

Medienmitteilung

Comparis-Hypothekenbarometer für das 3. Quartal 2026

Schlechte Nachrichten für Immobilienbesitzende: Festhypothekarzinsen steigen trotz SNB-Nullzins

Die Zinsen für Festhypotheken in der Schweiz sind im dritten Quartal deutlich gestiegen – trotz unverändertem SNB-Leitzins von 0 Prozent. Die Richtsätze für 10-jährige Festhypotheken kletterten von 1,77 auf 2,07 Prozent und damit erstmals in diesem Jahr wieder über die 2-Prozent-Marke. Grund dafür sind vor allem die gestiegenen Kapitalmarktzinsen, die auch die Refinanzierungskosten der Banken nach oben getrieben haben. «Das höhere Zinsniveau im Ausland wirkt zunehmend auch auf den Schweizer Kapitalmarkt. Deshalb werden Festhypotheken teurer, obwohl die SNB ihren Leitzins bei 0 Prozent belässt», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 13. Oktober 2026 – Die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft haben sich in den letzten Monaten deutlich aufgehellt. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) erhöhte seine Prognose für das sportbereinigte Wirtschaftswachstum 2026 von 0,9 auf 1,7 Prozent. Auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) rechnet neu mit einem Wachstum zwischen 1,5 und 2 Prozent. Gleichzeitig ist die Inflation im August gegenüber dem Vorjahresmonat von 0,4 auf 0,8 Prozent gestiegen. Sie bleibt damit aber klar im Bereich der Preisstabilität. Die SNB belies ihren Leitzins im September deshalb bei 0 Prozent.

«Kurzfristig dürfte für die SNB angesichts der weiter tiefen Inflation noch wenig Handlungsdruck für Zinserhöhungen bestehen. Der stärkere Konjunkturausblick, der schwächere Franken und höhere Energiepreise haben die Wahrscheinlichkeit einer geldpolitischen Straffung allerdings erhöht.», sagt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

EZB und Fed reagieren mit Zinserhöhungen auf Inflationsdruck

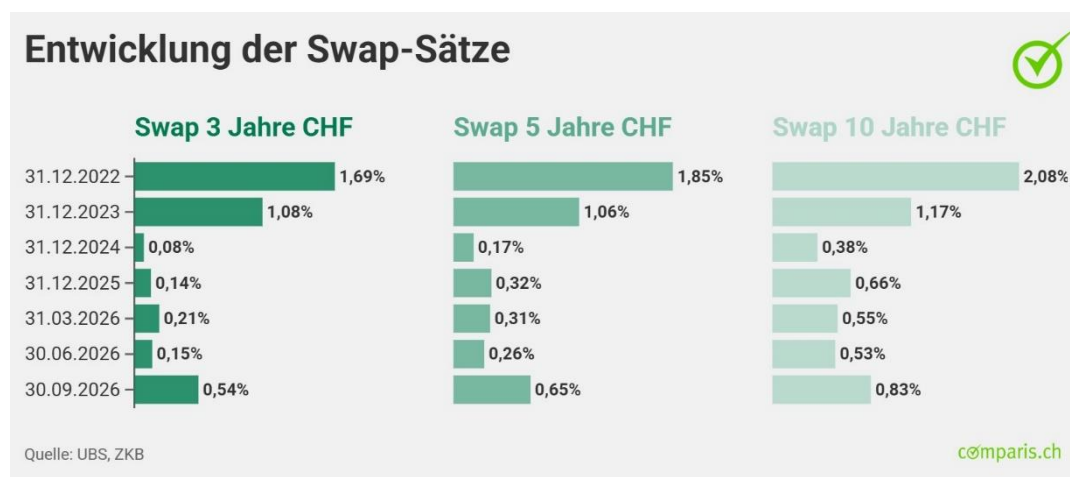
In der Eurozone hat sich die Konjunktur ebenfalls robuster entwickelt als noch im Sommer erwartet. Gleichzeitig hat sich die Inflation um 0,3 Prozentpunkte von 2,9 Prozent auf 3,2 Prozent im August gegenüber dem Vorjahresmonat erhöht. Höhere Energiepreise und Inflationserwartungen verstärkten den Preisdruck zusätzlich. Vor diesem Hintergrund erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) den Einlagenzins im September um 0,25 Prozentpunkte auf 2,5 Prozent. Auch Deutschland zeigt nach einer längeren Schwächephase erste deutlichere Erholungssignale. Industrie und Dienstleistungen expandierten zuletzt wieder, während höhere Energie- und Finanzierungskosten die Erholung weiterhin belasten. «Die Kombination aus robusterer Konjunktur und anhaltendem Inflationsdruck spricht dafür, dass das Zinsniveau im Euroraum vorerst hoch bleibt oder sich gar noch erhöhen könnte», sagt Renkert.

Noch ausgeprägter zeigt sich diese Entwicklung in den USA. Die US-Wirtschaft wächst weiter kräftig, und auch der Arbeitsmarkt präsentiert sich robust. Gleichzeitig liegt die Inflation im August mit 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat deutlich über dem 2-Prozent-Ziel der US-Notenbank (Fed). Angesichts des anhaltenden Inflationsdrucks erhöhte die Fed den Leitzins im September erstmals seit 2023 um 0,25 Prozentpunkte auf eine Spanne von 3,75 bis 4 Prozent. Auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen sind deutlich gestiegen. Die Rendite 10-jähriger US-Staatsanleihen überschritt die 5-Prozent-Marke. Gleichzeitig stiegen auch die Renditen an

anderen internationalen Anleihemärkten. «Mit der jüngsten Zinserhöhung hat die Fed deutlich gemacht, dass die Rückführung der Inflation unverändert hohe Priorität hat. Weitere Zinserhöhungen sind angesichts des anhaltenden Preisdrucks nicht ausgeschlossen», meint Renkert.

Richtsätze für 10-jährige Festhypotheken wieder über 2 Prozent

Das gestiegene internationale Zinsniveau wirkt sich inzwischen auch auf den Schweizer Kapitalmarkt aus. Lag die Rendite für 10-jährige Bundesobligationen Ende Juni bei 0,31 Prozent, verdoppelte sie sich nahezu bis Ende September auf 0,59 Prozent. Auch die für die Hypothekenfinanzierung relevanten Swap-Sätze stiegen in den vergangenen 3 Monaten deutlich. Swap-Sätze zeigen vereinfacht gesagt, zu welchen Konditionen sich Finanzinstitute gegen Zinsänderungen absichern. Die Swaps mit 10-jähriger Laufzeit erhöhten sich auf 0,83 Prozent, verglichen mit 0,53 Prozent 3 Monate zuvor. 5-jährige Swaps stiegen um 0,39 Prozentpunkte von 0,26 Prozent auf 0,65 Prozent, während sich die 3-jährigen Swap-Sätze von 0,15 Prozent auf 0,54 Prozent mehr als verdreifachten.



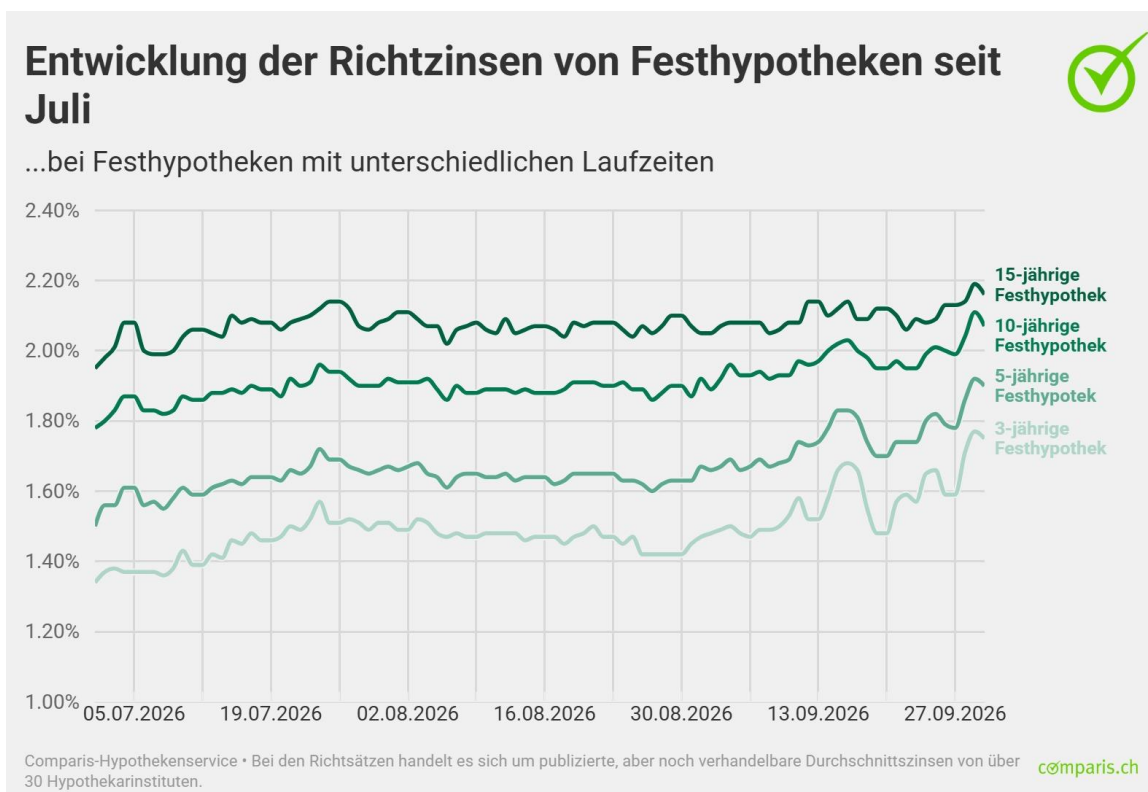
[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

Da Finanzinstitute ihre individuelle Marge auf den Swap-Satz addieren, wirkte sich die Erhöhung 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. September bei 2,07 Prozent und damit erstmals in diesem Jahr wieder über die 2-Prozent-Marke. 5-jährige Festhypotheken waren gegenüber Juni um 0,38 Prozentpunkte höher bei 1,90 Prozent. 3-jährige Festhypotheken notierten mit 1,75 Prozent rund 0,43 Prozentpunkte höher als noch vor 3 Monaten mit 1,32 Prozent.

«Das höhere Zinsniveau im Ausland wirkt zunehmend auch auf den Schweizer Kapitalmarkt. Deshalb werden Festhypotheken teurer, obwohl die SNB ihren Leitzins bei 0 Prozent belässt. Die Richtsätze für 10-jährige Festhypotheken notieren mit über 2 Prozent so hoch wie seit März 2025 nicht mehr», kommentiert Renkert.

Die angebotenen Zinsen bewegten sich Ende September in folgenden Spannen: Erstrangige Saron-Hypotheken wurden im Durchschnitt zwischen 0,8 und 1,2 Prozent angeboten, 5-jährige Festhypotheken zwischen 1,5 und 2,0 Prozent, 10-jährige Festhypotheken zwischen 1,6 und 2,3 Prozent. Damit lagen die Angebotsspannen für Festhypotheken deutlich höher als noch zu Jahresbeginn. Zum Vergleich: Vor 9 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.



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

Langlaufende Festhypotheken bleiben besonders gefragt

Bei den Abschlüssen über den Comparis-Hypothekenservice zeigten sich in den letzten 3 Monaten Verschiebungen zwischen den Laufzeiten. Der Anteil von Hypotheken mit Laufzeiten bis zu 3 Jahren (einschliesslich Saron-Hypotheken) erhöhte sich von rund 23 Prozent Ende Juni auf rund 26 Prozent Ende September. Davon entfielen rund 21 Prozent auf Saron-Hypotheken (Vorquartal: 19 Prozent). Der Anteil langlaufender Festhypotheken mit 10 Jahren und länger erhöhte sich ebenfalls, von rund 42 auf rund 43 Prozent aller Abschlüsse.

«Das aktuelle Zinsumfeld zeigt sich besonders bei den kurz- und langfristigen Laufzeiten: Während ein Teil der Hypothekennehmenden verstärkt auf kostengünstige Saron-Hypotheken setzt, bevorzugen andere die höhere Planungssicherheit langlaufender Festhypotheken», sagt Renkert.

Der Anteil von Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten (4 bis 7 Jahre) reduzierte sich hingegen von rund 23 Prozent Ende Juni auf rund 21 Prozent im September. Auch bei den Festhypotheken mit 8- und 9-jähriger Laufzeit reduzierte sich der Anteil von rund 12 Prozent auf rund 10 Prozent.

Hohes Sparpotenzial beim Verhandeln

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

Laufzeit der Festhypothek	Richtsatz (Stichtag 30.09.2026)	Top-Zinssatz des Comparis-Hypothekenservice (Stichtag 30.09.2026)	Potenzielle Ersparnis bei einer Hypothek von 750'000 Franken
3 Jahre	1,75 Prozent	1,38 Prozent	8'325 Franken
5 Jahre	1,90 Prozent	1,48 Prozent	15'750 Franken
10 Jahre	2,07 Prozent	1,60 Prozent	35'250 Franken
15 Jahre	2,16 Prozent	1,74 Prozent	47'250 Franken

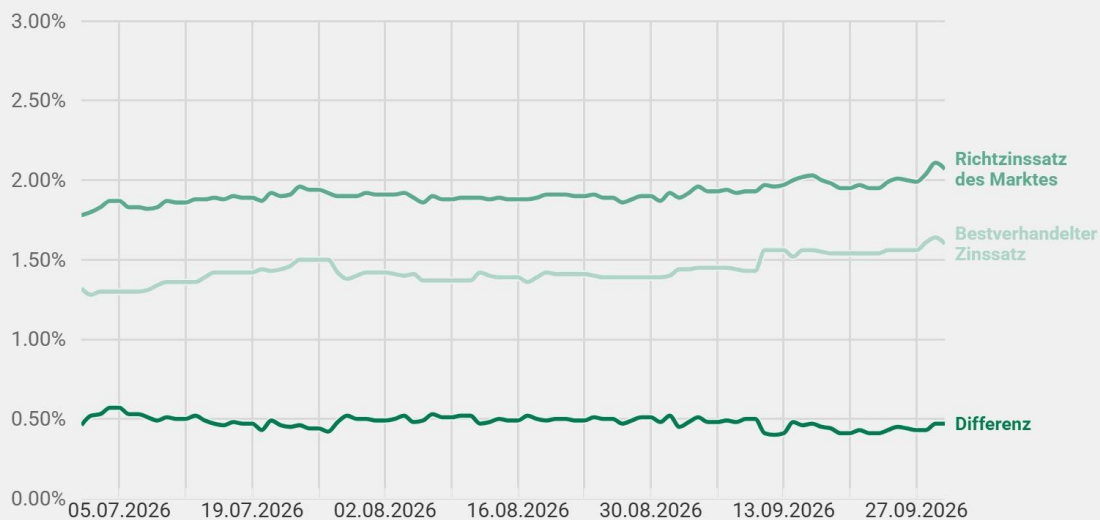
Quelle: Comparis, Comparis-Hypothekenservice

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. September 2026 bei 1,60 Prozent. Der Richtsatz lag zum selben Zeitpunkt bei 2,07 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

Zinsentwicklung beobachten:

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 Hypothekarzinsen 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 Hypothekarinstitute 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 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 Januar 2027.

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/30459094/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/30459094?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

«Entwicklung der Richtzinsen von Festhypotheken seit Juli»

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30459088/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/30459088?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/30459091/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/30459091?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 dem Gründer Richard Eisler. Es sind keine anderen Unternehmen oder der Staat an Comparis beteiligt.