

Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 4. Quartal 2025

Trotz SNB-Nullzins: Hypotheken werden wieder teurer

Obwohl die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Dezember den Leitzins bei 0 Prozent belassen hat, sind Hypotheken in der Schweiz im vierten Quartal wieder etwas teurer geworden. Die Richtsätze für 5- und 10-jährige Festhypotheken stiegen Ende Dezember spürbar auf 1,61 beziehungsweise 1,91 Prozent. Gleichzeitig zeigt sich bei den Abschlüssen von Festhypotheken eine leichte Verschiebung hin zu Laufzeiten von 8 oder 9 Jahren. «Hypothekarnehmende setzen sich bei der Finanzierung oft eine persönliche Obergrenze. Wird sie überschritten, wählen sie Laufzeiten, die diese Vorgaben wieder erfüllen. So bevorzugen sie günstigere 8- oder 9-jährige Festhypotheken anstelle der teureren 10-jährige Festhypotheken», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 13. Januar 2026 – Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Dezember den Leitzins bei 0 Prozent belassen. Sie orientiert sich bei ihrem Entscheid an der Entwicklung der Teuerung. Die Inflation hat sich in den letzten Monaten deutlich abgeschwächt und sank im November gegenüber dem Vorjahresmonat auf 0 Prozent. «Die Beibehaltung des Nullzinses kommt nicht überraschend und wurde von den Marktteilnehmenden erwartet. Ein starker Franken und sinkende Importpreise drücken weiter auf die Inflation, die im November etwas tiefer ausfiel als zunächst erwartet. Eine gemeinsame Erklärung mit den USA dürfte der SNB helfen, künftig stärker am Devisenmarkt zur Sicherung der Preisstabilität tätig zu sein, ohne gleich als Währungsmanipulator zu gelten. Weitere Zinssenkungen werden dadurch weniger wahrscheinlich», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

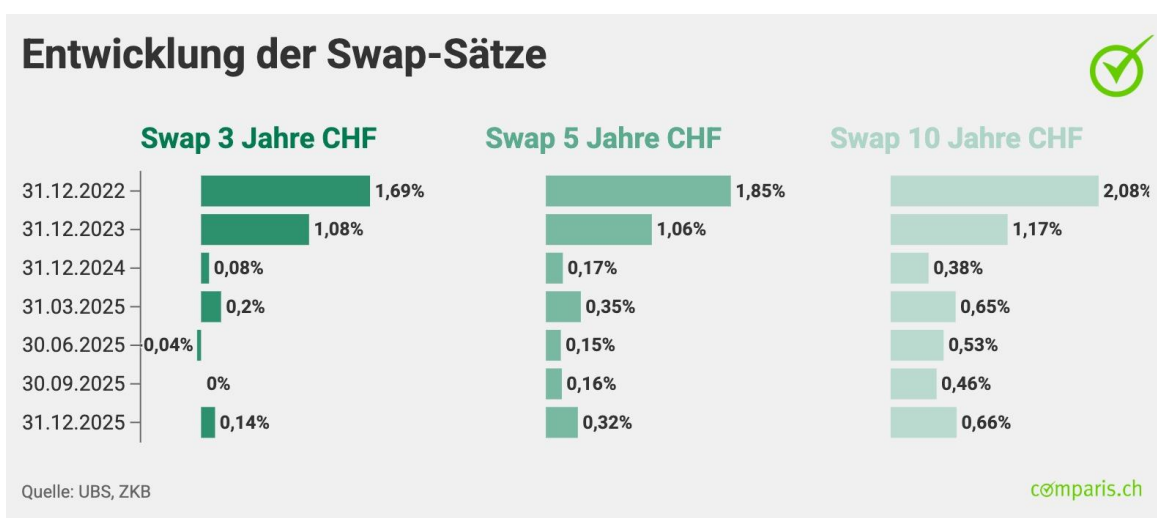
Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins bei 2 Prozent belassen. Die Inflation hat sich im November bei 2,1 Prozent stabilisiert. Damit bewegt sie sich nahe der avisierten 2-Prozent-Marke. Im EZB-Gremium werden jedoch erste Stimmen laut, die Zinserhöhungen ins Spiel bringen, falls die Inflation wieder anziehen sollte. Im Gegensatz zur SNB und EZB senkte die US-Notenbank (Fed) den Leitzins zum dritten Mal in Folge um 0,25 Prozentpunkte auf 3,5 bis 3,75 Prozent. «Der Entscheid zur Zinssenkung in den USA fiel nicht eindeutig aus und wurde mit dem schwachen Arbeitsmarkt begründet. Zwar sank die Inflation im November überraschend auf 2,7 Prozent, doch wird die Aussagekraft der Zahlen infrage gestellt, weil die Daten aufgrund des Bürokratie-Stillstands (Shutdown) nicht vollständig erhoben werden konnten. Ob und wie schnell weitere Zinssenkungen folgen, hängt auch davon ab, wer die Nachfolge des Fed-Vorsitzenden antritt. Kommt im nächsten Jahr ein regierungstreuer Notenbanker an die Spitze, droht eine Aushöhlung der Unabhängigkeit der Fed – ähnlich wie in den 1970er-Jahren, als dies mit hoher Inflation und Stabilitätseinbussen einherging», warnt Renkert.

Anstieg der Hypothekarzinsen durch höhere Kapitalmarktzinsen und Margenausweitung

Die von über 30 Kreditinstituten öffentlich publizierten Referenzzinsen (sogenannte Richtsätze) für 10-jährige Festhypotheken lagen am 31. Dezember bei 1,91 Prozent. Das sind

0,23 Prozentpunkte mehr als Ende September und zu Jahresbeginn (jeweils 1,68 Prozent). Der Richtsatz für 5-jährige Festhypotheken lag am 31. Dezember bei 1,61 Prozent. Ende September lag er noch bei 1,39 Prozent, zu Jahresbeginn bei 1,5 Prozent.

Die Konditionen für Festhypotheken orientieren sich an den Kapitalmarktzinsen. Diese sind im vierten Quartal wieder gestiegen. Die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen lag Ende Dezember bei 0,33 Prozent. Das sind 0,13 Prozentpunkte mehr als Ende September (0,20 Prozent). Zum Vergleich: Zu Beginn des Jahres lag die Rendite bei 0,27 Prozent. Auch die Refinanzierungskosten der Banken, sogenannte Swaps, sind gestiegen: Die Swaps mit 10-jähriger Laufzeit stiegen von 0,46 Prozent Ende September auf 0,66 Prozent. 5-jährige Swap-Sätze verdoppelten sich im gleichen Zeitraum von 0,16 auf 0,32 Prozent. 3-jährige Swap-Sätze sind wieder positiv und liegen bei 0,14 Prozent. Das wirkte sich direkt auf die Konditionen von Festhypotheken aus, da die Finanzinstitute ihre individuelle Marge auf den Swap-Satz addieren.



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

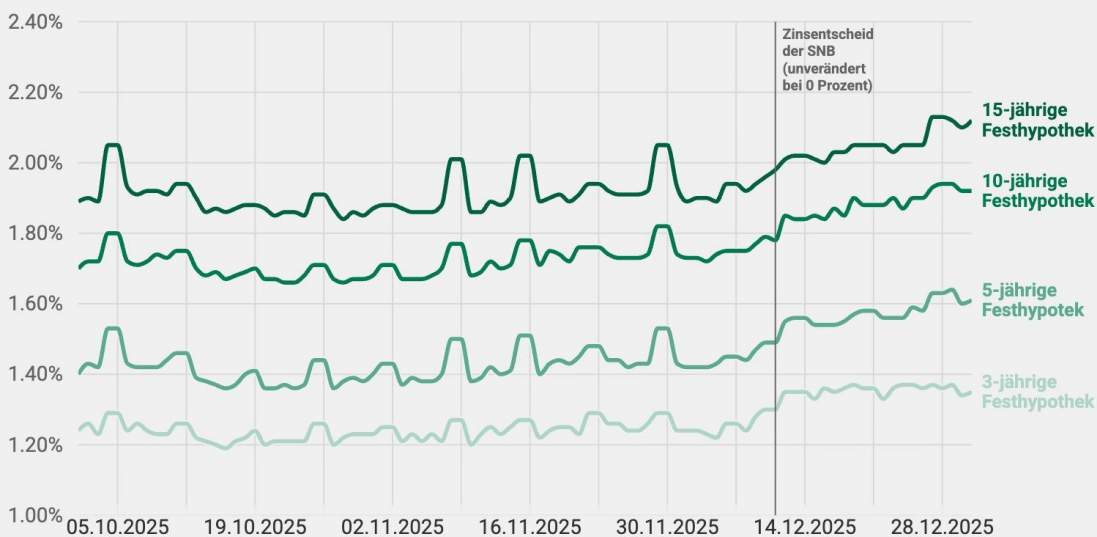
Die angebotenen Zinsen bewegten sich Ende Dezember in folgenden Spannen: Erstrangige Saron-Hypotheken wurden im Durchschnitt zwischen 0,8 und 1,2 Prozent angeboten, 5-jährige Festhypotheken zwischen 1,2 und 1,6 Prozent, 10-jährige Festhypotheken zwischen 1,5 und 1,9 Prozent. Gegenüber September haben sich die Konditionen verteuert. Vor drei Monaten lagen Saron-Hypotheken im Durchschnitt zwischen 0,7 und 1,2 Prozent, 5-jährige Festhypotheken zwischen 1,0 und 1,5 Prozent und 10-jährige Festhypotheken zwischen 1,3 und 1,8 Prozent.

«Der jüngste Anstieg der Hypothekarzinsen ist auf höhere Kapitalmarktzinsen und eine Ausweitung der Bankmargen zurückzuführen. Auch wenn die Banken ihre Margen nicht publizieren, lässt sich die Margenerhöhung bei Saron-Hypotheken am deutlichsten beobachten, da deren Zinshöhe seit Einführung des Nullzinses durch die SNB ausschliesslich von der Marge bestimmt wird», kommentiert Renkert.

Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit Oktober



...bei Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten



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](#)

Anstieg der Abschlüsse von Festhypotheken mit 8- und 9-jähriger Laufzeit

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 Laufzeiten bis zu 3 Jahren (einschliesslich Saron-Hypotheken) lag bei rund 17 Prozent – etwas tiefer als im Vorquartal (18 Prozent). Der Anteil der Saron-Hypotheken machte rund 8 Prozent aller Abschlüsse aus und lag damit leicht über dem Vorquartal (rund 7 Prozent).

Der Anteil von Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) sank von rund 33 Prozent im Vorquartal auf rund 28 Prozent aller Abschlüsse. Langlaufende Festhypotheken mit 10 Jahren und länger blieben mit gut 40 Prozent aller Abschlüsse weiterhin sehr gefragt.

«Auch wenn der Anteil langlaufender Festhypotheken immer noch am grössten ist, hat er sich gegenüber vor einem Jahr markant reduziert. Vor einem Jahr lag der Anteil mit fast 80 Prozent rund doppelt so hoch. Nachdem sich die Hypothekarzinsen von durchschnittlich 2,5 Prozent auf 1,5 Prozent deutlich ermässigt hatten, bevorzugten viele Hypothekarnehmende hohe Planungssicherheit. Mit den Leitzinssenkungen der SNB hat sich die Situation geändert, und die Kosten stehen bei den Abschlüssen wieder stärker im Fokus», meint Renkert.

Laut Renkert steigt zudem der Anteil von Festhypotheken mit 8- und 9-jähriger Laufzeit. Lag dieser Anteil im ersten Quartal noch bei rund 4 Prozent, betrug er im vierten Quartal rund 14 Prozent. «Hypothekarnehmende, die hohe Planungssicherheit suchen, setzen bei der Finanzierung oft eine persönliche Obergrenze. Wird sie überschritten, wählen sie Laufzeiten, die

diese Vorgaben wieder erfüllen. So bevorzugen sie günstigere 8- oder 9-jährige Festhypotheken anstelle der teureren 10-jährigen Festhypotheken», 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. Dezember 2025 verglichen und das mögliche Sparpotenzial über die Laufzeit berechnet.

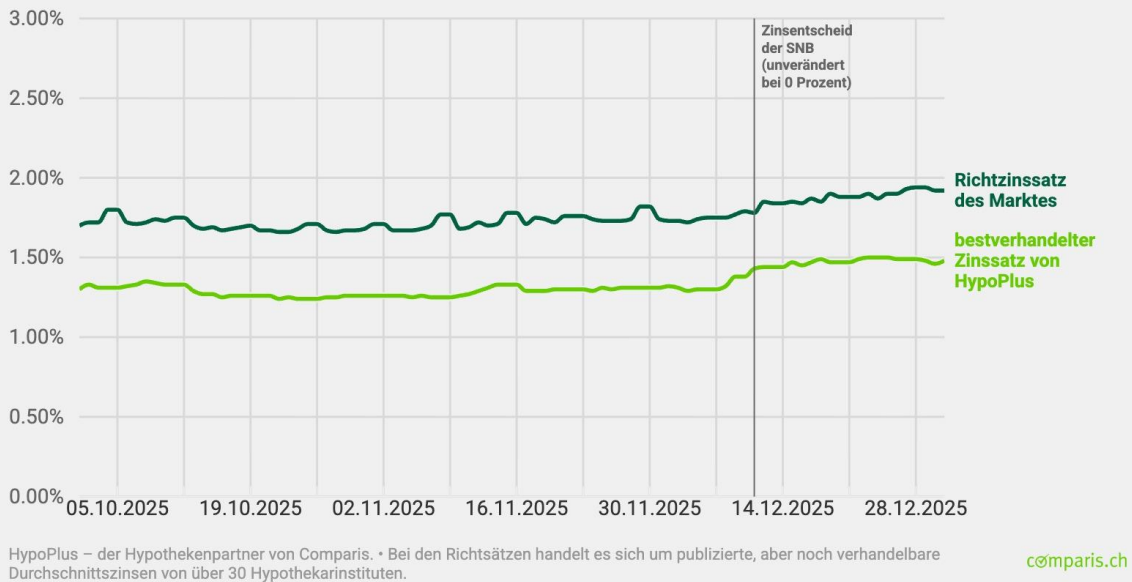
Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (Stichtag per 31.12.2025)	Top-Zinssatz von HypoPlus (Stichtag per 31.12.2025)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
3 Jahre	1,35 Prozent	0,98 Prozent	8'325 Franken
5 Jahre	1,61 Prozent	1,15 Prozent	17'250 Franken
10 Jahre	1,91 Prozent	1,48 Prozent	32'250 Franken
15 Jahre	2,12 Prozent	1,68 Prozent	49'500 Franken

Quelle: Comparis, HypoPlus

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 zehnjährige Festhypothek lag am 31. Dezember 2025 bei 1,48 Prozent. Der Richtsatz lag zum selben Zeitpunkt bei 1,91 Prozent.

Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus

...bei Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren



[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 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 April 2026.

Weitere Informationen:

Dirk Renkert
Finanzexperte
Telefon: 044 360 53 91
E-Mail: media@comparis.ch
comparis.ch

Anhang

Embed-Codes der Grafiken

«Entwicklung der Swap-Sätze»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/27073791/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/27073791?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit Oktober»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/27078210/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/27078210?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/27104708/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/27104708?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.