

Medienmitteilung

Zürich, 6. August 2026

Festhypotheken: Starke Zinserhöhung seit Anfang Juli

Die Zinssätze für Schweizer Festhypotheken sind seit dem 1. Juli markant gestiegen. Rund um den 25. Juli haben zweijährige und fünfjährige Festhypotheken Jahreshöchststände erreicht. Ein Blick auf den Hypotheken-Index von moneyland.ch zeigt: Seither sind die Zinsen wieder leicht gesunken, liegen aber immer noch deutlich höher als Anfang Juli.

Der Hypotheken-Index von moneyland.ch zeigt die aktuellen Richtzinssätze für Schweizer Festhypotheken. Derzeit liegen diese bei 1.42 Prozent für zweijährige, 1.65 Prozent für fünfjährige und 1.89 Prozent für zehnjährige Festhypotheken.

Im Juli sind die Zinssätze für Festhypotheken markant gestiegen: Vom 1. Juli bis zum 25. Juli legten zweijährige Festhypotheken um 0.21 Prozentpunkte auf 1.51 Prozent, fünfjährige um 0.24 Prozentpunkte auf 1.73 Prozent und zehnjährige um 0.21 Prozentpunkte auf 1.97 Prozent zu (siehe Grafik Hypotheken-Index).

Der Anstieg fiel mit einer erneuten Zuspitzung des Iran-Kriegs, steigenden Ölpreisen und höheren Schweizer Kapitalmarktzinsen zusammen.

Zweijährige und fünfjährige Festhypotheken erreichten um den 25. Juli Jahreshöchststände, während zehnjährige Festhypotheken knapp darunter blieben. Seither sind die Durchschnittszinsen wieder etwas gesunken, liegen aber weiterhin deutlich über dem Niveau von Anfang Juli. Die leichte Entspannung im Nahen Osten und rückläufige Ölpreise dürften die Gegenbewegung begünstigt haben.

Grosse Zinsunterschiede zwischen den Angeboten

Die Unterschiede zwischen den verschiedenen Anbietern sind weiterhin gross: Bei Festhypotheken mit einer Laufzeit von zwei, fünf oder zehn Jahren liegen zwischen dem günstigsten und dem teuersten Anbieter jeweils rund ein halber Prozentpunkt. «Dieser Zinsunterschied entspricht bei einer Hypothek von 500'000 Franken jährlich rund 2500 Franken. Ein Vergleich mehrerer Angebote kann sich deshalb lohnen», sagt Felix Oeschger, Experte bei moneyland.ch.

Auch zwischen den Vertriebskanälen bestehen deutliche Unterschiede: Online-Hypotheken weisen je nach Laufzeit im Durchschnitt um 0.18 bis 0.27 Prozentpunkte tiefere Zinssätze auf als die übrigen im Index erfassten Hypotheken. Bei zehnjährigen Festhypotheken beträgt der Durchschnittszins für Online-Hypotheken 1.75 Prozent, bei den übrigen Angeboten

1.93 Prozent. Der Vergleich ist jedoch nur eingeschränkt aussagekräftig, da die publizierten Zinssätze von Online-Hypotheken in der Regel nicht verhandelbar sind, während bei den übrigen Hypotheken meist Verhandlungsspielraum besteht.

Ausblick

Die Jahresteuierung bleibt in der Schweiz niedrig. Im Juli betrug diese 0.4 Prozent, wie das Bundesamt für Statistik am Montag kommuniziert hat. Zumindest von der Inflation geht derzeit kein unmittelbarer Druck auf die Schweizerische Nationalbank (SNB) aus, den Leitzins anzuheben. Die tiefe Teuerung ist auch eine Folge des immer noch relativ starken Frankens.

Gleichzeitig deuten die Terminmärkte auf eine mögliche Erhöhung des SNB-Leitzinses im ersten Halbjahr 2027 hin. Ein Zinsschritt bereits im März 2027 ist teilweise eingepreist.

Sich ablösende Phasen der Eskalation und Deeskalation im Nahen Osten erhöhen die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Zinssätze für Schweizer Festhypotheken.

«Wichtige Einflussfaktoren wie Frankenkurs, Kapitalmarktzinsen, Ölpreis und die geopolitische Lage sind gegenwärtig ausserordentlich schwierig einzuschätzen. Gesamthaft rechne ich bei den Zinssätzen für Festhypotheken in den kommenden Monaten am ehesten mit einer schwankungsreichen Seitwärtsbewegung. Selbst grössere Ausschläge in beide Richtungen bleiben aber möglich», sagt Felix Oeschger.

Kontakt für weitere Informationen

Felix Oeschger
Experte bei moneyland.ch
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 79 484 08 34
E-Mail: media@moneyland.ch

Hypotheken-Index von moneyland.ch

Der Hypotheken-Index von moneyland.ch basiert auf den online publizierten Richtzinssätzen, die moneyland.ch jeden Tag automatisiert erhebt. Für zehnjährige Festhypotheken entspricht der Index dem täglichen Durchschnittswert der Zinssätze von rund 30 Banken und Versicherungen. Zusätzlich werden Richtzinssätze für Festhypotheken mit weiteren Laufzeiten, variable Hypotheken, Baukredite und Saron-Hypotheken indexiert. Neben den Richtzinsen pro Anbieter und Hypothek werden jeden Tag auch unterschiedliche Kenngrössen wie Median, arithmetisches Mittel, Minimum und Maximum für verschiedene Produktgruppen wie Online-Hypotheken, Hypotheken von Banken und Hypotheken von Versicherungen erhoben.

Aktuelle Hypothekarzinsen finden Sie unter <https://www.moneyland.ch/de/hypotheken-vergleich>
Hypotheken-Rechner finden Sie unter <https://www.moneyland.ch/de/hypotheken-rechner-uebersicht>

Über moneyland.ch

moneyland.ch ist der unabhängige Schweizer Online-Vergleichsdienst für Banken, Versicherungen und Telekom. moneyland.ch bietet umfassende und präzise Kosten- und Leistungsvergleiche, unter anderem in den Bereichen Kreditkarten, Hypotheken, Kredite, Trading, Vermögensverwaltung, Bankpakete, Festgeld und Kassenobligationen, Privat-, Firmen-, Spar-, Säule 3a- und Freizügigkeitskonten, Krankenkassen, Rechtsschutz-, Tier- und Reiseversicherungen, Handy-, Internet-, TV- und Festnetzabos. Insgesamt hat moneyland.ch bereits über 100 interaktive Vergleiche und Rechner programmiert.

Alle Rechner finden Sie unter <https://www.moneyland.ch/de/rechner>

Alle interaktiven Vergleiche finden Sie unter <https://www.moneyland.ch/de/vergleiche>

Über die SMG Swiss Marketplace Group

Die SMG Swiss Marketplace Group ist ein wegweisendes Netzwerk von Online-Marktplätzen und ein innovatives Digitalunternehmen, das den Menschen das Leben mit zukunftsgerichteten Produkten vereinfacht. SMG Swiss Marketplace Group gibt ihren Kundinnen und Kunden die besten Tools für ihre Lebensentscheidungen an die Hand. Das Portfolio umfasst Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Flatfox, alle-immobilien.ch, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, CASASOFT, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) und Finance and Insurance (FinanceScout24, moneyland.ch). Das Unternehmen wurde im November 2021 von TX Group AG, Ringier AG, Die Mobiliar und General Atlantic gegründet.