



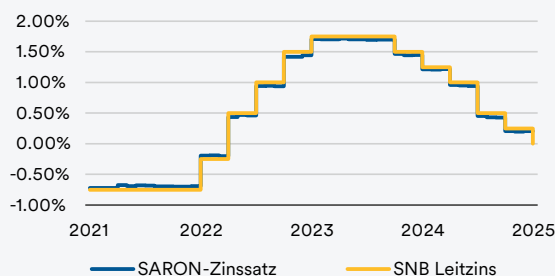
SNB-Leitzins bei 0%, Hypothekarzinsen tief – und trotzdem scheitert der Traum vom Eigenheim?

Warum jetzt nicht der günstigste
Zinssatz zählt, sondern die richtige
Beratung.

Wie in unserer monatlichen Einschätzung zum Zins- und Hypothekarmarkt prognostiziert, senkt die SNB den Leitzins um 0.25 Prozentpunkte von 0.25% auf 0.00%. Begründet wird der Schritt mit dem anhaltend tiefen Inflationsdruck und geopolitischen Spannungen, die nicht nur die Weltwirtschaft, sondern zunehmend auch die Schweizer Konjunktur belasten. Damit endet nach fast drei Jahren die Phase der Positivzinsen – und die Marktzinsen bewegen sich teils bereits ins Negative.

Mit dem heutigen SNB-Entscheid wird der Traum vom Eigenheim rechnerisch greifbarer, doch ob er realisierbar ist, hängt jetzt mehr denn je von den Finanzierungsbedingungen der Banken ab.

Positive Zinsphase nach fast 3 Jahren wieder vorbei – SNB-Leitzins bei 0%



Quelle: SNB, smzh ag

Die regulatorische Verschärfung: Wie Banken Eigenheim-Träume platzen lassen können

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt für viele Schweizer Haushalte ein zentrales Lebensziel. Sie haben diszipliniert gespart, Kapital aufgebaut und freuen sich doppelt: über das Eigenkapital und über die gesunkenen Hypothekarzinsen. Doch dann die Enttäuschung – die Bank lehnt ab oder verlangt deutlich mehr Eigenmittel als erwartet.

Was viele nicht wissen: Auch wenn die Hypothekarzinsen wieder gesunken sind, steigen gleichzeitig die Anforderungen für eine Finanzierung. Banken rechnen bei der Tragbarkeitsprüfung mit einem kalkulatorischen Zinssatz von rund 5 % – unabhängig vom

aktuellen Zinsumfeld. Gleichzeitig steigen die Immobilienpreise schneller als die Haushaltseinkommen, was die mögliche Bezahlung zusätzlich einschränkt.

Ob eine Finanzierung zustande kommt, hängt deshalb längst nicht nur vom Zinssatz ab – sondern von der Tragbarkeit, der Eigenmittelstruktur und dem Auslegungsspielraum der Bank. Und dieser variiert zwischen Instituten teilweise deutlich.

Ein Eigenheim für 1 Mio. CHF? Je nach Bank ist dafür ein Eigenkapitalanteil von 200'000 CHF oder sogar deutlich mehr erforderlich

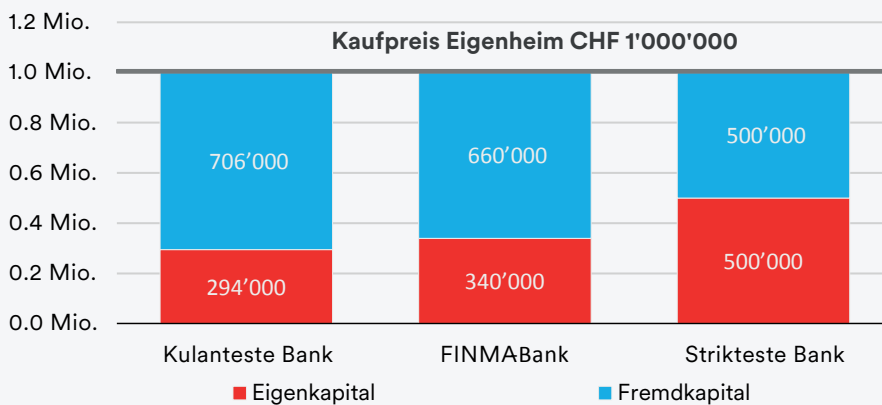
Die neueste Aufsichtsmitteilung der FINMA (02/2025) bestätigt, was viele in der Praxis erleben: Die Unterschiede in der Kreditvergabe sind erheblich. Tragbarkeitsschwellen, kalkulatorische Zinssätze und interne Richtlinien variieren stark – mit direkten Folgen für die Finanzierungsentscheidung.

Für identische Einkommen sprechen verschiedene Banken teils völlig unterschiedliche Kreditbeträge mit Differenzen von über 40%. Während eine Bank einem Median-Haushalt mit 120'000

CHF Bruttoeinkommen den Weg ins Eigenheim ermöglicht, verlangt eine andere für dasselbe Objekt nahezu doppelt so viel Eigenkapital.

Die folgende Grafik zeigt exemplarisch, wie stark sich die Anforderungen je nach Bank unterscheiden und welchen Einfluss das auf die Finanzierung eines Einfamilienhauses im Wert von 1 Mio. CHF hat.

**Wie viel Eigenkapital braucht ein Median-Haushalt?
Je nach Bank: bis zu CHF 200'000 Unterschied**



Bemerkung: Nicht alle Banken rechnen gleich und das kann teuer werden: Bei gleichem Einkommen variiert die Kreditvergabe um über 40%, wie die FINMA in ihrer Aufsichtsmitteilung 02/2025 zeigt. Ein Median-Haushalt mit 120'000 CHF Bruttoeinkommen muss je nach Bank zwischen knapp 300'000 und 500'000 CHF Eigenkapital aufbringen – für dieselbe Immobilie.
Quelle: FINMA-Aufsichtsmitteilung 02/2025, smzh ag

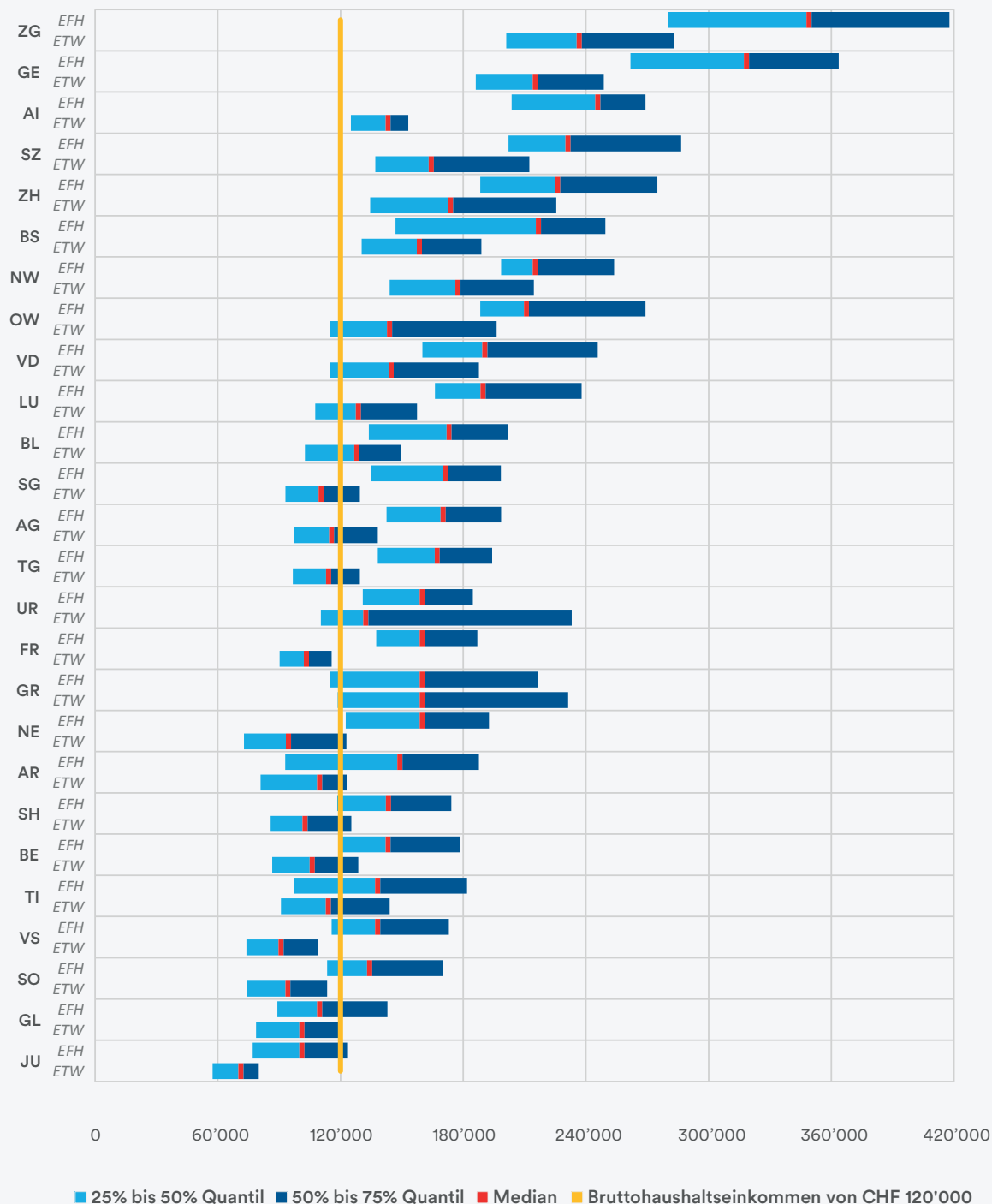
Wenn alle Banken hart rechnen würden: Referenzhaushalt mit 120'000 Franken kann sich in vielen Kantonen kein Eigenheim leisten

Würden alle Banken die FINMA-Vorgaben konsequent anwenden, wäre der Traum vom Eigenheim für grosse Teile der Bevölkerung kaum erreichbar. 80% Belehnung, ein kalkulatorischer Zinssatz von 5%, 0.80% für Unterhalt – und maximal 33% Tragbarkeit gemessen am Bruttoeinkommen. Das ist der offizielle Rahmen der Aufsicht.

Wären diese Kriterien überall verbindliche Praxis, würden selbst gutverdienende Haushalte in vielen Regionen scheitern – trotz stabiler Einkommen. Wer die Schwellen überschreitet, fällt in die sogenannte erweiterte Tragbarkeitsprüfung (ETP). In diesem Fall wird die Finanzierung strenger beurteilt, mit oft deutlich höheren Anforderungen.

Die folgende Grafik zeigt, welches Bruttojahreseinkommen Haushalte in jedem Kanton benötigen, um sich typisches Wohneigentum leisten zu können – ohne in die ETP zu geraten und im Rahmen der FINMA-Empfehlungen zu bleiben. Der Referenzhaushalt mit 120'000 Franken liegt in grossen Teilen der Schweiz unterhalb dieser Schwelle – vor allem beim Kauf eines Einfamilienhauses.

Ohne ETP: Das Bruttojahreshaushaltseinkommen, das man laut FINMA für ein durchschnittliches Wohneigentum braucht



Bemerkung: Die Grafik zeigt, welches Bruttohaushaltseinkommen erforderlich ist, um sich ein Medianobjekt (EFH = Einfamilienhaus, ETW = Eigentumswohnung) pro Kanton leisten zu können – ohne die FINMA-Tragbarkeitsgrenze zu überschreiten. Die Balken stellen das untere Quartil (hellblau), den Median (rot) und das obere Quartil (dunkelblau) der notwendigen Einkommen dar. Die orange Linie zeigt das Jahresbruttoeinkommen eines Median-Haushalts in der Schweiz (CHF 120'000). Preisbasis: Median-Angebotspreise für Eigentumswohnungen mit 3.5–5.5 Zimmern (90–130m²) sowie Einfamilienhäuser mit 5–7 Zimmern (130–180m²), basierend auf Inseraten der letzten 12 Monate.
Quelle: FINMA-Aufsichtsmittelung 02/2025, Wüest Partner, smzh ag

Und dennoch: Wer jetzt strategisch vorgeht, kann sich den Traum vom Eigenheim erfüllen

Der Kauf eines Eigenheims ist für viele eine einmalige Entscheidung im Leben – umso wichtiger ist es, nichts dem Zufall zu überlassen. In einem Umfeld, in dem kleine Unterschiede grosse Auswirkungen haben, braucht es jemanden, der tagtäglich Finanzierungen begleitet und Ihre Situation im Detail versteht.

Ein erfahrener Berater kennt nicht nur die Unterschiede zwischen den Banken, sondern auch die Wege, wie sich tragfähige Lösungen gezielt erschliessen lassen. Gerade jetzt, da die Zinsen günstig und die Immobilienmärkte in Bewegung sind, lohnt sich eine fundierte, individuelle Prüfung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten. Denn entscheidend ist nicht nur, wie viel Eigenkapital Sie mitbringen – sondern, wie Sie es mit Blick auf Belehnung, Tragbarkeit und Bankanforderungen optimal aufbereiten.

Ob Ihre Finanzierung zustande kommt, hängt nicht nur von Ihrem Einkommen ab – sondern davon, wie gut Sie vorbereitet sind. smzh analysiert für Sie die entscheidenden Faktoren:

1. Wie bewerten Banken Ihre Immobilie wirklich?

Der Belehnungswert bildet die Grundlage für jede Hypothek – wir wissen, wie Banken rechnen, und bereiten Ihre Unterlagen so auf, dass Ihre Immobilie auch auf dem Papier überzeugt.

2. Wie viel Eigenkapital brauchen Sie tatsächlich?

Wir zeigen Ihnen auf, welche Kombination aus Eigenmitteln, Vorsorgegeldern und Finanzierungstranchen für Ihre Situation optimal ist – und wo unnötige Belastungen vermieden werden können.

3. Welche Finanzierungspartner passen zu Ihrem Profil?

Nicht jede Bank passt zu jeder Immobilie – wir vergleichen gezielt die Konditionen und Richtlinien von Banken, Versicherungen und Pensionskassen, um die Lösung zu finden, die wirklich zu Ihnen passt. Pensionskassen – und finden die Lösung, die wirklich zu Ihnen passt.

Warum smzh?

Unsere Berater kennen nicht nur die Banken, sondern auch deren Spielräume – und setzen sich dafür ein, dass Ihr Weg ins Eigenheim nicht am Schreibtisch scheitert.



smzh für Sie

Unsere Expert:innen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekarstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Expert:innen bewerten (CHF 390.- anstatt CHF 1'250.-).
- Vergleichen Sie Ihre Hypothek durch uns kostenlos.
- Für eine selbstständige Schnellbewertung können Sie auch unseren Bewertungsrechner nutzen: www.smzh.ch/de/immobilienbewertung



Rufen Sie uns unter
+41 43 355 44 55 an oder
vereinbaren Sie einen
Termin online

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 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

