

Aktuelles Zinsniveau verfestigt sich



Das Wichtigste in Kürze

- Während die Hypothekarzinsen im Ausland deutlich angezogen haben, bleiben sie in der Schweiz vergleichsweise stabil. Der starke Franken und die moderate Teuerung wirken weiterhin als Puffer gegen internationale Entwicklungen.
- Dass die Schweiz aber nicht komplett vor Zinsschwankungen geschützt ist, zeigen die jüngsten Anstiege. Viele Hypothekergeber erwarten insbesondere bei längeren Laufzeiten weiteren Aufwärtsdruck.
- Die Rückkehr zur Tiefstzinswelt scheint in weite Ferne gerückt, aber im Vergleich zum Ausland bleiben die Hypothekarzinsen in der Schweiz mit rund 2% für eine zehnjährige Laufzeit äusserst attraktiv.

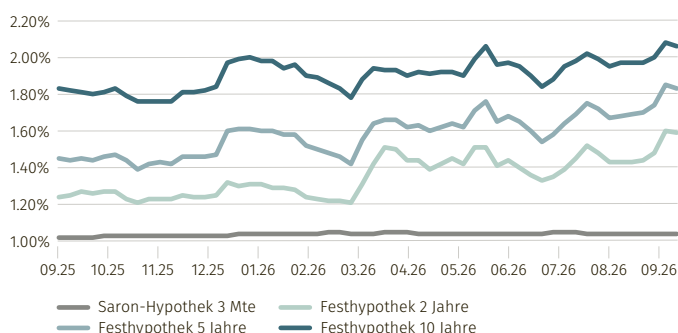
Entwicklung der Zinssätze

Seitwärtsbewegung trotz internationalem Zinsdruck

Während die Kapitalmarktzinsen im Ausland von anhaltendem Inflationsdruck und höheren Inflationserwartungen geprägt werden, bleiben die Zinsen in der Schweiz vergleichsweise stabil. Der starke Franken und die moderate Teuerung begrenzen den Handlungsbedarf der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und bremsen einen stärkeren Zinsanstieg. Entsprechend bewegen sich die Hypothekarzinsen seit Juni weiterhin in einem vergleichsweise engen Band. Jüngste

Aufwärtsbewegungen zeigen jedoch, dass internationale Inflationserwartungen und steigende Kapitalmarktzinsen auch hierzulande Spuren hinterlassen. Eine wellenförmige Seitwärtsentwicklung prägt weiterhin das Schweizer Zinsumfeld.

Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 18.09.2026.

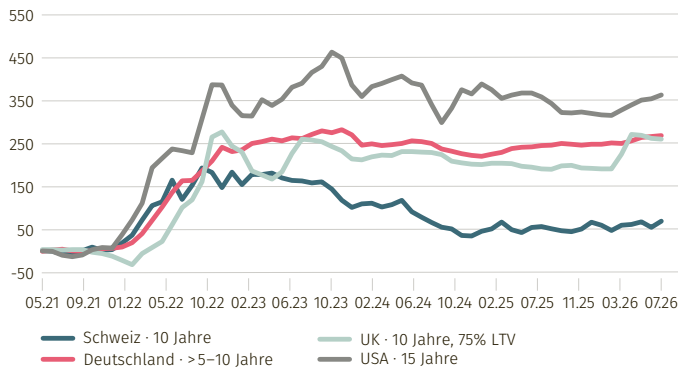
	Richtsatz		Top-Satz	
Saron 3 Monate	1.04%	+/- 0 bps	0.75%	+/- 0 bps
Fest 2 Jahre	1.59%	+ 14 bps	1.19%	+ 19 bps
Fest 5 Jahre	1.83%	+ 14 bps	1.42%	+ 16 bps
Fest 10 Jahre	2.06%	+ 8 bps	1.60%	+ 7 bps

Stand per 18.09.2026, Veränderung ggü. 12.06.2026.

Die Schweiz schwimmt gegen den Strom

Seit der Zinswende 2022 sind die betrachteten Hypothekarzins-Indikatoren in Deutschland und Grossbritannien (UK) rund viermal, in den USA sogar mehr als fünfmal stärker gestiegen als in der Schweiz. Auch 2026 setzt sich dieses Muster fort. Während die Hypothekarzinsen in vielen internationalen Märkten seit 2021 deutlich stärker gestiegen sind, bewegen sich Schweizer Hypothekarzinsen seit Monaten weitgehend seitwärts.

Zinsveränderung gegenüber Mittel 2021 (Basispunkte)



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: Juli 2026.

	Veränderung ggü. 2021	Veränderung 2026
Schweiz, 10 Jahre	+ 70 bps	+ 2 bps
Deutschland, >5-10 Jahre	+ 269 bps	+ 20 bps
UK, 10 Jahre, 75% LTV	+ 261 bps	+ 68 bps
USA, 15 Jahre	+ 364 bps	+ 43 bps

Quelle: SNB (Schweiz), EZB (Deutschland), Bank of England (UK) und Freddie Mac (USA). Hinweis: Die Hypothekarprodukte der aufgeführten Länder sind nicht vollständig vergleichbar, erlauben aber eine aussagekräftige Einordnung der Zinsentwicklung.

Zwischen Planungssicherheit und Flexibilität

Zehnjährige Festhypotheken bleiben die bevorzugte Wahl für Eigenheimbesitzende, während Saron-Hypotheken vermehrt als flexible Übergangslösung genutzt werden, um von den niedrigen Margen zu profitieren und gleichzeitig auf attraktivere Einstiegszeitpunkte für Festhypotheken zu warten. Die Hypothekaranbieter agieren bei der Vergabe weiterhin selektiv und die attraktiven Margen locken zusätzliche Kapitalgeber wie Pensionskassen in den Markt. Davon dürften vor allem finanziell starke Kreditnehmende profitieren, für die sich die Auswahl attraktiver Finanzierungsangebote zum Jahresende hin wieder leicht vergrössern könnte.

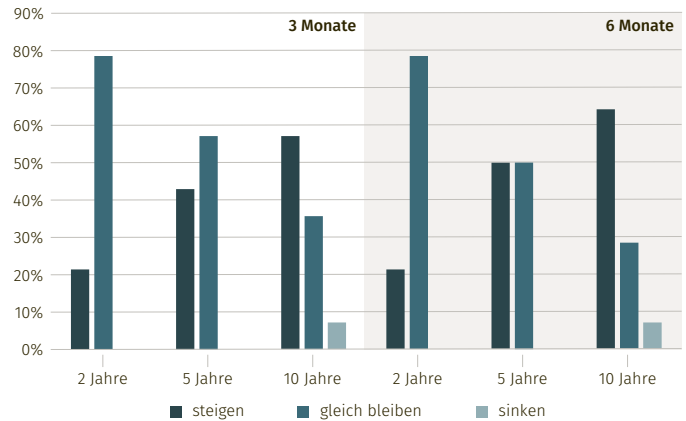
Zinsprognose

Die neue Zinsnormalität setzt sich durch

Die Inflation in der Schweiz bleibt im internationalen Vergleich moderat und erlaubt der Schweizerischen Nationalbank (SNB) bei der anstehenden geldpolitischen Lagebeurteilung, ihren Leitzins vorerst bei 0% zu belassen. Entsprechend rechnen die befragten Hypothekargeber kurzfristig nicht mit Anpassungen der Geldpolitik und daher mit weitgehend stabilen Hypothekarzinsen – zumindest bei den kürzeren Laufzeiten. Am langen Ende erwarten zahlreiche Marktteilnehmende eine leicht steigende Tendenz, die sich in den vergangenen Tagen bereits teilweise materialisiert hat. Höhere Inflationserwartungen im

Ausland sowie das anhaltend erhöhte Zinsniveau in Europa und den USA dürften vermehrt Eingang in die Preisbildung finden. Insgesamt festigt sich damit in der Schweiz das Bild einer neuen Zinsnormalität: deutlich unter dem internationalen Niveau, aber auch dauerhaft über den Tiefstständen vor 2022.

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

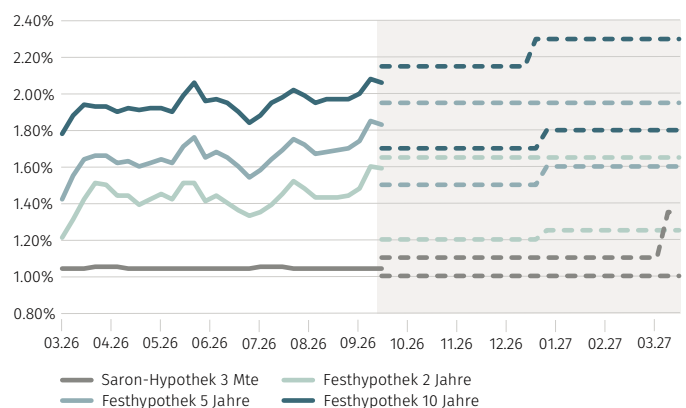


Die Umfrage unter rund 50 Hypothekargebern wurde mittels Online-Befragung zwischen dem 1. und 8. September 2026 durchgeführt. Daran teilgenommen haben Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Keine nachhaltige Richtungsänderung in Sicht

International setzt sich ein strukturell höheres Zinsniveau fest. Steigende Staatsverschuldung, umfangreiche Investitionen in Infrastruktur und künstliche Intelligenz sowie anhaltender Inflationsdruck sprechen dafür, dass die Kapitalmarktzinsen im Ausland länger erhöht bleiben könnten. Die Schweiz kann sich dank des starken Frankens und der vergleichsweise niedrigen Inflation zwar teilweise von diesen Entwicklungen abschirmen, sich ihnen aber nicht vollständig entziehen. Kurzfristige Ausschläge nach oben oder unten bleiben jederzeit möglich, insgesamt spricht derzeit aber wenig für eine nachhaltige Richtungsänderung.

Prognostizierte Richtsätze für Hypotheken



Datengrundlage: Sätze von rund 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt und Erwartung der befragten Hypothekaranbieter. Stand: 18.09.2026.

Empfehlungen

- Trotz wenig Bewegung bei der Zinsentwicklung bleiben die Unterschiede zwischen den Angeboten von Banken, Versicherungen und Pensionskassen beträchtlich und schaffen grosses Sparpotenzial.
- Da eine Rückkehr zu den Tiefstzinsen vor 2022 zunehmend unwahrscheinlich erscheint, sollten Finanzierungsentscheide nicht auf die Hoffnung deutlich niedrigerer Zinsen abgestützt werden.
- Die Kreditvergabepolitik der Hypothekaranbieter bleibt restriktiv. Entsprechend sind Hypothekarnehmende gut beraten, sowohl für Neuabschlüsse als auch Hypothekarverlängerungen und -ablösungen etwas mehr Zeit einzuplanen, 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)	2.06%
Durch MoneyPark nachverhandelter Top-Satz (10-jährige Festhypothek)	ab 1.60%
Zinseinsparung pro Jahr in Prozent	bis zu 0.46% p.a.
Zinseinsparung in 10 Jahren bei Hypothekarvolumen von CHF 750'000	bis zu CHF 34'500

Disclaimer | Stand: 18. September 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

