

Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 2. Quartal 2026

Festhypothekarzinsen sinken nur leicht – Handelsspannen bleiben hoch

Die Hypothekarzinsen in der Schweiz sind im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal trotz fallender Kapitalmarktzinsen nur leicht gesunken. Zwar haben die Entspannung im Nahen Osten und die Aussicht auf eine weiter lockere Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank die Refinanzierungskosten der Banken gesenkt. Die geopolitischen Risiken und die unterschiedliche Geldpolitik der grossen Notenbanken sorgen jedoch weiter für Unsicherheit und verhindern einen stärkeren Rückgang der Festhypothekarzinsen. Für Hypothekernehmende bleiben Marktvergleich und Verhandlung deshalb entscheidend. «Obwohl sich mit Unterzeichnung der Absichtserklärung die Anspannung im Nahen Osten an den Kapitalmärkten zwischenzeitlich leicht beruhigt hat, bleibt die Unsicherheit nach wie vor bestehen. Das ist auch an den unverändert höheren Handelsspannen zu erkennen, die sich nicht merklich reduziert haben», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 9. Juli 2026 – Die Schweizer Konjunktur zeigt sich trotz geopolitischer Unsicherheiten robust. Sie verliert aber etwas an Dynamik. Höhere Energiepreise, eine schwächere Weltkonjunktur und vorsichtigere Konsumenten belasten den Ausblick, weshalb die Wachstumsprognosen für 2026 auf leicht unter 1 Prozent weiter gesenkt wurden. Gleichzeitig bleibt die Inflation im Mai mit 0,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat tief und klar im Bereich der Preisstabilität. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins deshalb bei 0 Prozent belassen und Kontinuität signalisiert. An den Kapitalmärkten sind die Renditen in der Schweiz und global zuletzt wieder gesunken. «Kernauslöser für die fallenden Renditen war die Erleichterung über eine mögliche Einigung im Iran-Krieg bzw. die Hoffnung auf eine offene Strasse von Hormus. In der Folge gaben Öl- und Gaspreise deutlich nach. Das senkt die erwartete Teuerung und reduziert den Druck auf die Notenbanken, die Zinsen weiter anzuheben», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

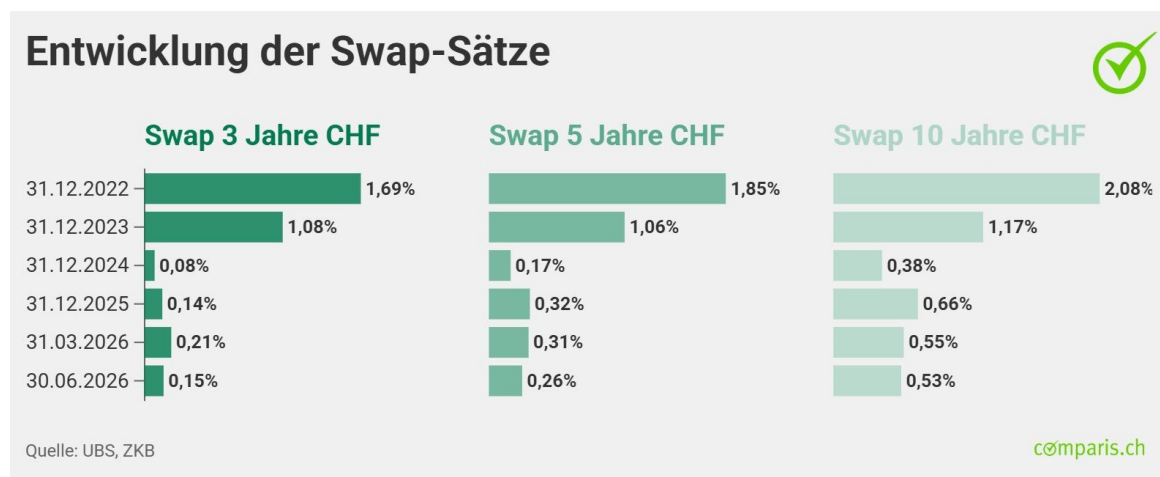
International bleibt der Druck auf die Teuerung

In der Eurozone ist das Bild gespaltener. Der Energieschock hat die Inflation im Mai wieder deutlich auf 3,2 Prozent erhöht und die Europäische Zentralbank (EZB) zu einer Zinserhöhung von 2 Prozent auf 2,25 Prozent veranlasst. Gleichzeitig bleibt die Konjunktur fragil. Besonders Deutschland zeigt Schwächesignale: Die Lagebeurteilung ist schlecht, die Industrie bleibt unter Druck, und die Nachfrage ist verhalten. Zwar hellten sich die Konjunkturerwartungen zuletzt etwas auf. Das beruht aber vor allem auf der Hoffnung einer Entspannung im Nahen Osten. «Die EZB bleibt in einem Zielkonflikt: Sie will den Inflationsanstieg eindämmen, riskiert mit höheren Zinsen aber zusätzliche Belastungen für Investitionen und Wachstum. Zudem möchte sie sich mit dem Zinsschritt nicht erneut dem Vorwurf aussetzen, wie im Juli 2022 zu spät gehandelt zu haben», meint Renkert.

Die US-Wirtschaft hingegen bleibt widerstandsfähiger als Europa. Der Detailhandel entwickelte sich besser als erwartet, und der Arbeitsmarkt zeigt sich mit tiefer Arbeitslosigkeit robust. Gleichzeitig hat sich die Inflation im Mai auf 4,2 Prozent deutlich beschleunigt - neben gestiegenen Energiepreisen haben sich auch die Preise für Dienstleistungen erhöht. Die US-Notenbank (Fed) hat den Leitzins deshalb unverändert bei 3,5 bis 3,75 Prozent belassen, signalisiert aber klar, dass Zinssenkungen derzeit kaum infrage kommen. Teilweise rechnen Marktteilnehmer sogar mit weiteren Zinserhöhungen. Die US-Kapitalmarktzinsen bleiben entsprechend erhöht; zehnjährige Treasuries bewegen sich deutlich über den Renditen in Europa und der Schweiz. «Während die US-Regierung auf rasche Zinssenkungen setzt, um Wachstum und Staatsfinanzen zu unterstützen, hält der neue Fed-Chef an einem restriktiven geldpolitischen Kurs fest. Für ihn scheint die Rückführung der Inflation klar vor kurzfristigen politischen Interessen zu stehen. Es spricht vieles dafür, dass das US-Zinsniveau vorerst hoch bleibt», sagt Renkert.

Entspannung sorgt für fallende Kapitalmarktzinsen - Handelsspannen bleiben hoch

Die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen schwankte in den ersten 6 Monaten des Jahres. Lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen zu Jahresbeginn bei 0,33 Prozent, erhöhte sich bis Ende März auf 0,40 Prozent und reduzierte sich bis Ende Juni wieder auf 0,31 Prozent. Die Refinanzierungskosten der Banken, sogenannte Swaps, sanken in den letzten 3 Monaten ebenfalls: Die Swaps mit 10-jähriger Laufzeit fielen von 0,55 Prozent Ende März auf 0,53 Prozent 3 Monate später. 5-jährige Swap-Sätze ermässigten sich im gleichen Zeitraum von 0,31 auf 0,26 Prozent. Auch die 3-jährigen Swap-Sätze fielen von 0,21 Prozent auf 0,15 Prozent.



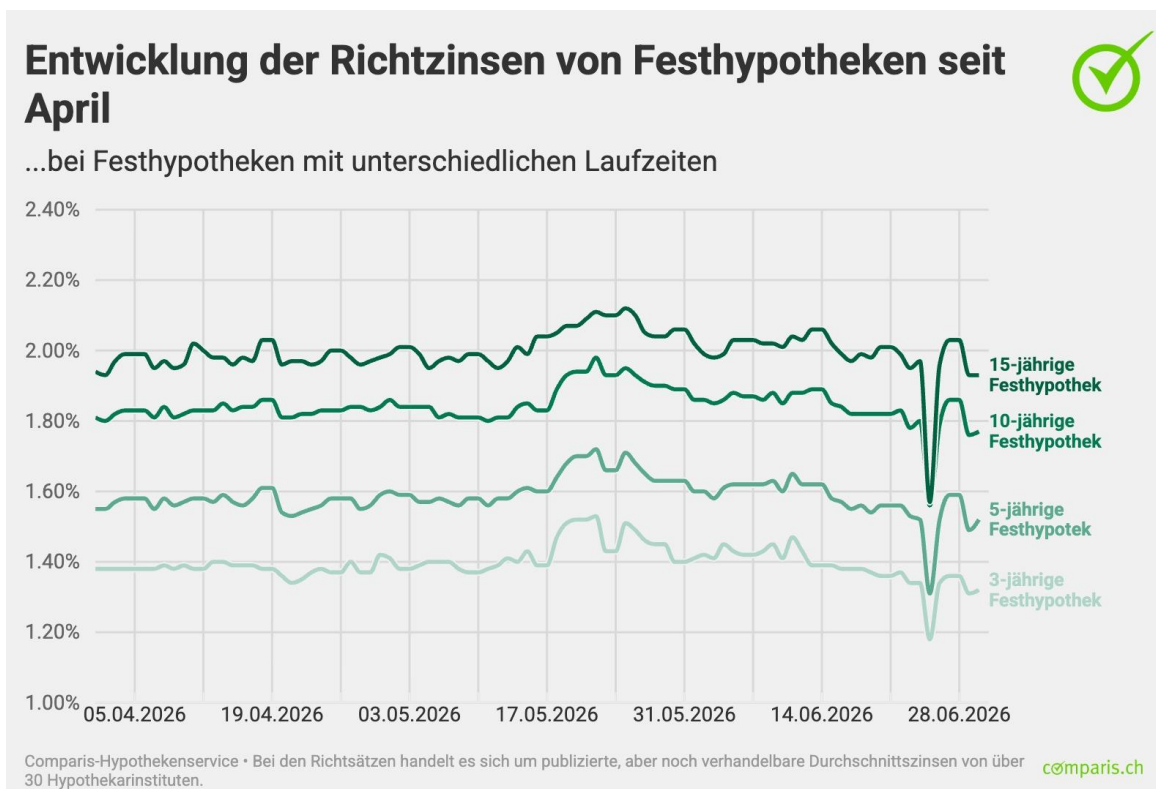
[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

Da Finanzinstitute ihre individuelle Marge auf den Swap-Satz addieren, wirkte sich die Reduktion der Swap-Sätze auf die Konditionen der Festhypotheken aus. Die von über 30 Kreditinstituten öffentlich publizierten Referenzzinsen (sogenannte Richtsätze) für 10-jährige Festhypotheken lagen am 30. Juni bei 1,77 Prozent und bei den 5-jährigen Festhypotheken bei 1,52 Prozent. Damit waren sie 0,04 Prozentpunkte leicht niedriger als im März mit 1,81 Prozent bzw. 1,56 Prozent. 3-jährige Festhypotheken notierten mit 1,32 Prozent rund 0,07 Prozentpunkte niedriger als noch vor 3 Monaten mit 1,39 Prozent.

Die angebotenen Zinsen bewegten sich Ende Juni in folgenden Spannen: Erstrangige Saron-Hypotheken wurden im Durchschnitt zwischen 0,8 und 1,2 Prozent angeboten, 5-jährige Festhypotheken zwischen 1,2 und 1,7 Prozent, 10-jährige Festhypotheken zwischen 1,3 und 2,1 Prozent. Damit lagen die Handelsspannen gegenüber dem Vorquartal nahezu unverändert, aber

höher als noch zu Jahresbeginn. Zum Vergleich: Vor sechs Monaten bewegten sich 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.

«Obwohl sich mit Unterzeichnung der Absichtserklärung die Anspannung im Nahen Osten an den Kapitalmärkten zwischenzeitlich leicht beruhigt hat, bleibt die Unsicherheit nach wie vor bestehen. Das ist auch an den unverändert höheren Handelsspannen zu erkennen, die sich nicht merklich reduziert haben», kommentiert Renkert.



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

10-jährige Festhypotheken bleiben die beliebteste Finanzierungsform

Bei den Abschlüssen des Comparis-Hypothekenservice gab es in den letzten 3 Monaten nur leichte Verschiebungen. Der Anteil von Hypotheken mit Laufzeiten bis zu 3 Jahren (einschliesslich Saron-Hypotheken) reduzierte sich von rund 27 Prozent Ende März auf rund 23 Prozent Ende Juni, Hiervon erhöhte sich der Anteil von Saron-Hypotheken leicht auf rund 19 Prozent (Vorquartal: rund 18 Prozent).

Der Anteil von Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) blieb mit rund 23 Prozent aller Abschlüsse gegenüber dem Vorquartal nahezu unverändert. Auf langlaufende Festhypotheken mit 10 Jahren gab es eine Erhöhung auf rund 42 Prozent aller Abschlüsse (Vorquartal: rund 32 Prozent). Bei den Festhypotheken mit 8- und 9-jähriger Laufzeit reduzierte sich der Anteil von rund 18 Prozent auf rund 12 Prozent. «Festhypotheken mit 10-jähriger Laufzeit sind nach wie vor bei Hypothekarnehmenden die beliebteste Finanzierungsform. Gerade in unsicheren Zeiten bieten sie hohe Planungssicherheit», sagt Renkert.

Hohes Sparpotenzial beim Verhandeln

Comparis hat die durchschnittliche Differenz zwischen dem Richtsatz und dem Top-Zinssatz des Comparis-Hypothekenservice für 3-, 5-, 10- und 15-jährige Festhypotheken per 30. Juni 2026 verglichen und das mögliche Sparpotenzial über die Laufzeit berechnet.

Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (Stichtag 30.06.2026)	Top-Zinssatz von Comparis-Hypothekenservice (Stichtag 30.06.2026)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
3 Jahre	1,32 Prozent	0,95 Prozent	8'325 Franken
5 Jahre	1,52 Prozent	1,17 Prozent	13'125 Franken
10 Jahre	1,77 Prozent	1,28 Prozent	36'750 Franken
15 Jahre	1,93 Prozent	1,49 Prozent	49'500 Franken

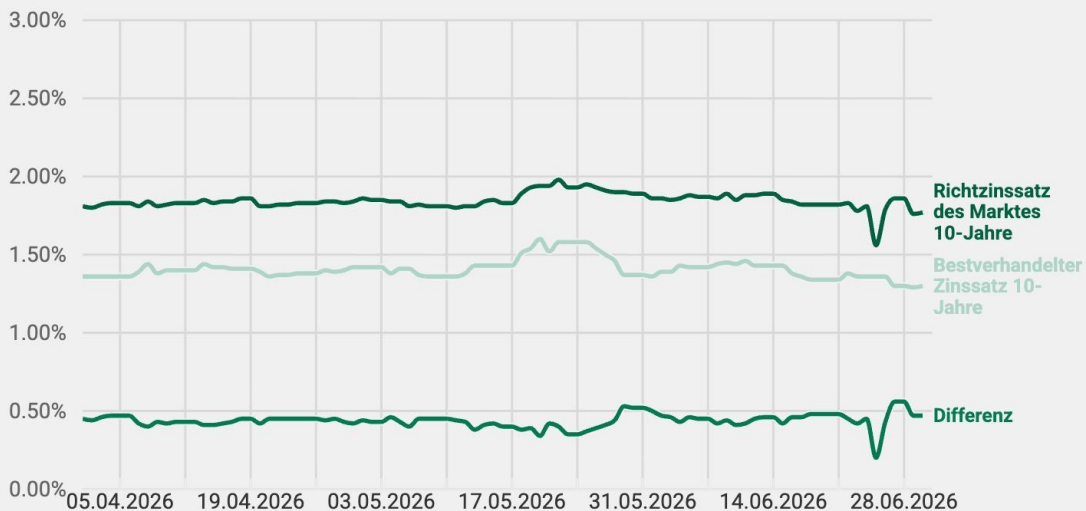
Quelle: Comparis, Comparis-Hypothekenservice

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstituten. Die vom Comparis-Hypothekenservice tatsächlich ausgehandelten Zinssätze liegen deutlich tiefer: Der beste ausgehandelte Zins für eine 10-jährige Festhypothek lag am 30. Juni 2026 bei 1,28 Prozent. Der Richtsatz lag zum selben Zeitpunkt bei 1,77 Prozent.

Richtsatz vs. Top-Zinssatz von Comparis-Hypothekenservice



...bei Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren



Comparis-Hypothekenservice • Bei den Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von über 30 Hypothekarinstituten.

comparis.ch

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

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 Hypothekar Institute ins Schaufenster (Richtzinsen) stellen und den bestverhandelten Zinsen klafft meist eine grosse Lücke.

Datengrundlage

Comparis-Hypothekenservice stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von über 30 Hypothekar Instituten. 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 Oktober 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/29568069/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/29568069?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit April»

iframe:

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/29568063/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/29568063?1068018"><script src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Richtsatz vs. Top-Zinssatz von Comparis-Hypothekenservice»

iframe:

```
<iframe src="https://flo.uri.sh/visualisation/29568064/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/29568064?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.