

Hypotheken-Radar

Ihr monatlicher Wegweiser für Eigenheim- und Renditeimmobilienfinanzierung

«Das Finanzierungsumfeld bleibt herausfordernd, besonders bei Bau- und Promotionsprojekten. Wichtig ist dabei nicht nur der offerierte Zinssatz, sondern vor allem die Belehnung und Amortisation.»

Burak Er, Head Research & Advisory Solutions

Die langfristigen Zinsen steigen deutlich

Am 24. September hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins bei 0,00% belassen. Die Teuerung liegt mit 1,0% im September über dem Wert des Frühlings, bleibt aber im Bereich der Preisstabilität, und die Konjunktur wächst solide. Die SNB steht damit weder unter Lockerungs- noch unter Straffungsdruck. Für 2027 erwarten wir eine erste Erhöhung auf 0,25%. Der Markt preist bis Mitte 2027 mehr als zwei Schritte ein.

Am langen Ende ist die Bewegung dagegen deutlich. Die Rendite zehnjähriger Bundesobligationen ist von 0,30% zu Jahresbeginn auf rund 0,60% gestiegen. Treiber sind die gestiegenen Renditen in den USA und in Europa sowie die angezogene Teuerung im Inland. Eine Rückkehr zu den Tiefstständen des Sommers ist damit unwahrscheinlich geworden. **Wir erwarten, dass sich die langen Zinsen auf dem erreichten Niveau seitwärts bewegen.**

Hypothekarzinsen und Eigenheimfinanzierung

Die Festhypotheken haben den Anstieg mitgemacht. Zehnjährige Laufzeiten liegen je nach Anbieter zwischen rund 1,75% und 2,25%, fünfjährige zwischen 1,70% und 2,10% und zweijährige zwischen 1,45% und 1,85%. SARON-Hypotheken bleiben mit rund 0,90% bis 1,15% die günstigste Variante.

Weil wieder über Zinserhöhungen gesprochen wird, denken viele Eigentümer über einen Wechsel in eine Festhypothek nach. Wer wechselt, zahlt den Aufschlag ab dem ersten Tag. Bis eine SARON-Hypothek so teuer wäre wie eine fünfjährige Festhypothek, bräuchte es mehr als drei Zinsschritte. **Sinnvoller ist es, den Wechsel an der eigenen Tragbarkeit auszurichten und mehrere Anbieter zu vergleichen.**

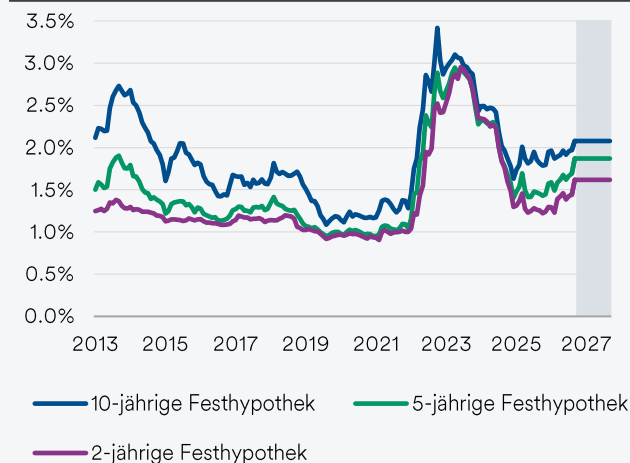
Der Zinssatz für 10-jährige Obligationen steigt deutlich

Monatswerte der wichtigsten Schweizer Zinssätze und Prognose



Festzinsen ziehen an

Monatswerte der Zinssätze für Festhypotheken und Prognose



Renditeobjekte bleiben schwierig zu finanzieren

Seit 2022 belehnen die Banken Renditeobjekte spürbar tiefer. Dahinter steht die revidierte Eigenmittelverordnung von Anfang 2025. Sie regelt neu, wie viel Eigenmittel eine Bank für einen Hypothekarkredit hinterlegen muss. **Für selbstbewohntes Wohneigentum muss sie weniger hinterlegen. Bei Renditeobjekten steigt die Anforderung, besonders bei hoher Belehnung und bei Bauprojekten.** Die Banken haben ihre Vergabe schon vor dem Inkrafttreten angepasst.

Renditeobjekte binden mehr Eigenmittel

Bis Ende 2024 unterschied die Eigenmittelverordnung bei den Risikogewichten nicht, ob eine Wohnliegenschaft selbstbewohnt oder vermietet ist. Die revidierte Verordnung unterscheidet nun auch nach Nutzungsart: Für eine Hypothek auf einer Renditeliegenschaft muss eine Bank über einer Belehnung von 60% mehr Eigenmittel hinterlegen als vorher und mit steigender Belehnung nimmt die Anforderung weiter zu. **Am stärksten betroffen sind Baukredite auf Renditeobjekten.**

Höher gebundene Eigenmittel schmälern die Eigenkapitalrendite der Bank. Zwei Wege stehen ihr offen, um sie zu sichern: Sie kann die Kreditmarge erhöhen und auf den Kreditnehmer überwälzen oder das Geschäft in Segmente mit tieferen Anforderungen verlagern.

Die Banken haben beide Wege genutzt

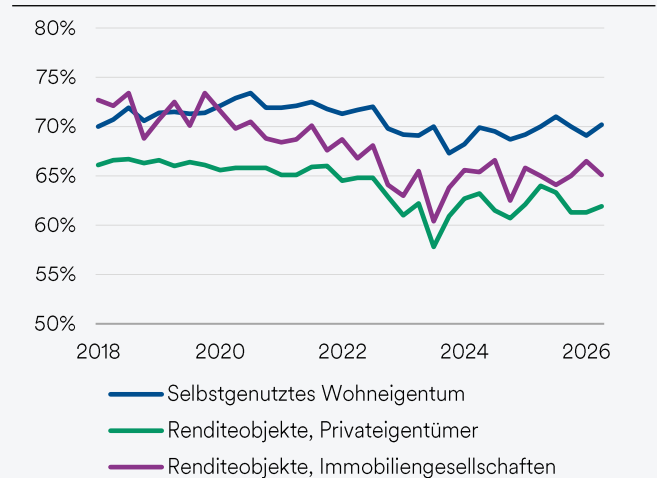
MoneyPark und die Hochschule Luzern haben im Mai 2026 50 Banken befragt. Die Antworten zeigen einen Mittelweg: Bei Renditeliegenschaften verlangt die Mehrheit bis zu 25 Basispunkte Aufschlag, bei Promotionsfinanzierungen fordern 39% zwischen 51 und 100 Basispunkten. **Drei Viertel haben ihre Neufinanzierung in den Jahren 2024 und 2025 zugunsten von selbstgenutztem Wohneigentum verschoben, 74% melden einen rückläufigen Anteil bei Projektentwicklungen.** Die Studie beziffert die Finanzierungslücke auf 12 bis 24 Milliarden Franken im Jahr. Zum Vergleich: Der Schweizer Hypothekbestand wächst netto um rund 36 Milliarden im Jahr.

Bei Renditeobjekten entscheidet die richtige Bank

Die Anpassung der Hypothekarkreditvergabe ist strukturell. Das anspruchsvolle Umfeld dürfte vor allem bei Bauprojekten und Promotionsfinanzierungen bestehen bleiben. Es kommt deshalb nicht nur auf den Zinssatz an, sondern auch auf Sicherung der Finanzierung, Belehnung und Amortisation. **Entscheidend ist der Zugang zu einer Bank, deren Risikoappetit zum Objekt und zum Kreditnehmer passt.**

Renditeobjekte werden vorsichtiger belehnt

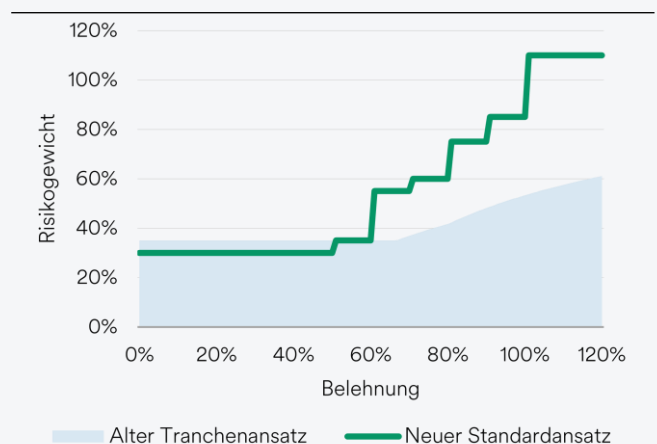
Median der Belehnung neuer Hypotheken, nach Segment



Quelle: SNB, smzh ag.

Das Risikogewicht steigt mit der Belehnung

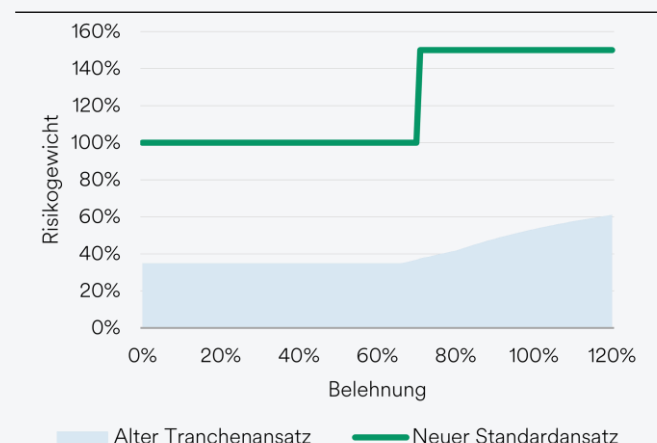
Risikogewicht nach Belehnung, Wohnrenditeliegenschaft (bestehend)



Quelle: Eigenmittelverordnung SR 952.03, smzh ag.

Baukredite tragen das höchste Risikogewicht

Risikogewicht nach Belehnung, Wohnrenditeliegenschaft (Bauprojekt)



Quelle: Eigenmittelverordnung SR 952.03, smzh ag.

Fragen zu Ihrer Immobilie oder Hypothek? Kontaktieren Sie unsere Experten



Rafael Szucs
Head 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

Die Hypothek ist ein Teil der Gesamtbetrachtung. Wir begleiten unsere Kunden ganzheitlich.

Finanzielle Entscheide hängen zusammen. Entscheidend ist nicht die isolierte Wahl eines Produkts, sondern dessen Einbettung in die gesamte Finanzstrategie. Genau hier setzt der smzh 360°-Check-Up an und schafft den vollständigen Überblick über Ihre finanzielle Situation.

Unser Mehrwert für Sie:

- Ganzheitliche Analyse von Finanzen, Vorsorge, Immobilien, Anlagen und Steuern
- Klare Standortbestimmung Ihrer finanziellen Situation
- Identifizierung von ungenutztem Potenzial
- Konkrete, priorisierte Handlungsempfehlungen



Erfahren Sie mehr über den 360°-Check-Up



smzh.ch/de/360checkup
+41 43 355 16 59
contact@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 Tätigkeit 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 ihr 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.

© 2026 smzh ag.

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

Aarau • Arosa • 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