

# Hypotheken-Radar

## Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Starke Indikatoren sprechen dafür, dass Banken ihren Kreditkanal für Renditeimmobilien und Bauprojekte im Jahr 2026 spürbar öffnen könnten. Bei der Preisfestlegung dürften sie jedoch weiterhin zurückhaltend bleiben, sodass eine Lockerung der Kreditmargen voraussichtlich noch auf sich warten lässt.»

**Burak Er, CFA, Head Research & Advisory Solutions**

### Die langjährigen Zinsen fallen weiter

In ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom September belies die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins unverändert bei 0.00%. Die Einigung mit den USA über die Senkung der Zölle auf Schweizer Exporte dürfte zwar für eine gewisse Entspannung sorgen, das konjunkturelle Umfeld bleibt jedoch herausfordernd. Die Geldpolitik ist weiterhin geprägt von einer tiefen Inflation und einem starken Franken.

Die SNB sieht derzeit jedoch keinen Anlass, zu Negativzinsen zurückzukehren. **Entsprechend ist kurzfristig von einem stabilen Leitzins bei 0.00% auszugehen, während die Zinsen am langen Ende weiter unter Druck bleiben.**

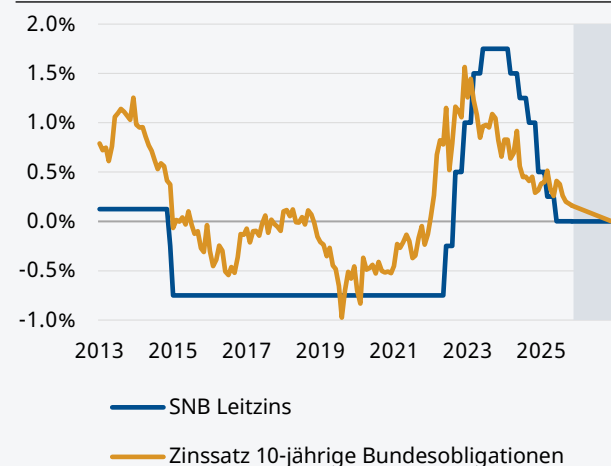
### Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Zinssätze für Festhypotheken sind gegenüber dem Vormonat unverändert. Aktuell können Hypotheken mit zehnjähriger Laufzeit je nach Anbieter zu Zinssätzen zwischen 1.50% und 1.80% abgeschlossen werden. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0.90% bis 1.20% die kostengünstigste Variante, während Festhypotheken mit zwei- bis fünfjähriger Laufzeit aktuell zwischen 1.15% und 1.40% liegen.

Das aktuelle Zinsniveau ist ausgesprochen attraktiv und die effektiven Zinskosten einer Hypothek sind so tief wie seit Jahren nicht mehr. **Dennoch bleibt die Tragbarkeit eine Hürde: Banken wenden weiterhin einen deutlich höheren kalkulatorischen Zinssatz an und stehen unter zunehmendem regulatorischem Druck, diese Vorgaben strikt einzuhalten.** Für viele Kaufinteressenten bedeutet dies, dass trotz vermeintlich ausreichender Eigenmittel die gewünschte Finanzierung nicht zustande kommt. Eine frühzeitige Abklärung der Finanzierung ist daher sehr empfehlenswert, selbst für Käuferinnen und Käufer, die sich ihrer Finanzierungsfähigkeit sicher sind.

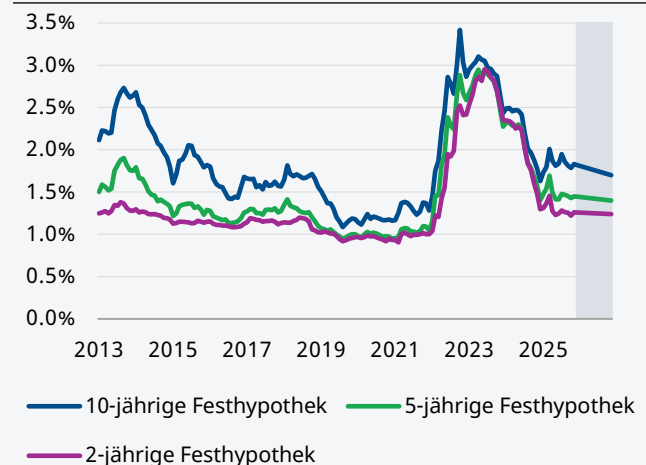
### Der Zinssatz für 10-jährige Obligationen fällt weiter

Entwicklung der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



### Festzinsen bleiben stabil

Entwicklung Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



## Ausblick 2026: Warum sich die Kreditkonditionen für Renditeimmobilien entspannen dürften

Die vergangenen Jahre waren geprägt von einer sehr restriktiven Kreditvergabe für Renditeimmobilien und Bauprojekte. Steigende Zinsen, der Wegfall der Credit Suisse und die Einführung von Basel III Anfang 2025 führten in diesen Segmenten zu einer ausgeprägt vorsichtigen Risikopolitik. Der Hypothekarmarkt hat sich inzwischen stabilisiert, und **mehrere strukturelle Faktoren sprechen dafür, dass Bankfinanzierungen im nächsten Jahr wieder breiter zugänglich werden.**

### Wachstum zieht wieder an

Das Hypothekarvolumen reagierte in diesem Zinszyklus nahezu spiegelbildlich zum Leitzins: Mit steigenden Zinsen ging die Kreditvergabe aufgrund höherer Bankmargen deutlich zurück. Zudem reduzierte UBS ihre Hypothekarbestände. Die übrigen Banken konnten diesen Rückgang jedoch vollständig absorbieren, was sich in einer tiefen, aber positiven Wachstumsrate in den Jahren 2023/2024 zeigt. Seit Beginn des Zinssenkungszyklus ist nun wieder ein klarer Anstieg zu erkennen. **Dieser erneute Wachstumsimpuls ist vor allem auf die Zunahme der Kundeneinlagen sowie auf die rückläufigen Bankmargen zurückzuführen.**

### Kundeneinlagen kehren zurück, Bilanz wird besser

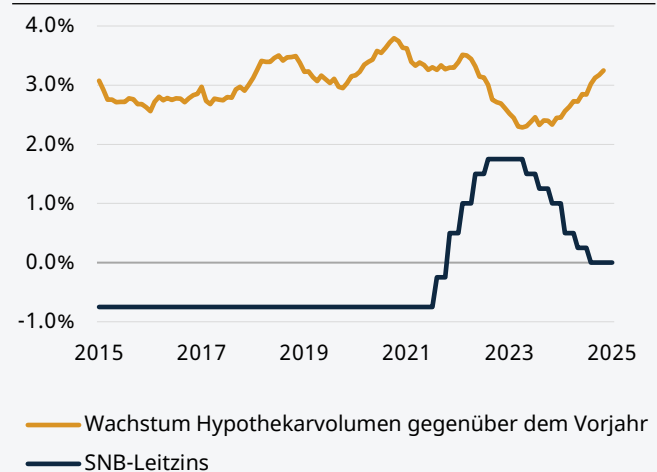
Zum einen kehren die günstigen Kundeneinlagen zurück, die während des Zinsanstiegs unter anderem aufgrund attraktiver Alternativen zum Sparzins von den Banken abgezogen wurden. Mit dem Übergang in ein Tiefzinsumfeld steigen diese Einlagen nun wieder an. Das stärkt die Passivseite der Banken und verbessert die Verfügbarkeit günstiger Refinanzierungsmittel. Den vorübergehenden Rückgang der Einlagen mussten die Institute zuvor über teurere und aufwändigere Kapitalmarktanleihen kompensieren.

### Sinkt die Einlagenmarge, wird Volumen wichtiger

Mit den sinkenden Zinsen hat sich auch die Differenz zwischen dem Leitzins bzw. SARON und der Verzinsung auf Kundeneinlagen verringert, was die Einlagenmarge der Banken reduziert. Um die Rentabilität zu halten, müssen Institute entweder höhere Kreditmargen durchsetzen, risikoreichere Segmente bedienen oder ihr Kreditvolumen ausweiten. Ersteres dürfte mit zunehmender Konkurrenz jedoch schwer durchsetzbar sein, **weshalb Finanzierungen von Renditeimmobilien und Bauprojekten vom höheren Kreditangebot im Jahr 2026 profitieren dürften.** Während deshalb vermehrt Finanzierungen in diesem Segment gesprochen werden, bleibt das Pricing aufgrund erhöhter Risikoaufschläge auf Bankanleihen und der anhaltenden Preismacht der Banken vorerst angespannt.

## Zinswende belebt die Hypothekenvergabe wieder

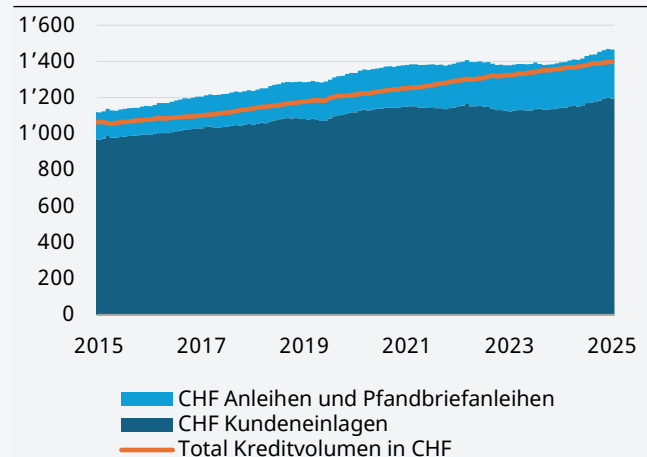
Wachstumsrate Total Hypothekarvolumen vs. SNB-Leitzins



Quelle: SNB, smzh ag.

## Stärkere Passivseite durch steigende Kundeneinlagen

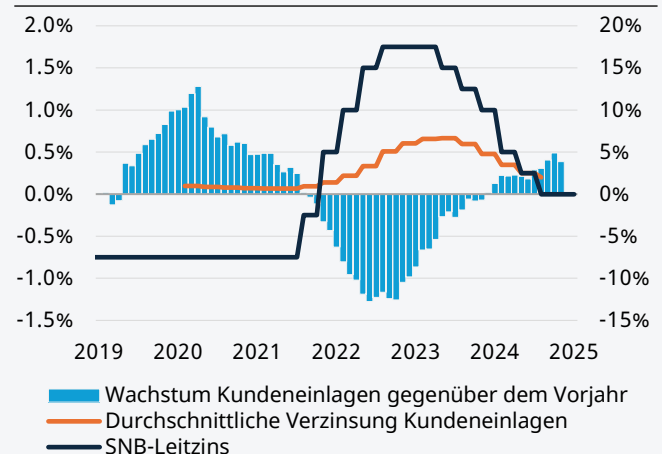
Ausgewählte Bank-Passivpositionen vs. Total Kreditvolumen



Quelle: SNB, smzh ag.

## Günstigere Refinanzierung, aber sinkende Einlagenmarge

Durchschnittliche Verzinsung Kundeneinlagen vs. SNB-Leitzins

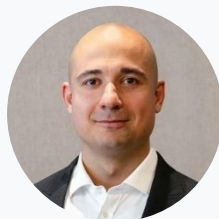


Quelle: SNB, smzh ag.

## Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



**Rafael Szucs**  
Head of Key Clients &  
Corporates  
+41 43 355 12 71  
szucs@smzh.ch



**Burak Er**  
Head Research &  
Advisory Solutions  
+41 43 355 12 88  
be@smzh.ch

## Das könnte Sie auch interessieren



**Aktuelle Beurteilung des  
Immobilienmarktes**



**Einschätzung Geldpolitik**



**Investment Guide**

## Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa • Aarau • Baden • Basel • Bern • Buchs SG • Chur • Frauenfeld • Luzern • Pfäffikon SZ • St.Gallen • Sursee • Zürich



smzh ag  
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich  
+41 43 355 44 55  
contact@smzh.ch  
www.smzh.ch

**Disclaimer:** Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag, zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tätigung einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihrem verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2025 smzh ag.