wird, könnte die Abstimmung zum Eigenmietwert Auswirkungen auf den Hypothekarmarkt haben. Im Falle einer Annahme des Systemwechsels planen viele Hypothekarnnehmer vermehrte Amortisationszahlungen. (MoneyPark hat diese auf CHF 50–150 Mrd. innert fünf Jahren geschätzt.) Aufgrund des Volumenrückgangs und einer gedämpften Nachfrage erwarten einzelne Anbieter verschärfte Wettbewerbsbedingungen und dadurch auch tendenziell tiefere Hypothekarzinsen. Breiter abgestützt ist aber die Meinung, dass die anhaltende Nettozuwanderung und der hohe Wohnraumbedarf den Hypothekarmarkt stützen. Eine allfällige Abschaffung des Eigenmietwerts könnte sich aber durchaus in Form von geringeren Investitionen in Eigenheime und weiteren Preissteigerungen bemerkbar machen.

### Prognostizierte Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt und Erwartung der befragten Hypothekarnbieter. Stand: 19.09.2025

## Empfehlungen

- Die Chance auf sehr attraktive Hypothekarkonditionen bleibt bestehen. Ein breiter Anbietervergleich ist zentral, um den Angeboten mit den höchsten Margen aus dem Weg zu gehen. Zudem haben viele Anbieter aufgrund neuer Regulierungen ihre Kreditvergabepolitik verschärft und sind «wählerischer» geworden.
- Saron-Hypotheken haben bereits mit der Leitzinssenkung im Juni ihren Boden erreicht. Die Kreditmargen sind teilweise sehr hoch und der finale Zinssatz im Gegensatz zu Festhypotheken nicht fixiert. Entsprechend kann es sich lohnen, sie mit kurz- oder mittelfristigen Festhypotheken abzulösen.
- Neben attraktiven Konditionen sollte das gewählte Hypothekarprodukt immer auf die aktuellen und zukünftigen finanziellen Bedürfnisse abgestimmt sein. Dazu zählen ebenso die langfristige Tragbarkeit, allfällig anstehende Renovierungen an der Immobilie oder Vorkehrungen für die Altersvorsorge.

## Sparpotenzial bei MoneyPark

<b>Beliebteste Hypothek</b>	10 Jahre fest
<b>Durchschnittlicher Richtsatz im Markt</b> (10-jährige Festhypothek)	1.80%
<b>Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz</b> (10-jährige Festhypothek)	ab 1.29%
<b>Zinseinsparung pro Jahr in Prozent</b>	bis zu 0.51% p.a.
<b>Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000</b>	bis zu CHF 38'250

**Disclaimer | Stand: 19. September 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](https://moneypark.ch)



Ein Unternehmen von  
**helvetia**