

Medienmitteilung

Die Abschaffung des Eigenmietwerts dürfte "Bremsspuren" am Hypothekarmarkt hinterlassen

Der Eigenmietwert in der Schweiz wird per Steuerjahr 2029 abgeschafft. Eine repräsentative Umfrage zeigt, dass im Hinblick auf die Abschaffung jede vierte Hypothek reduziert oder komplett amortisiert werden könnte. Das jährliche Hypothekarwachstum von rund 3% würde durch die Amortisationen geschmälert und damit der Hypothekarmarkt in den kommenden Jahren langsamer wachsen.

Stettbach, 8. Mai 2026 – MoneyPark und Helvetia haben in je einer repräsentativen Umfrage vor und nach der Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts 450 Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Alter ab 25 Jahren in der deutsch- und französischsprachigen Schweiz zu den Auswirkungen befragt. Rund ein Drittel (34%) der Befragten hatte vor der Abstimmung, die Absicht bekundet, die Hypothek teilweise oder vollständig zu amortisieren, sollte der Eigenmietwert abgeschafft werden. Jetzt, nachdem die Abschaffung in der Volksabstimmung vom 28. September 2025 beschlossen wurde, ist die Absicht mit 27% tiefer, aber immer noch substantiell. Jede vierte befragte Person mit einer Hypothek plant zumindest eine teilweise Amortisation. Gleichzeitig sprechen sich 29% dagegen aus, was beinahe einer Verdoppelung zur Umfrage vor der Abstimmung darstellt.



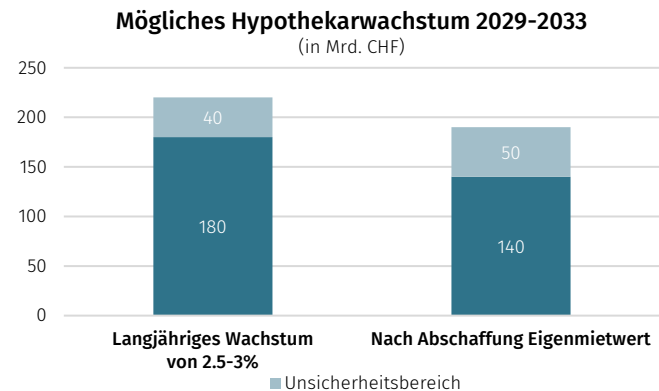
Der Eigenmietwert wird abgeschafft. Werden Sie Ihre Hypothek aufgrund dessen teilweise oder vollständig zurückzahlen?

Amortisationsabsichten aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts sind rückläufig

«Zwar sind die befragten Hypotheknehmerinnen und -nehmer nicht mehr ganz so "rückzahlungswillig" wie noch vor der Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwerts, aber immer noch jede vierte Person, könnte ihre Hypothek reduzieren oder komplett zurückzahlen», so Lukas Vogt, CEO von MoneyPark. Dabei sind die Rückzahlungsabsichten nur in der Deutschschweiz gesunken (36% vs. 25%), während im Vergleich zu vor der Abstimmung leicht mehr Westschweizerinnen und Westschweizer amortisieren möchten (27% vs. 31%). Aktuell denken in der Westschweiz 9% der Befragten an eine vollständige Amortisation und weitere 22% an eine teilweise. In der Deutschschweiz liegen die Werte mit 5% (vollständige Amortisation) und 20% (teilweise Amortisation) deutlich tiefer.

Das Wachstum des Hypothekarmarktes dürfte durch die Abschaffung des Eigenmietwerts gebremst werden

Setzen die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Absichten in die Tat um, könnten gemäss Berechnungen von MoneyPark in den ersten fünf Jahren nach Abschaffung des Eigenmietwerts CHF 30 bis 80 Mrd. an Hypothekarvolumen amortisiert werden. Dies hätte beträchtliche Konsequenzen für den Hypothekarmarkt. Das durchschnittliche jährliche Wachstum von rund 3% – aktuell wären das knapp CHF 40 Mrd. – würde durch die Rückzahlungen zumindest teilweise kompensiert und damit der Hypothekarmarkt in den nächsten Jahren spürbar langsamer wachsen.



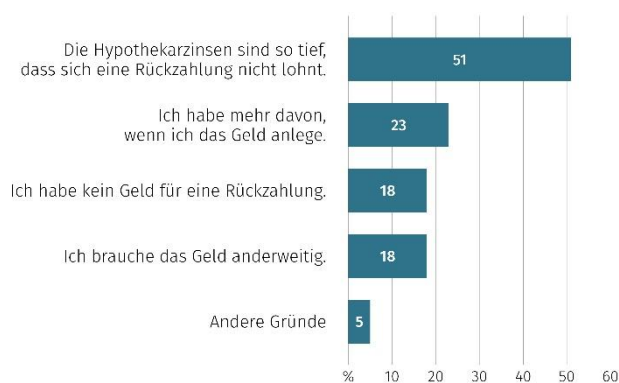
Das durchschnittliche jährliche Wachstum von rund 3% – aktuell wären das knapp CHF 40 Mrd. – würde durch die Rückzahlungen zumindest teilweise kompensiert und damit der Hypothekarmarkt in den nächsten Jahren spürbar langsamer wachsen.

Je nachdem aus welchen Quellen die Hypotheknehmer ihre Hypotheken zurückzahlen, könnte dies auch auf die Kreditvergabe der Banken einen weiterführenden Einfluss haben. «Sofern die Rückzahlungen aus liquiden Mitteln erfolgen, verlieren die Banken genau jene Einlagen, welche sie zur Refinanzierung ihrer Hypotheken verwenden», so Lukas Vogt,

CEO von MoneyPark. Rückzahlungswillig sind insbesondere die 30- bis 60-jährigen Hypothekarnehmenden. Rückzahlungsfähig hingegen sind insbesondere die Gruppe der aktuellen (66 Jahre und älter) und baldigen Rentner (61 – 65 Jahre) als grösste Profiteure einer Abschaffung des Eigenmietwerts. Sie könnten mit den vorhandenen liquiden Vermögen ihr ausstehendes Hypothekarvolumen halbieren, wie unsere [letztjährige Auswertung](#) zeigt.

Aktuell noch keine vermehrten Rückzahlungen feststellbar

Ein Blick auf die aktuellen Marktzahlen der Schweizerischen Nationalbank lässt noch keine "Bremsspuren" aufgrund erhöhter Amortisationen erkennen. Im Gegenteil: Getrieben von den tiefen Zinsen steigt das Volumen der Neuhypotheken weiter an, so dass der Markt aktuell im langjährigen Durchschnitt von 3% wächst. "Auch bei unseren Kundinnen und Kunden, welche ihre Hypotheken verlängern, gibt es nach wie vor mehr Erhöhungen als Rückzahlungen", so Lukas Vogt.



Weshalb planen Sie keine Amortisation der Hypothek?

Tiefe Zinsen halten viele (noch) von Rückzahlungen ab

Der wichtigste Grund für die aktuelle Zurückhaltung sind die tiefen Hypothekarzinsen. Die Hälfte der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer, die sich gegen eine Amortisation der Hypothek aussprechen, argumentieren mit den tiefen Zinsen (51%). Das Argument, dass sich eine Rückzahlung aufgrund der tiefen Zinsen nicht lohnt, verfängt in der Deutschschweiz (54%) deutlich besser als in der Westschweiz (39%). Und auch das Argument, wonach es sich mehr lohnt, das Geld anzulegen als die Hypothek zu amortisieren, findet in der Deutschschweiz deutlich mehr Zustimmung (26%) als in der Westschweiz (9%). «Steigen die Hypothekarzinsen an, dürften Hypothekarnehmende vermehrt Rückzahlungen ins Auge fassen», sagt Lukas Vogt.