



Schweizer Hypothekenmarkt

Q4 2025

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

Zusammenfassung

Der Schweizer Hypothekenmarkt trat im vierten Quartal 2025 nach der leichten Abschwächung im Q3 in eine Erholungsphase ein. Das Volumen der neuen Hypotheken überstieg CHF 23,62 Milliarden (+11,91 % QoQ), während die Anzahl der Transaktionen um 9,43 % QoQ auf 24'526 Einheiten anstieg.

Diese Ergebnisse bestätigen die strukturelle Stabilität des Marktes trotz einer weiterhin stark eingeschränkten Angebotslage.

Segmentierung und Preisdynamik

- **Eigenheimhypotheken:** Dieses Segment bestätigt seine Rolle als zentrale Säule des Marktes. Das Neugeschäft stieg leicht auf CHF 11,07 Milliarden (+2,93 % QoQ). Der Medianpreis der Liegenschaften erreichte CHF 996'800 (+1,5 % QoQ), während die mediane Eigenheimhypothek auf CHF 630'000 (+5 % QoQ) anstieg.
- **Anlageimmobilien:** Die Aktivität in diesem Segment erholte sich deutlicher als im Eigenheimmarkt und wuchs um 21,26 % QoQ auf CHF 12,55 Milliarden. Trotz zunehmender Risikobereitschaft der Kreditgeber bleibt die Kreditvergabe konservativ. Dies zeigt sich im Rückgang der durchschnittlichen Belehnungsquote (LTV) auf 63,8 % nach 64,3 % im Q3.

Zinsanalyse und Bankstrategien

- **SARON vs. Festzins-Arbitrage:** Bei einem medianen SARON-Satz von 1,00 % und einem medianen 10-Jahres-Festzins von 1,58 % bleibt der variable Zinssatz deutlich günstiger. Bei einer Hypothek von CHF 900'000 ergibt sich eine jährliche Einsparung von rund CHF 5'220.
- **Margen:** Die Bankmargen bleiben stabil: 0,98 % bei 10-jährigen Festhypotheken (auf Basis eines 10-jährigen CHF IRS von 0,60 %) und rund 1,00 % bei SARON-Hypotheken.

Wettbewerb und Auswirkungen von Basel III (Endphase)

Das Inkrafttreten der Basel-III-Vereinbarungen hat die Landschaft der Kreditgeber stark segmentiert

- **Selektivität der Akteure:** Die Banken fokussierten sich zunächst auf selbstgenutztes Wohneigentum, verfolgen jedoch für 2026 ambitionierte Wachstumsziele im Bereich der Anlageimmobilien. Versicherungen bleiben im Neugeschäft weitgehend abwesend, während Pensionskassen ein deutliches Comeback verzeichnen.
- **Preisdifferenzen:** Im Eigenheimsegment beträgt die Spanne zwischen dem günstigsten Angebot (1,33 %) und dem teuersten (2,05 %) weiterhin 0,72 %.

Regionale Disparitäten und lokale Risiken

Der Markt zeigt ausgeprägte Unterschiede infolge des strukturellen Wohnraummangels:

- **Maximale Anspannung:** Zürich (0,48 % Leerstand) und Genf (0,34 % Leerstand) mit Rekordpreisen
- **Hoher Druck:** Zentralschweiz und Wallis (1,2 % Leerstand)
- **Entspanntester Markt:** Jura (3,03 % Leerstand)

Ausblick 2026

- Die niedrige Inflation (0,3 % – 0,5 %) dürfte den Leitzins der SNB auf 0,00 % verankern.
- Gleichzeitig erwarten wir bis Ende 2026 einen moderaten Anstieg der 10-Jahres-Festzinsen um +0,15 % bis +0,30 % infolge internationaler Zinsimpulse.

Quelle: Analyse SNB & Resolve

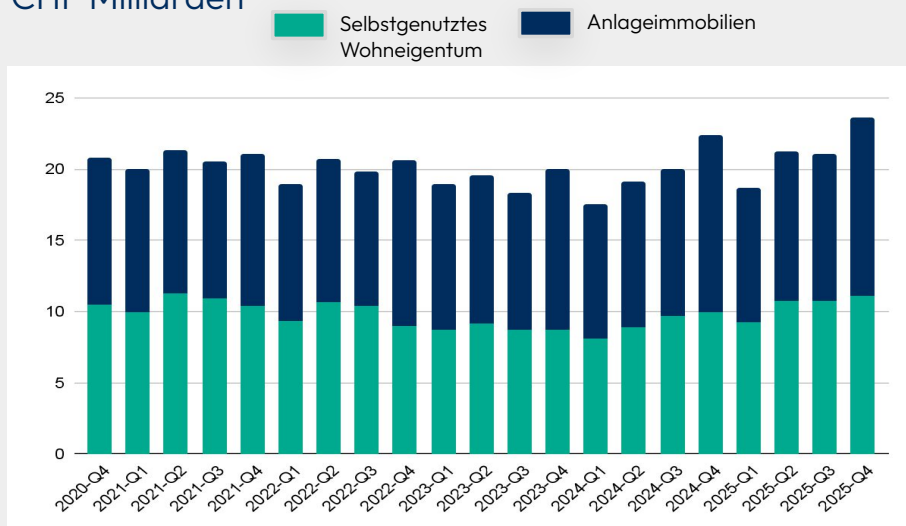
SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

ii) Kennzahlen des Schweizer Hypothekarmarktes

Volumen neuer Hypotheken

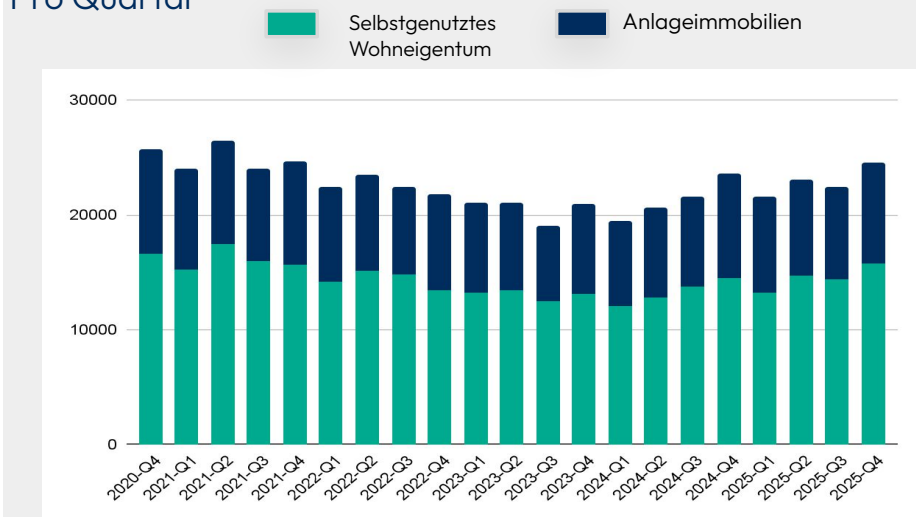
CHF Milliarden



Nettovolumen Q4:
CHF 23,62 Milliarden
(+11,91 % QoQ)

Anzahl neuer Hypothekarkredite

Pro Quartal



Neue
Hypothekarkredite:
24'526
(+9,43 % QoQ)

Durchschnittliche Belehnungsquote
(LTV) Wohnen:

69,3 % (+1,46 % QoQ)

Mediane Hypothekengrösse –
Eigenheimhypotheken:

630'000 (+5 % QoQ)

Mediane Hypothekengrösse –
Anlageimmobilien:

440'000 (+3,53 % QoQ)

Quelle : Analyse SNB & Resolve

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

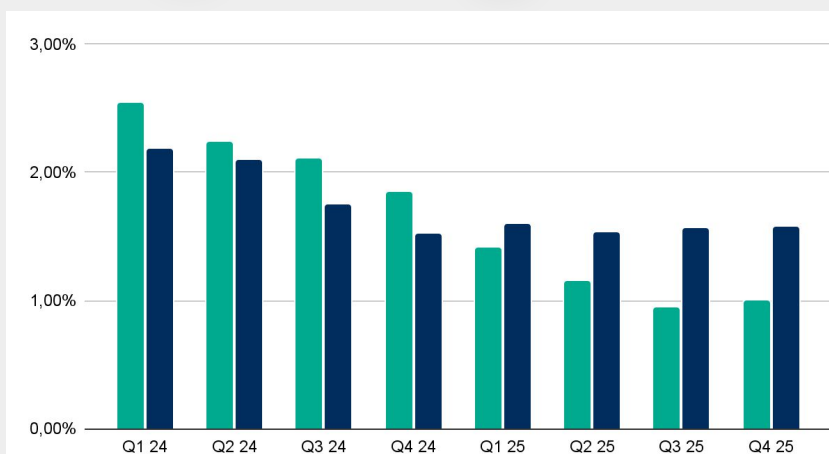
ii) Kennzahlen der Hypothekarzinsen

Entwicklung der Zinsen – SARON vs. 10 Jahre

%

SARON

10 Jahre



Medianer
SARON-Zins

1,00 %

Medianer
10-Jahres-Zins

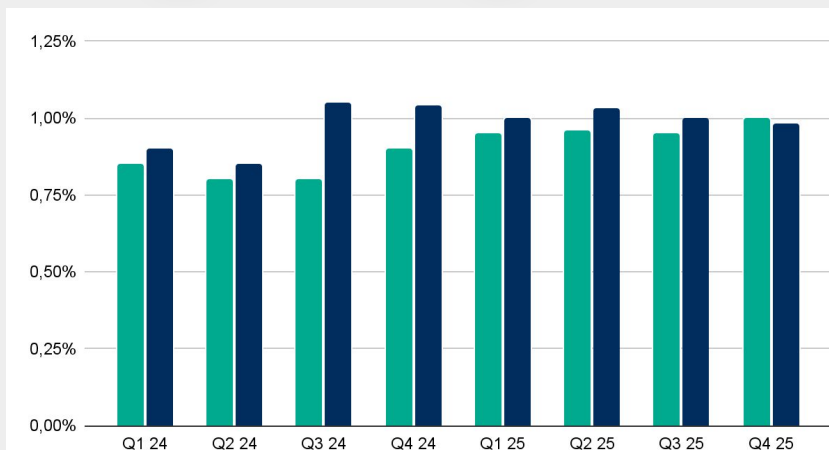
1,58 %

Entwicklung der Bankmargen – SARON vs. 10 Jahre

%

SARON

10 Jahre



Mediane
SARON-Marge

1,00 %

Mediane
10-Jahres-Marge

0,98 %

Beste ausgehandelte
SARON-Marge im Quartal

0,85 %

Bester ausgehandelter
5-Jahres-Zins im Quartal

1,00 %

Bester ausgehandelter
10-Jahres-Zins im Quartal

1,33 %

Quelle: Analyse SNB & Resolve

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4

iii) Analyse des Schweizer Hypothekarmarktes

Hypothekarwachstum

Nach einer leichten Verlangsamung im Q3 2025 markiert das vierte Quartal eine Erholungsphase. Das Volumen der neuen Hypothekarkredite stieg leicht von CHF 21,1 Milliarden auf CHF 23,62 Milliarden an, während die Anzahl der Transaktionen um 9,43 % zunahm. Diese Erholung wird von Preissteigerungen begleitet: Der Medianpreis stieg um 1,5 % (CHF 996'800) und der mediane Kreditbetrag um 3,5 % (CHF 590'000), was eine Höherpositionierung der Transaktionen widerspiegelt. Die Belehnungsquote (LTV) bleibt unverändert hoch bei ca. 69 % für Eigenheimhypotheken. Der Rückgang im Q3 war somit eher zyklisch als strukturell.

Analyse nach Segmenten

Das Wohnsegment bestätigt seine zentrale Rolle mit einem Volumen von CHF 11,07 Milliarden. Die mediane Hypothek stieg von CHF 600'000 auf CHF 630'000 bei einer Erhöhung der Belehnungsquote von 68.3 % auf 69.3 %. Das Segment der Anlageimmobilien zeigt mit CHF 12,55 Milliarden (gegenüber CHF 10,35 Milliarden im Q3) eine noch stärkere Dynamik. Banken wenden hier jedoch einen konservativeren Ansatz an (LTV-Rückgang von 64.3 % auf 63.8 %) und priorisieren „Prime“-Wohnimmobilien.

Zinsentwicklung

Der SARON bleibt ein zentrales Instrument. Die Verteilung zwischen SARON und Festsätzen ist stabil: SARON bietet sofortige Kostenvorteile, während Festsätze bei Neuansmeldungen dominieren. Bei einem Median-SARON von 1,00 % und 10-Jahres-Festsatz von 1,58 % bleibt die Ersparnis mit ca. CHF 5'220 pro Jahr bei einem Kredit von CHF 900'000 signifikant.

Bankmargen

Die Margen bleiben hoch und stabil. Bei Festsätzen liegt die Bruttomarge bei ca. 0,98 %. Bei SARON-Hypotheken entspricht der Kundenzins fast vollständig der Bankmarge von ca. 100 Basispunkten. Die Margen sind im Eigenheimsegment aufgrund des Wettbewerbs stärker komprimiert als bei Anlageimmobilien.

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

iv) Analyse der Kreditgeber und des Wettbewerbs

Art der Immobilie	Lokalbanken	Regionalbanken (Romandie)	Grossbanken / Schweizer Banken	Regionalbanken (Deutschschweiz)	Versicherungs- gesellschaften	Pensionskassen
Eigenheim Hypotheken						
Anlageimmobilien (Wohnen)						
Anlageimmobilien (Andere)						

Hohe Bereitschaft, attraktive Bedingungen

Sehr selektive Bereitschaft, unattraktive Bedingungen

keine Bereitschaft

Analyse

Die Landschaft der Hypothekarfinanzierung Ende 2025 ist geprägt von der Anwendung der Basel-III-Abkommen, deren erhöhte Eigenmittelanforderungen eine Umverteilung der Rollen zwischen den Kreditgebern erzwungen haben.

Bankensektor: Nach einer Phase des strategischen Rückzugs auf das selbstgenutzte Wohneigentum (ein regulatorisch besser gewichtetes Segment) kehrt der Appetit der Banken gegen Ende dieses Quartals mit voller Kraft zurück. Für das Jahr 2026 setzen sich die Banken bereits ehrgeizige Wachstumsziele und planen eine aktive Wiederaufnahme der Finanzierungen von Anlageimmobilien, die als notwendiger Wachstumsmotor wahrgenommen werden.

Versicherungen: Sie bleiben die grossen Abwesenden dieses Quartals. Da sie die Steuerung der Duration und die Absorption historischer Volumina in ihren Bilanzen priorisieren, schränken sie ihre neuen Produktionskapazitäten drastisch ein und bleiben im Neugeschäft nahezu unsichtbar.

Pensionskassen: Sie verzeichnen eine bemerkenswerte Rückkehr. Nachdem sie im letzten Jahr weitgehend abwesend waren, nutzen sie nun die Stabilisierung der Zinssätze, um Kapital wieder in Hypotheken zu investieren, angelockt durch die relative Renditeprämie gegenüber Obligationen.

Zinskonditionen und Dispersion: Der Wettbewerb äussert sich in einer sehr ausgeprägten tariflichen Segmentierung. Im Segment der Eigenheimhypotheken weist der Markt eine grosse Differenz zwischen dem besten Angebot von 1,33 % und dem am wenigsten wettbewerbsfähigen von 2,05 % auf. Dieser Lücke von 0,72 % zeugt von einer grossen Stabilität im Vergleich zum Vorquartal (0,70 % im Q3) und bestätigt, dass die Preisstrategien je nach Eigenmittelvorgaben der einzelnen Institute weiterhin stark divergieren.

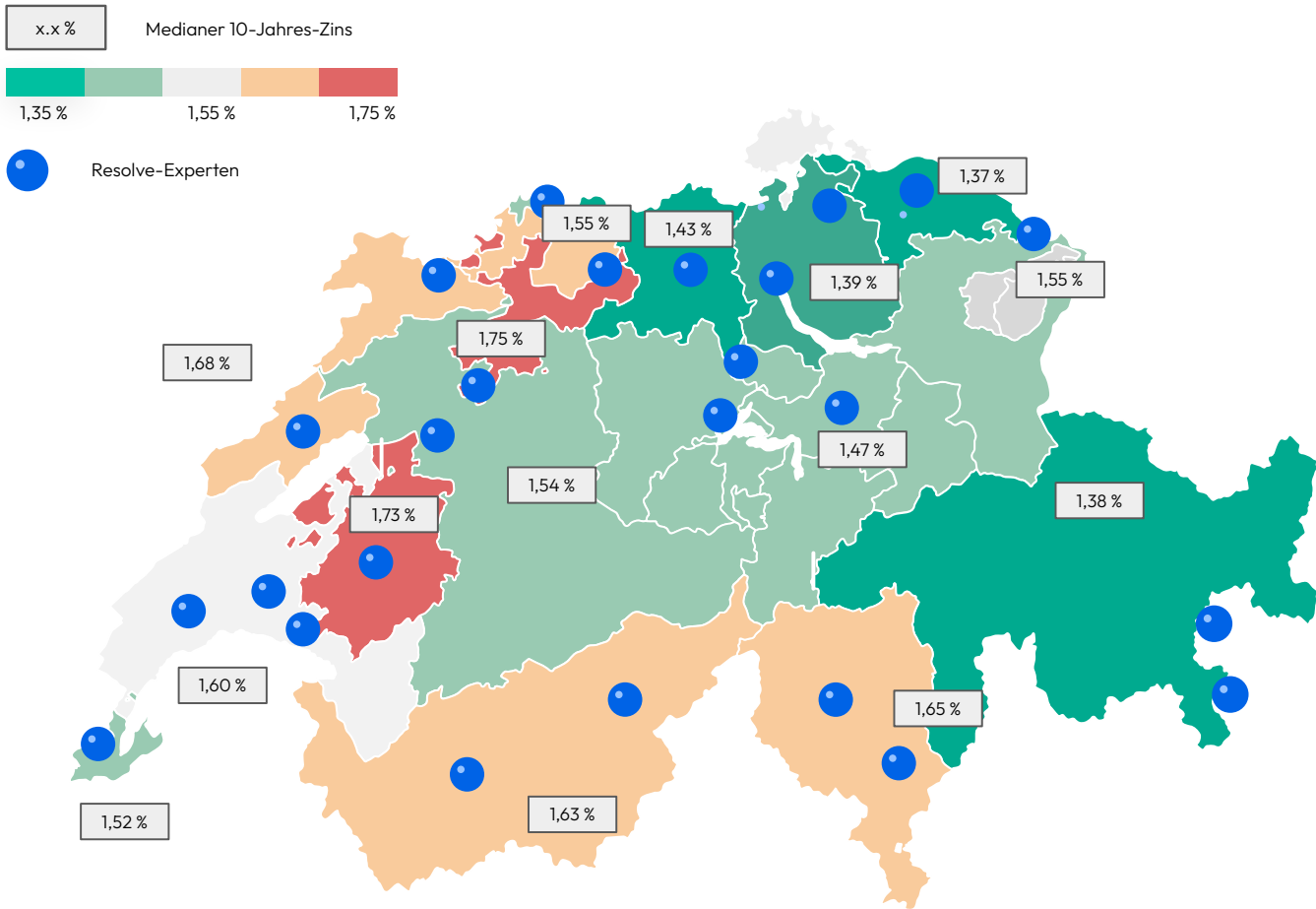
Finanzielle Auswirkungen: Für einen Kreditnehmer ist diese Dispersion entscheidend. Auf der Grundlage eines Darlehens von CHF 900'000 entspricht die Differenz zwischen dem besten und dem schlechtesten Zinssatz einer zusätzlichen Zinsbelastung von CHF 6'480 pro Jahr. Dies unterstreicht die Bedeutung eines systematischen Wettbewerbsvergleichs in diesem neuen regulatorischen Umfeld.

	Bester Zins	Schlechtester Zins	Differenz (Gap)
Eigenheimhypotheken	1,33 %	2,05 %	0,72 %
Anlageimmobilien	1,35 %	2,15 %	0,80 %

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

v) Regionaler Median-Zins und Wettbewerbsübersicht durch unsere lokalen Experten



	Preis Wohnung QoQ	Preis Haus QoQ	Medianer 10J-Zins	Entwicklung 10J-Zins QoQ	Marktdruck (Leerstandsquote)
Genf	+0,2 %	+0,3 %	1,52 %	-0,01 %	sehr stark
Waadt	+0,4 %	+0,6 %	1,60 %	+0,02 %	stark
Wallis	+0,7 %	+0,9 %	1,63 %	-0,15 %	mittel
Neuenburg	+0,3 %	+0,5 %	1,68 %	+0,15 %	schwach
Mittelland	+0,4 %	+0,5 %	1,65 %	+0,06 %	mittel
Zürich	+0,5 %	+0,7 %	1,39 %	-0,11 %	sehr stark
Zentralschweiz	+0,8 %	+1,3 %	1,47 %	-0,13 %	sehr stark
Tessin	+0,2 %	+0,2 %	1,65 %	+0,03 %	schwach

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

vi) Meinung unserer Experten

Genf

Hekuran Pira – Direktor Genf – hekuran.pira@resolve.ch

Am Ende des Q4 2025 verhärtet sich der Genfer Markt: Die Leerstandsquote ist auf 0,34 % gefallen – ein historischer Tiefststand, der das Angebot fast versiegen lässt. Die Nachfrage, genährt durch eine wachsende Bevölkerung und einen Rückgang der Neubauten um 41 % gegenüber dem Vorjahr, übt maximalen Druck aus. Die Preise für Stockwerkeigentum (PPE) stiegen um 3,1 % (Median bei CHF 17'180/m²), während Einfamilienhäuser ein jährliches Plus von 7,3 % verzeichnen.

Waadt

Arthur Petit – Regionaldirektor Westschweiz – arthur.petit@resolve.ch

Im Q4 2025 weist der Waadtländer Markt eine anhaltende Anspannung auf: Die Leerstandsquote ist auf 0,96 % gesunken (gegenüber 1,08 % im Jahr 2024), was einen Zustand der Knappheit in 9 von 10 Regionen markiert. Die Nachfrage bleibt insbesondere am Genfersee stark, während das Angebot durch einen Rückgang der Bautätigkeiten gebremst wird. Die PPE-Preise stiegen innerhalb eines Jahres um 7 % (Durchschnitt CHF 11'471/m²), mit Spitzenwerten in Nyon (CHF 14'123/m²) und Lausanne (CHF 13'774/m²). Einfamilienhäuser kletterten um 6,4 % (CHF 10'037/m²).

Wallis

Yann Rideau – Direktor Wallis – yann.rideau@resolve.ch

Im Q4 2025 bestätigt das Wallis seine Dynamik mit einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1,2 %, was eine ausgeprägte Knappheit widerspiegelt, die besonders im Mittelwallis und Oberwallis (Visp) kritisch ist. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem, befeuert durch eine erhöhte Attraktivität gegenüber den Preisen in der Genferseeregion. Die PPE-Preise sprangen innerhalb eines Jahres um 5,5 % nach oben (Median ca. CHF 6'400/m²), während Einfamilienhäuser um 5,7 % zulegten (Median ca. CHF 6'260/m²). Der Mietmarkt steht unter extremem Druck mit Mietzinssteigerungen von 20 % innerhalb von drei Jahren.

Neuenburg und Jura

Alexandre Verguet – Direktor Neuchâtel –

alexandre.verguet@resolve.ch

Ende des Q4 2025 präsentiert sich der Jurabogen im Vergleich zum Genferseebecken kontrastreich. In Neuenburg ist die Leerstandsquote auf 1,82 % gestiegen und liegt damit wieder über der Knappheitsschwelle, wobei deutliche Unterschiede zwischen dem Littoral (0,9 %) und den Bergen (3,6 %) bestehen. Die PPE-Preise stabilisieren sich dort bei etwa CHF 6'750/m² (+2 % auf ein Jahr). Im Jura bleibt der Markt mit einer Leerstandsquote von 3,03 % der entspannteste der Schweiz. Die Preise sind dort attraktiv, aber leicht steigend (+1 %), mit einem PPE-Median von CHF 4'890/m² und CHF 4'080/m² für Häuser.

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

vi) Meinung unserer Experten

Mittelland

Jonas Eckl – Regionalleiter Deutschschweiz – jonas.eckl@resolve.ch

Im Q4 2025 zeigt der Espace Mittelland eine Aufholdynamik, die von starker Heterogenität geprägt ist. Die globale Leerstandsquote sank auf 1,15 %, verbirgt jedoch gegensätzliche Realitäten: eine schwere Knappheit in Bern und Freiburg (um 0,8 %), während Solothurn über 2,05 % bleibt. Die Nachfrage wird durch den Zuzug von Haushalten gestärkt, die vor den Preisen am Genfersee und in Zürich flüchten. Die PPE-Preise in Freiburg sprangen innerhalb eines Jahres um 12 % (Median CHF 8'517/m²), während sich Bern bei CHF 7'552/m² stabilisiert. Einfamilienhäuser legen im regionalen Durchschnitt um 4 % zu.

Zürich

Omara Schaub – Direktorin Zürich – omara.schaub@resolve.ch

Am Ende des Q4 2025 bleibt Zürich der teuerste und am stärksten gesperrte Markt der Schweiz. Die Leerstandsquote erreichte einen kritischen Tiefstand von 0,48 % (und nur 0,07 % in der Stadt Zürich), was eine absolute Knappheit illustriert. Die Nachfrage, getrieben durch ein Bevölkerungswachstum von 1,7 %, trifft auf ein historisch niedriges Angebot an Verkaufsobjekten. Die PPE-Preise sprangen innerhalb eines Jahres um 6,2 % nach oben und erreichten in der Stadt einen Rekorddurchschnitt von CHF 22'350/m². Auch Einfamilienhäuser stehen dem in nichts nach, mit einem Anstieg von 3,7 % (Median bei CHF 4,2 Mio. pro Einheit).

Zentralschweiz

Michel Landert – Direktor Zug – michel.landert@resolve.ch

Im Q4 2025 rückt die Zentralschweiz (insbesondere Zug und Luzern) in Bezug auf Teuerung und Knappheit dicht an Zürich heran. Die kantonale Leerstandsquote in Zug liegt bei 0,42 %, während jene von Luzern 0,78 % beträgt, was den fünften jährlichen Rückgang in Folge markiert. Die Nachfrage bleibt explosiv, gestützt durch eine attraktive Steuerpolitik und einen Verdrängungseffekt von Zürcher Käufern, während das Angebot an neuen Wohnungen regional um 6,8 % geschrumpft ist. Die PPE-Preise verzeichneten mit +5,3 % auf ein Jahr einen der stärksten Anstiege der Schweiz und erreichten in Zug Höchstwerte. Auch Einfamilienhäuser in der Zentralschweiz legen deutlich zu; Wachstumsprognosen für 2026 sehen die Region (Achse Luzern-Zug) an der Spitze der nationalen Steigerungen.

Tessin

Massimo Milillo – Direktor Tessin – massimo.milillo@resolve.ch

Im Q4 2025 zeigt der Tessiner Markt Anzeichen einer Stabilisierung nach mehreren Jahren der Korrektur, obwohl er einer der zugänglichsten der Schweiz bleibt. Die Leerstandsquote verzeichnete den stärksten nationalen Rückgang von 2,08 % auf 1,92 % und nähert sich damit der Knappheitsschwelle (2 %). Die Nachfrage ist besonders robust bei Zweitwohnungen und Prestigeobjekten, mit einem deutlichen Preisanstieg bei Einfamilienhäusern von +3,4 % im ersten Halbjahr. Der PPE-Medianpreis liegt bei etwa CHF 7'240/m², während Häuser im Durchschnitt für CHF 6'200/m² gehandelt werden. Lugano und die Anrainergemeinden des Lago Maggiore ziehen die Preise nach oben, während die Randzonen stagnieren.

SCHWEIZER HYPOTHEKENMARKT

Q4 2025

vii) Makroökonomische Indikatoren und Prognosen für 2026

Die Entwicklung des Hypothekarmarktes im Jahr 2026 wird durch eine Asymmetrie zwischen einer „eingefrorenen“ Schweizer Geldpolitik und volatilen externen Einflüssen bestimmt werden.

Inflation: Der Riegel für den Leitzins

Mit einer prognostizierten Schweizer Inflation zwischen 0,3 % und 0,5 % (Quelle SNB/KOF) ist das Überhitzungsrisiko verschwunden und hat einer Wachsamkeit gegenüber Stagnation Platz gemacht. Dieser Kontext garantiert ein Beibehalten des SNB-Leitzinses bei 0,00 % über das gesamte Jahr 2026, was kurzfristige Finanzierungen (SARON) dauerhaft verankert.

Schweizer Franken und Handelspartner: Der Seiteneffekt

Die Stärke des CHF wird direkt von der Gesundheit des BIP unserer Partner (Eurozone und USA) abhängen. Bei einem schwachen Wachstum unserer Nachbarn würde die Nachfrage nach Schweizer Produkten sinken. Um eine importierte Rezession zu vermeiden, könnte die SNB gezwungen sein, den CHF künstlich durch Negativzinsen (Wahrscheinlichkeit von 20 %) oder massive Interventionen abzuwerten, was eine Chance für eine unerwartete Senkung des SARON böte.

Liquidität und Basel III: Die Kapitalkosten

Liquidität ist keine Frage des Bestands mehr, sondern der regulatorischen Kosten. Die Eigenmittelanforderungen im Zusammenhang mit Basel III zwingen die Banken zu einem chirurgischen Management. Im Jahr 2026 wird diese Einschränkung die Senkung der Kundenzinssätze begrenzen: Selbst wenn die Marktzinsen stagnieren, werden die Kreditgeber Mindestmargen beibehalten, um ihr Kapital zu verzinsen, insbesondere im Segment der Anlageimmobilien.

Immobilienbewertungen: Ein Angebotsmarkt

Trotz sinkender Transaktionsvolumina bestätigt der moderate Preisanstieg (prognostiziert zwischen +1,5 % und +3 %) eine strukturelle Knappheit. Diese Situation verschärft den Wettbewerb zwischen den Kreditgebern um „Qualitätsdossiers“ bei Hauptwohnsitzen, während Anlageimmobilien durch höhere Risikoprämien benachteiligt bleiben.

Fazit: Das Urteil des Analysten für 2026

Das Jahr 2026 wird das Ende des allgemeinen Zinsrückgangs und die Rückkehr einer erhöhten Selektivität der Banken markieren.

1. Prognose Festhypotheken: Hin zu einem Anstieg durch Ansteckung. Wir gehen davon aus, dass der Tiefpunkt im Q4 2025 erreicht wurde. Unter dem Einfluss der internationalen Zinsmärkte (IRS) könnten 10-jährige Festhypotheken bis Ende 2026 eine leichte Erhöhung von +0,15 % bis +0,30 % erfahren.
2. SARON-Prognose: Absolute Windstille. Die Beibehaltung von 0,00 % bleibt unser Zentralszenario. Der SARON bleibt der Zufluchtsort für die niedrigsten Kosten und bietet im Vergleich zu festen Zinssätzen erhebliche Einsparungen – um den Preis einer direkten Exposition gegenüber der geldpolitischen Volatilität.

Strategische Arbitrage:

- Selbstgenutztes Wohneigentum: Das Zeitfenster, um langfristige Zinsen auf historischem Niveau zu sichern, schliesst sich. Es ist ratsam, die Konditionen bereits Anfang 2026 zu fixieren.
- Anlageimmobilien: Die SARON-Strategie bleibt bevorzugt, um den unmittelbaren Nettoertrag zu maximieren. Eine „Sicherheitsprämie“ für eine 10-jährige Festhypothek zu zahlen, würde den Cashflow zu stark verschlechtern.

Resolve

media@resolve.ch
resolve.ch