

Nullzinspolitik befeuert Saron-Hypotheken und Immobilienpreise.



+3.7%

steigen die Preise für Einfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2026

25%

Anteil am vermittelten Hypothekarvolumen erreichen Versicherungen in der Westschweiz

>40%

der Neukäufe in der Deutschschweiz werden mit Saron finanziert

40bps

niedrigeren Zins bringt ein breiter Anbietervergleich in der Deutschschweiz

In Kooperation mit



PriceHubble

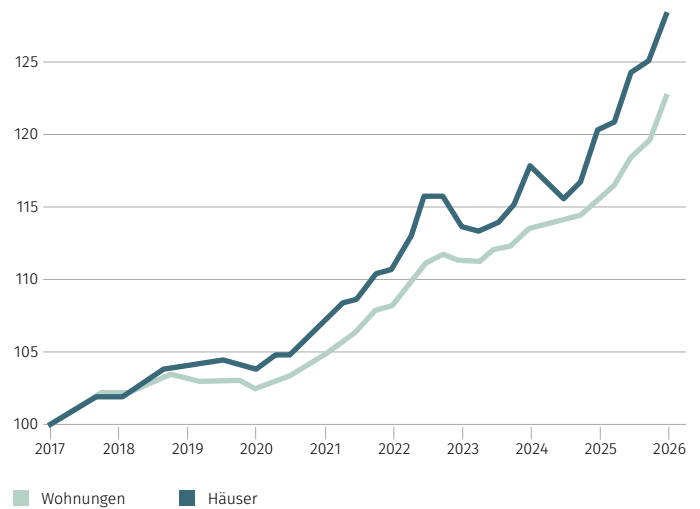
PriceHubble Immobilienpreisindizes.

Stand 1. Juli 2026 / 100 = 2017 / Vergleichsbasis 31.12.2025

Immobilienpreise in der Schweiz: Deutlich beschleunigtes Wachstum zur Jahresmitte 2026

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 in zwei Geschwindigkeiten. Das erste Quartal fiel mit einem schweizweiten Preisplus von lediglich 0.9% bei den Eigentumswohnungen und 0.8% bei den Einfamilienhäusern verhalten aus. Im zweiten Quartal gewann das Preiswachstum dann deutlich an Tempo, sodass sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser zur Jahresmitte neue Höchststände erreichten.

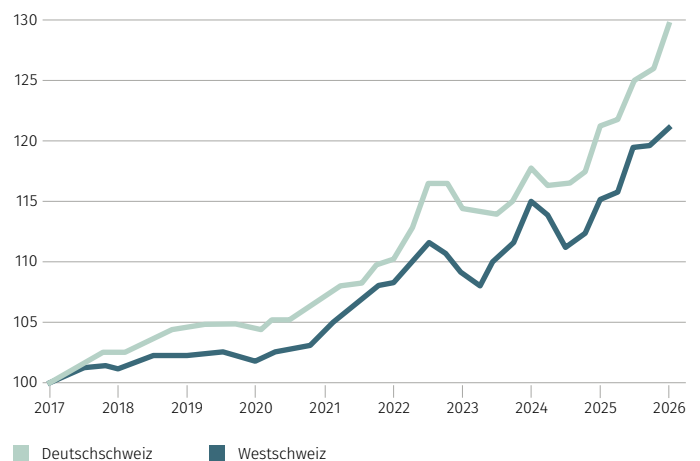
Im Halbjahresvergleich (Q2 2026 vs. Q4 2025) stiegen die Preise für Eigentumswohnungen durchschnittlich um 2.4%, während die Preise für Einfamilienhäuser um 3.7% stiegen. Auch im Jahresvergleich (Q2 2026 vs. Q2 2025) zeigt sich eine robuste Marktentwicklung: Die Preise für Einfamilienhäuser legten schweizweit um 6.9% zu, jene für Eigentumswohnungen um 5.9%. Besonders im zweiten Quartal 2026 nahm die Preisdynamik in beiden Segmenten spürbar zu.



Einfamilienhäuser: Deutlich stärkere Dynamik in der Deutschschweiz

Im Segment der Einfamilienhäuser zeigte sich im ersten Halbjahr 2026 eine zunehmende regionale Differenzierung. Während die Preise in der Westschweiz gegenüber dem Vorhalbjahr um 2.0% zulegten, verzeichnete die Deutschschweiz einen deutlich stärkeren Anstieg von 4.2%.

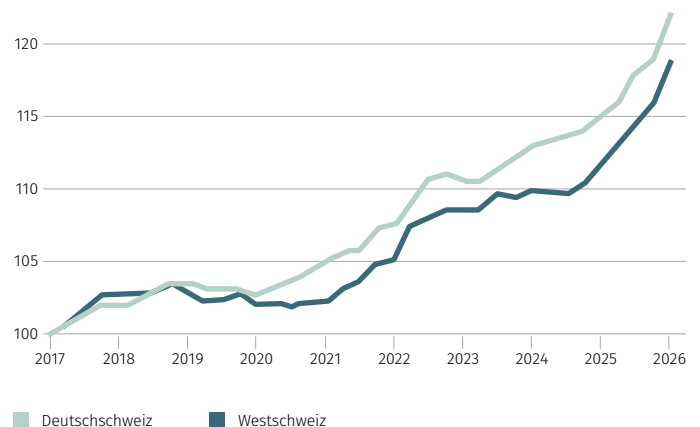
Vor allem das zweite Quartal 2026 fiel durch eine ausgeprägte Dynamik in der Deutschschweiz auf: Innerhalb von drei Monaten stiegen die Preise dort um 3.1%. Im Jahresvergleich (Q2 2026 vs. Q2 2025) resultierte daraus ein Preisanstieg von 8.2% in der Deutschschweiz, während die Westschweiz im gleichen Zeitraum ein Plus von 3.4% verzeichnete.



Wohnungspreise: Leicht stärkere Zunahme in der Deutschschweiz

Auch bei den Eigentumswohnungen bewegten sich beide Sprachregionen im ersten Halbjahr 2026 in dieselbe Richtung, wenn auch nicht im Gleichschritt. Im Halbjahresvergleich nahmen die Preise in der Deutschschweiz mit 2.6% etwas stärker zu als in der Westschweiz mit 1.8%.

Auch die Quartalsentwicklung folgte diesem Muster: Im zweiten Quartal 2026 zogen die Wohnungspreise in beiden Regionen an – in der Deutschschweiz um 1.6%, in der Westschweiz um 1.3% –, nachdem das erste Quartal mit rund 0.5% bis 1.0% vergleichsweise verhalten ausgefallen war. Im Jahresvergleich (Q2 2026 vs. Q2 2025) erhöhten sich die Preise in der Westschweiz um 5.5% und in der Deutschschweiz um 6.0%. Damit setzt sich der langfristig stabile Aufwärtstrend in beiden Regionen fort.

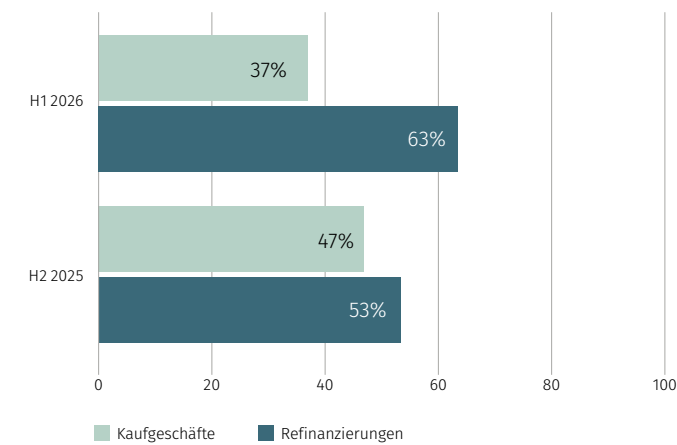


Entwicklung von Neuhypotheken und Refinanzierung von Immobilien.

Vergleich 1. Halbjahr 2026 vs. 2. Halbjahr 2025

Rückkehr der Refinanzierungen

Nachdem im zweiten Halbjahr 2025 eine starke Wiederbelebung des Neukäufermarktes zu erkennen war, ging im ersten Halbjahr 2026 der Anteil an Neufinanzierungen von 47% auf 37% zurück und liegt damit auf dem Niveau des ersten Halbjahrs 2025 (38%). Das durchschnittliche Hypothekarvolumen bei Neufinanzierungen liegt rund 1% über dem des zweiten Halbjahrs 2025, während es bei den Refinanzierungen um rund 5% zurückgegangen ist. Letzteres könnte eine erste Auswirkung der Abschaffung des Eigenmietwerts darstellen.

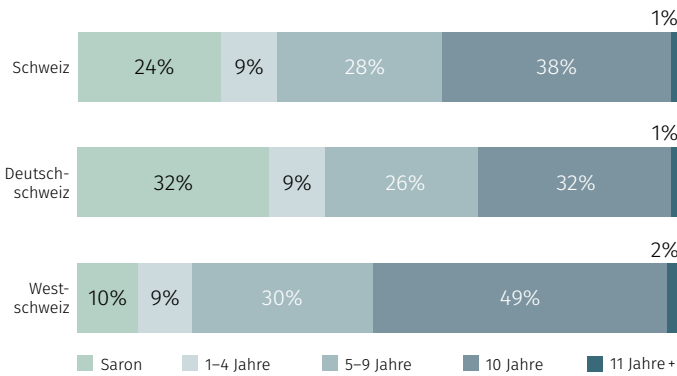


Wahl des Hypothekarprodukts.

01. Januar 2026 – 30. Juni 2026

Die Deutschschweiz setzt insbesondere beim Neukauf auf Saron

Im abgelaufenen Halbjahr wurde rund ein Drittel des Hypothekarvolumens (32%) in der Deutschschweiz an den Saron angebunden. Die Geldmarkthypothek war damit ebenso beliebt wie die zehnjährige Festhypothek. Historisch betrachtet fließen weniger als 10% des Volumens in Saron-Hypotheken. Die aktuell hohe Nachfrage wird insbesondere von Neukäuferinnen und Neukäufern getrieben. Über 40% haben beim Kauf in der Deutschschweiz auf diese Finanzierungsform gesetzt, die aufgrund der Nullzinspolitik finanziell attraktiv ist. In der Westschweiz hingegen ging der Anteil am vermittelten Saron-Volumen gegenüber dem Vorhalbjahr von 14% auf 10% zurück.



Sehr lange Laufzeiten werden zum Ladenhüter

Die anhaltend hohe Zinsdifferenz zwischen den Laufzeiten lässt die Nachfrage nach sehr langen Laufzeiten weiter sinken. Nur noch rund 1% des vermittelten Volumens wird über elf Jahre oder länger abgeschlossen, was den niedrigsten Wert in der Nachfrage der letzten Jahre darstellt. Gefragter sind gegenüber dem Vorhalbjahr neben Saron-Hypotheken auch kurzfristige Festhypotheken. Die zehnjährige Laufzeit verteidigt ihre Position als beliebtestes Hypothekarprodukt.

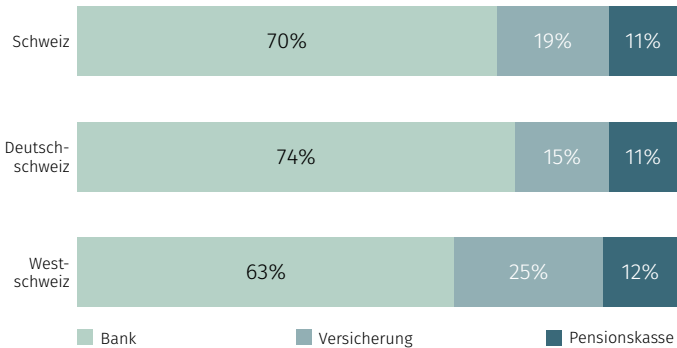
Schweiz	H1 2026	H2 2025	Veränderung
Saron-Hypothek	24%	22%	9%
1-4 Jahre	9%	8%	13%
5-9 Jahre	28%	30%	-7%
10 Jahre	38%	38%	0%
11 Jahre +	1%	2%	-50%

Wahl des Hypothekaranbieters.

01. Januar 2026 – 30. Juni 2026

Banken profitieren nach wie vor von der erhöhten Nachfrage nach Saron-Hypotheken

Der hohe Anteil an Saron-Hypotheken hat nach wie vor zur Folge, dass ein grosser Anteil des Hypothekarvolumens an Banken vermittelt wird. In der Deutschschweiz ist die Entwicklung ausgeprägter als in der Westschweiz, wo deutlich weniger Saron-Hypotheken und dafür deutlich mehr mittel- und langfristige Festhypotheken abgeschlossen werden.



Versicherungen jagen Banken Anteile ab

Versicherungen hingegen profitierten im abgelaufenen Halbjahr davon, dass auch mehr kurze Festhypotheken abgeschlossen wurden. Diese gehören, anders als Saron-Hypotheken, zu ihrem Kernangebot und hier haben sie attraktiv offeriert und speziell in der Westschweiz vermehrt das Rennen gegen Banken gemacht.

Schweiz	H1 2026	H2 2025	Veränderung
Banken	70%	74%	-5%
Versicherungen	19%	14%	36%
Pensionskassen	11%	12%	-8%

Einsparpotenzial steigt wieder an

Die Analyse der effektiv abgeschlossenen zehnjährigen Hypotheken im Vergleich zum Richtsatz zeigt, dass Pensionskassen nach wie vor die attraktivsten Konditionen stellen, sowohl in der Deutsch- als auch in der Westschweiz. Allerdings sind die beiden anderen Anbietergruppen näher an die Pensionskassen herangerückt, sodass die Preisunterschiede abgenommen haben. Insbesondere die Versicherungen haben mit leicht attraktiveren Angeboten die Banken bei Festhypotheken vermehrt unter Druck gesetzt. Der Wettbewerb unter den Anbietern hat gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 zwar leicht zugenommen, bleibt aber insgesamt auf moderatem Niveau. Die Einsparung gegenüber dem Richtsatz liegt in der Deutschschweiz bei rund 40 Basispunkten, in der Westschweiz bei rund 30 Basispunkten. Gerade Neukäuferinnen und Neukäufer treffen bei der Finanzierung häufig auf eine sehr restriktive Vergabepolitik der Anbieter. Ein breiter Vergleich hilft, Finanzierungspartner zu finden, die bereit sind, die entsprechende Immobilie zu attraktiven Konditionen zu finanzieren.

10 Jahre Festhypothek	Schweiz	Deutschschweiz			Westschweiz		
1. HJ 2026	Ø Richtsatz	Abgeschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek in CHF	Abgeschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek in CHF
Banken	1.92 %	1.54%	0.38%	28 500	1.63%	0.29%	21 750
Versicherungen		1.50%	0.42%	31 500	1.63%	0.29%	21 750
Pensionskassen		1.48%	0.44%	33 000	1.56%	0.36%	27 000

Methodik

Das PropTech-Unternehmen PriceHubble und der Hypothekar- und Immobilienspezialist MoneyPark ermöglichen mit dem Finanzierungs- und Immobilien-Update FIMU eine regelmässige und effiziente Markteinschätzung. Immobilienindizes nach Objekttyp und Regionen sowie Marktdaten zum Finanzierungsmarkt ergänzen sich in dieser Publikation.

Durch die Analyse von Transaktions- und Angebotsdaten für Wohnimmobilien und unter Einsatz des auf Big Data und Machine Learning basierenden PriceHubble-Modells wurden die in dieser Publikation dargestellten Indizes erstellt. Mit Hilfe des PriceHubble-Modells werden im Zuge der Indexberechnung die am Markt beobachteten Preise um Qualitätsunterschiede bereinigt. Regionale Unterschiede in den Preisindizes kommen demnach nicht durch unterschiedliche Objektqualitäten zustande, sondern durch die allgemeine Preisentwicklung an der jeweiligen Lage. PriceHubble behält sich vor, rückwirkend Anpassungen, Korrekturen oder Änderungen an den Indizes vorzunehmen.

Die Daten von MoneyPark basieren auf den durch MoneyPark vermittelten Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum im entsprechenden Betrachtungszeitraum in der Deutsch- und Westschweiz. Finanzierungen für Renditeobjekte wurden für die Ermittlung der Daten ausgeschlossen. Der genannte Richtsatz wird errechnet aus dem Schaufensterzinssatz von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Rechtlicher Hinweis

Das Finanzierungs- und Immobilien-Update wird von MoneyPark und PriceHubble nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Informationen, Meinungen und Einschätzungen sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung der Publikation aktuell und können sich jederzeit ändern. Der Inhalt basiert auf Daten und Einschätzungen der Expertinnen und Experten und stellt in keiner Weise eine Beratung oder eine Aufforderung zu Investitionen in Produkte oder zum Kauf von Immobilien dar. Zwar beziehen sich die Expertinnen und Experten bei der Erstellung des FIMUS auf glaubwürdige und eigene Quellen, eine vertragliche oder stillschweigende Haftung aufgrund falscher oder unvollständiger Informationen wird aber abgelehnt.

Kontaktangaben

MoneyPark

Marco Tomasina
Communication Manager
T +41 58 280 52 67
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

Vinzenz Ager
Senior Marketing Manager DACH
T +49 171 527 40 89
media@pricehubble.com



MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz. Das 2012 gegründete Unternehmen bietet seinen Partnern mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte, unabhängige Hypotheken- und Immobilienlösungen. Für die Finanzierung arbeitet MoneyPark mit mehr als 100 Anbietern aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Pensionskassen zusammen, um das beste Angebot für seine Kundinnen und Kunden zu finden. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder an einem der rund 30 Helvetia Standorte in der ganzen Schweiz oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank eines Setups aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.



PriceHubble ist ein führendes europäisches B2B-Unternehmen, das die Finanz- und Immobilienbranche mit KI-gestützten Datenlösungen revolutioniert. Wir kombinieren modernste Technologien und intuitive Visualisierungen, um Immobilienmärkte transparenter zu machen und fundierte Entscheidungen auf eine neue Ebene zu heben. Unsere Lösungen liefern präzise Immobilienbewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen, Gebäudesimulationen und Energieeffizienz-Insights. Damit ermöglichen wir Banken, Asset Managern, Entwicklern, Property Managern und Maklern, ihre Strategien datengetrieben zu gestalten, Risiken besser zu steuern und den Dialog mit Kundinnen und Kunden nachhaltig zu stärken. PriceHubble ist in elf Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Vereinigtes Königreich, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei, Japan, USA) und beschäftigt weltweit mehr als 200 Mitarbeitende.

Jetzt vom Schweizer Marktführer beraten lassen:
T 044 200 76 69 | moneypark.ch

In Kooperation mit



Ein Unternehmen von

