

## Medienmitteilung

### Comparis-Hypothekenbarometer für das 3. Quartal 2025

## Hypothekenzinsen treten auf der Stelle

**Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im September ihren Zinssenkungszyklus beendet und den Leitzins bei 0 Prozent belassen. Im 3. Quartal haben sich die Konditionen im Schweizer Hypothekenmarkt kaum verändert. 10-jährige Festhypotheken kosteten im Durchschnitt 1,3 bis 1,8 Prozent, während 5-jährige Festhypotheken für 1,0 bis 1,5 Prozent angeboten wurden. Saron-Hypotheken lagen günstiger bei 0,7 bis 1,2 Prozent. «Die Inflation befindet sich im August mit 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat im vorgegebenen Zielband von 0 bis 2 Prozent. Daher hat die SNB den Leitzins bei 0 Prozent belassen. Das war im Vorfeld bereits von den Marktteilnehmenden erwartet worden. Daher gab es auch keine grossen Veränderungen bei den Hypothekenzinsen», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.**

Zürich, 9. Oktober 2025 – Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im September ihren seit März 2024 begonnenen Zinssenkungszyklus beendet und den Leitzins bei 0 Prozent belassen. Die SNB orientiert sich bei ihrer Entscheidung an der Entwicklung der Teuerung. Zuvor hat sich die Inflation in den letzten Monaten deutlich abgeschwächt, da gesunkene Energiepreise und ein starker Franken die importierten Waren stark vergünstigt haben. «Die Inflation befindet sich im August mit 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat im vorgegebenen Zielband von 0 bis 2 Prozent. Daher hat die SNB den Leitzins bei 0 Prozent belassen. Dies war im Vorfeld bereits von den Marktteilnehmenden erwartet worden. Daher gab es auch keine grossen Veränderungen bei den Hypothekenzinsen», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

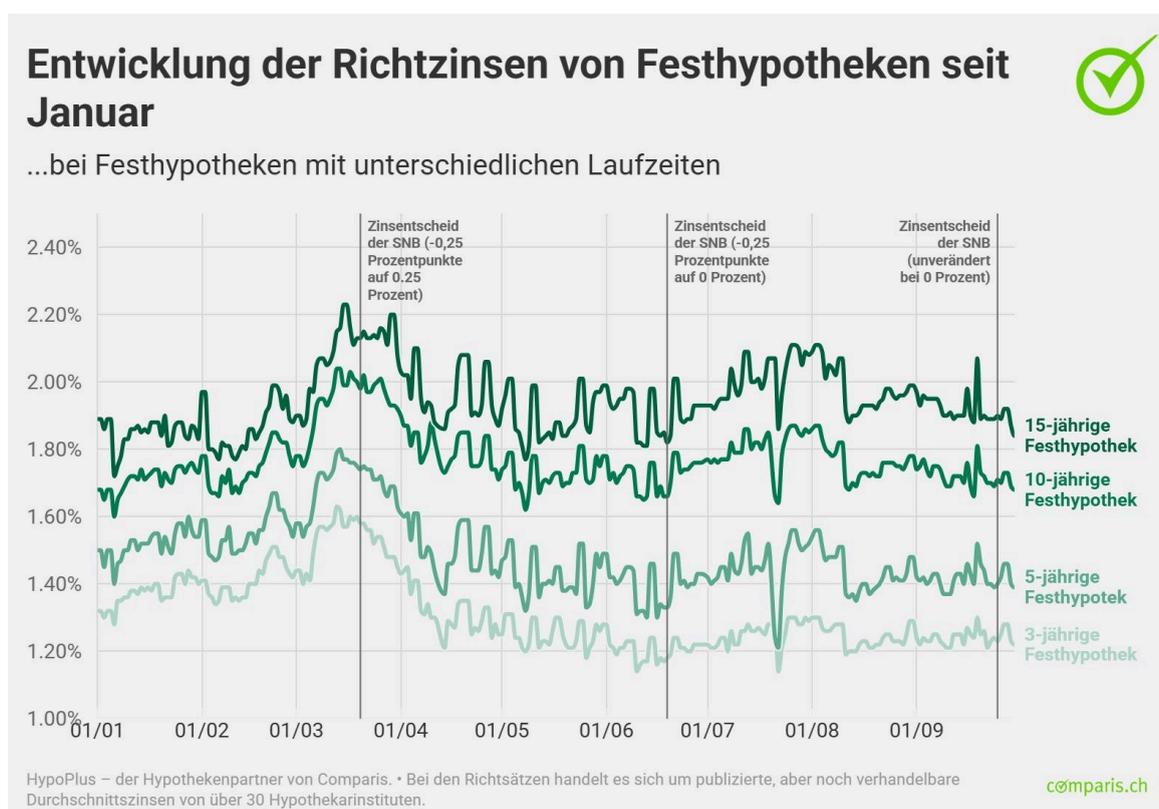
Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins bei 2 Prozent belassen. Die Inflation lag im August mit 2 Prozent genau auf dem angestrebten Zielwert. Hingegen senkte die US-Notenbank (Fed) den Zins um 0,25 Prozentpunkte auf 4 bis 4,25 Prozent. «Die US-Notenbank (Fed) musste wohl über ihren Schatten springen und sich zur ersten Zinssenkung in diesem Jahr auf 4 bis 4,25 Prozent durchringen. Zu gross war der Druck, zumal sich der Arbeitsmarkt deutlich eingetrübt hat. Gleichwohl zeigt sich die Inflation beharrlich bei 2,9 Prozent und liegt deutlich oberhalb des anvisierten Ziels von 2 Prozent. Es bestehen grosse Bedenken, welche Auswirkungen die Zollpolitik durch die US-Regierung auf die Preisentwicklung hat. Es ist daher fraglich, ob und wann die Fed die Zinsen weiter senkt. Der Dollar dürfte daher weiter schwach gegenüber den anderen Währungen tendieren und die Importwaren aus dem Ausland in den USA verteuern», meint Renkert.

### Schweizer Hypothekemarkt zeigt sich von Zollturbulenzen unbeeindruckt

Die von über 30 Kreditinstituten öffentlich publizierten Referenzzinsen (sogenannte Richtzinsen) für 10-jährige Festhypotheken lagen bei 1,68 Prozent (Stand: 30. September) mit 0,09 Prozentpunkten niedriger als Ende Juni. Gegenüber dem Jahresanfang sind sie lediglich 0,01 Prozentpunkte niedriger. Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken lag am 30. September bei 1,39 Prozent ähnlich hoch wie Ende Juni mit 1,4 Prozent. Am Jahresanfang betrug der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken noch 1,5 Prozent.

Die Konditionen für Festhypotheken orientieren sich an den Kapitalmarktzinsen. Diese sind im dritten Quartal weiter gesunken. Die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen lag Ende September bei 0,2 Prozent. Das sind 0,21 Prozentpunkte weniger als noch Ende Juni mit 0,41 Prozent. Zum Vergleich: Zu Beginn des Jahres lag die Rendite bei 0,27 Prozent.

«Trotz aller Turbulenzen um die Zollpolitik der USA und den zunehmenden geopolitischen Spannungen hat sich der Schweizer Hypothekarmarkt unbeeindruckt gezeigt. Die starke Erhöhung der Kapitalmarktzinsen Ende März hat sich 6 Monate später wieder nahezu auf dem Stand Anfang des Jahres eingependelt und liegt noch leicht darunter. In der aktuellen Situation ist nicht zu erwarten, dass die Hypothekarzinsen noch weiter deutlich fallen. Es bestehen unverändert hohe geopolitische Spannungen, und die Auswirkungen der Zollpolitik sind weiter nicht absehbar. Die Inflation befindet sich zudem auf Kurs. Und der Schritt zu Negativzinsen stellt eine psychologische Hürde dar, die die SNB vermutlich nur im äussersten Notfall nehmen würde», kommentiert Renkert.



[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

### Hypotheken mit mittleren Laufzeiten verstärkt gesucht

Die angebotenen Zinsen bewegen sich Ende September wie folgt: Erstrangige Saron-Hypotheken kosten im Durchschnitt um 0,7 bis 1,2 Prozent, 5-jährige Festhypotheken werden um 1,0 bis 1,5 Prozent, 10-jährige Festhypotheken um die 1,3 bis 1,8 Prozent angeboten.

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenpartners HypoPlus gab es in den letzten 3 Monaten eine leichte Verschiebung bei der Wahl der Laufzeit. Der Anteil von Hypotheken mit bis zu 3 Jahren Laufzeit (einschliesslich Saron-Hypotheken) lag bei rund 18 Prozent und damit etwas niedriger gegenüber dem Vorquartal mit knapp 20 Prozent. Der Anteil der Saron-Hypotheken hat hingegen gut ein Drittel eingebüsst und betrug zirka 7 Prozent aller Abschlüsse.

«Die Attraktivität von Saron-Hypotheken hat sich etwas abgeschwächt, da die Anbieter höhere Margen verlangen. Zudem suchen Hypothekenehmer im aktuellen Umfeld wieder mehr Planbarkeit. Das erklärt den leichten Anstieg bei den Abschlüssen von Hypotheken mit mittleren Laufzeiten zu Lasten von Saron-Hypotheken. Saron-Hypotheken sind noch immer günstiger als Festhypotheken. Die letzten Jahre haben hingegen gezeigt, dass sich das Marktumfeld schnell verändern kann. Daher sind Saron-Hypotheken nur für Hypothekenehmer geeignet, die das Zinsänderungsrisiko tragen können», empfiehlt Renkert.

Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) machten im dritten Quartal rund ein Drittel aller Abschlüsse aus: In den ersten beiden Quartalen war es noch jeder Vierte. Lang laufende Festhypotheken mit 10 Jahren und mehr waren mit rund 43 Prozent aller Abschlüsse weiterhin sehr gefragt.

«10-jährige Festhypotheken bleiben weiter die beliebteste Finanzierungsform. Der lange Planungshorizont in unsicheren Zeiten und attraktive Konditionen geben hier den Ausschlag», erklärt Renkert.

### Hohes Sparpotenzial beim Aushandeln

Comparis hat die durchschnittlichen Differenzen von Richtsatz und dem Top-Zinssatz von HypoPlus für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Hypotheken per 30. September verglichen und ein beachtliches Sparpotenzial während der Laufzeit der Hypothek berechnet.

Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (Stichtag per 30.09.2025)	Top-Zinssatz von HypoPlus (Stichtag per 30.09.2025)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
<b>3 Jahre</b>	1,22 Prozent	0,88 Prozent	7'650 Franken
<b>5 Jahre</b>	1,39 Prozent	1,00 Prozent	14'625 Franken
<b>10 Jahre</b>	1,68 Prozent	1,26 Prozent	31'500 Franken
<b>15 Jahre</b>	1,84 Prozent	1,45 Prozent	43'875 Franken

Quelle: Comparis, HypoPlus

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstitutionen. Die von HypoPlus tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer: Der beste ausgehandelte Zins für eine zehnjährige Festhypothek beträgt 1,26 Prozent (Stand: 30. September 2025). Demgegenüber liegt der Richtsatz bei 1,68 Prozent.

## Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus

...bei Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren



HypoPlus – der Hypothekenpartner von Comparis. • Bei den Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstituten.

comparis.ch

[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

### Datengrundlage

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von rund 30 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im [Zinsüberblick](#) publiziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Zinsen der Hypothekerofferten in den meisten Fällen unter den offiziellen Richtsätzen liegen. Der nächste [Hypothekenbarometer](#) erscheint im Januar 2026.

### Weitere Informationen:

Dirk Renkert  
Finanzexperte  
Telefon: 044 360 53 91  
E-Mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch](http://comparis.ch)

## Anhang

### Embed-Codes der Grafiken

#### «Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit Januar»

**iframe:**

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25449970/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

**script:**

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25449970?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

#### «Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus»

**iframe:**

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25450012/embed' title='Interactive or visual content' class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;' sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

**script:**

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25450012?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

#### 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.