

Erholung des Schweizer Hypothekarmarktes im 4. Quartal 2025: Sprung im Renditesegment und Auswirkungen von Basel III

Zürich, 12. Januar 2026, Resolve, der führende unabhängige Hypothekarvermittler in der Schweiz, veröffentlicht seinen Bericht über den Zustand des Schweizer Hypothekarmarktes im vierten Quartal 2025 und bestätigt eine deutliche Erholung der Aktivitäten nach der im 3. Quartal beobachteten zyklischen Verlangsamung. Das Volumen der Neukredite erreichte 23,62 Mrd. CHF, was einem Anstieg von 11,9 % im Quartal entspricht, während die Anzahl der Transaktionen um 9,4 % auf 24'526 anstieg. Diese Entwicklung bestätigt die soliden Fundamentaldaten des Schweizer Hypothekarmarktes trotz eines dauerhaft begrenzten Wohnungsangebots.

Die Erholung der Aktivität wird von einem moderaten, aber stetigen Anstieg der Immobilienpreise begleitet. Der Medianpreis für Immobilien stieg im Quartal um 1,5 % auf 996'800 CHF, während der Medianbetrag der Hypotheken um 3,5 % auf 590'000 CHF anstieg. Dies spiegelt eine Verschiebung der Transaktionen hin zum gehobenen Segment und eine weiterhin solide Verschuldungskapazität der Käufer wider. Die Belehnungsquote (LTV) bleibt insgesamt stabil und ist bei Wohnbauhypotheken mit rund 69 % weiterhin höher, in einem Umfeld mit nach wie vor attraktiven Finanzierungsbedingungen.

Das Segment selbstgenutztes Wohneigentum bestätigt seine zentrale Rolle und Widerstandsfähigkeit. Das Volumen der Neukredite stieg leicht auf 11,07 Mrd. CHF, hauptsächlich getrieben durch eine signifikante Zunahme der Finanzierungshöhe, wobei die Medianhypothek 630'000 CHF erreichte, was einem Anstieg von 5 % im Quartal entspricht.

Das Segment der Renditeobjekte verzeichnete eine noch deutlichere Erholung mit einem Anstieg des Neukreditvolumens um 21,3 % auf 12,55 Mrd. CHF. Dieser Aufschwung zeugt von einer schrittweisen Rückkehr des Appetits der Kreditgeber nach mehreren vorsichtigen Quartalen. Diese Dynamik geht jedoch mit einer erhöhten Selektivität einher, da die Institute ihre Anforderungen an die Asset-Qualität, die Energieeffizienz und die Mieterträge verstärken. Dieser Ansatz führte zu einem leichten Rückgang der Belehnungsquote, die bei 63,8 % lag, gegenüber 64,3 % im Vorquartal.

In einem Umfeld, das durch die Beibehaltung des Leitzinses der SNB bei 0,00 % gekennzeichnet ist, bleibt die Hypothekarfinanzierung besonders attraktiv. Der mediane SARON-Satz liegt bei 1,00 %, verglichen mit 1,58 % für einen 10-jährigen Festsatz.

Die Bankmargen bleiben hoch und weitgehend stabil, gestützt durch ein günstiges Zinsumfeld und regulatorische Auflagen im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten von Basel III. Der Wettbewerb bleibt lebhaft, aber stark segmentiert. Im Wohnsegment erreicht die Differenz zwischen dem besten und dem am wenigsten wettbewerbsfähigen Angebot 0,72 %, was die entscheidende Bedeutung eines systematischen Wettbewerbsvergleichs unterstreicht.

Regionale Unterschiede bleiben ausgeprägt. Die Märkte in Zürich (Leerstandsquote 0,48 %) und Genf (Leerstandsquote 0,34 %) stehen mit historisch niedrigen Leerständen und hohen Preisniveaus weiterhin am stärksten unter Druck, während einige Randregionen entspanntere Bedingungen aufweisen.

Für 2026 erwartet Resolve bei verhaltener Inflation eine Beibehaltung des SNB-Leitzinses bei 0,00 %, schätzt jedoch, dass die Festsätze unter dem Einfluss der internationalen Märkte einen leichten Anstieg von etwa +0,15 % bis +0,30 % verzeichnen könnten, was das Ende der allgemeinen Zinssenkungsphase markiert.

Über Resolve

Resolve wurde 2018 in Genf gegründet und ist heute der führende unabhängige Hypothekenvermittler der Schweiz. Mit einer Kombination aus modernen digitalen Tools und fundiertem Fachwissen unterstützt Resolve Käufer, Eigentümer und Fachpersonen bei der Finanzierung von Immobilien. Unter der Leitung von CEO Romain Dequesne ist das Unternehmen auf über 50 Mitarbeitende gewachsen und betreibt 13 Büros in der gesamten Schweiz – darunter in Zürich, Genf, Lausanne, Sion, Delémont, Lugano, Neuenburg, Nyon, Frauenfeld, St. Gallen, Zug, Solothurn und St. Moritz. Resolve gestaltet das Finanzierungserlebnis neu: nahtlos, transparent und zugänglich.

Medienkontakt:

Viktoria Hänsel

Voxia communication

viktoria.haensel@voxia.ch

+41 76 706 98 49