

Neukäufe ziehen trotz stark steigender Immobilienpreise wieder an.



7%

steigen die Preise für Einfamilienhäuser im Jahr 2025 in der Deutschschweiz

22%

des Hypothekarvolumens wurde an den Saron angebunden

74%

Banken gewinnen insbesondere mit Saron-Hypotheken weitere Anteile zurück

Ø 1.40%

für eine zehnjährige Hypothek bei einer Pensionskasse in der Deutschschweiz

In Kooperation mit



PriceHubble

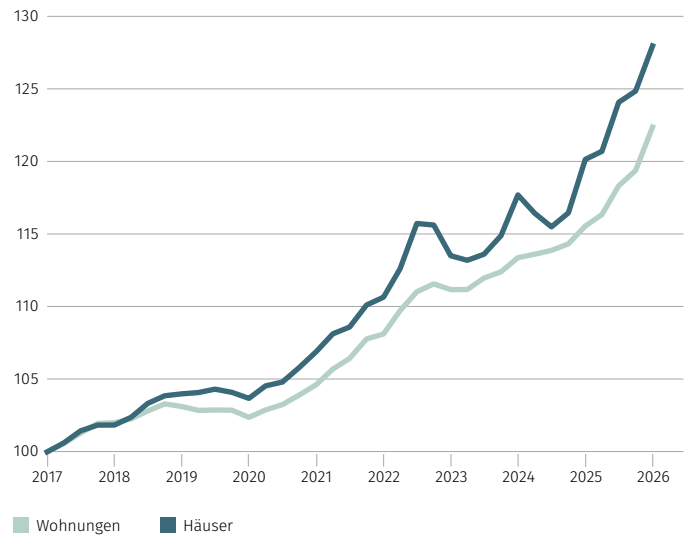
PriceHubble Immobilienpreisindizes.

Stand 31. Dezember 2025 / 100 = 2017 / Vergleichsbasis 30. Juni 2025

Immobilienpreise in der Schweiz: Deutlich beschleunigtes Wachstum zum Jahresende 2025

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2025 eine insgesamt dynamische Entwicklung. Nach einer moderateren Phase im dritten Quartal gewann das Preiswachstum insbesondere im vierten Quartal nochmals deutlich an Tempo. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser erreichten zum Jahresende neue Höchststände.

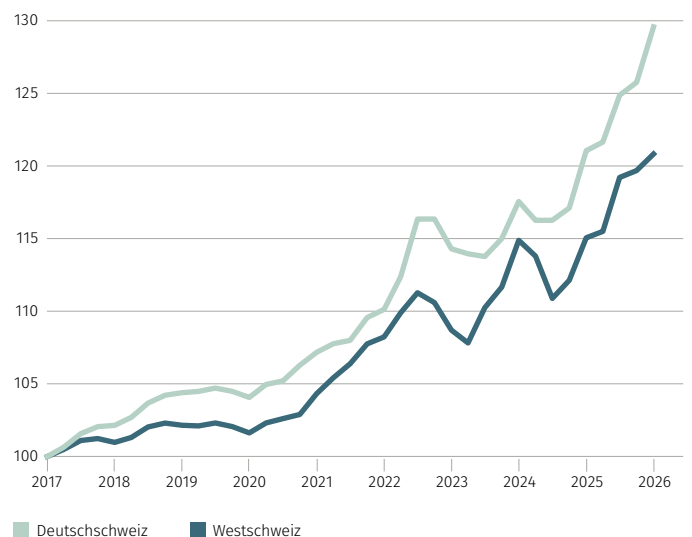
Im Halbjahresvergleich (Q4 2025 vs. Q2 2025) stiegen die Preise für Eigentumswohnungen durchschnittlich um 3.4%, während die Preise für Einfamilienhäuser um 3.1% stiegen. Auch im Jahresvergleich (Q4 2025 vs. Q4 2024) zeigt sich eine robuste Marktentwicklung: Die Preise für Einfamilienhäuser legten schweizweit um 6.5% zu, jene für Eigentumswohnungen um 5.9%. Besonders im vierten Quartal 2025 nahm die Preisdynamik in beiden Segmenten spürbar zu.



Einfamilienhäuser: Deutlich stärkere Dynamik in der Deutschschweiz

Im Segment der Einfamilienhäuser zeigte sich im zweiten Halbjahr 2025 eine zunehmende regionale Differenzierung. Während die Preise in der Westschweiz gegenüber dem Vorhalbjahr um 1.4% zulegten, verzeichnete die Deutschschweiz einen deutlich stärkeren Anstieg von 3.8%.

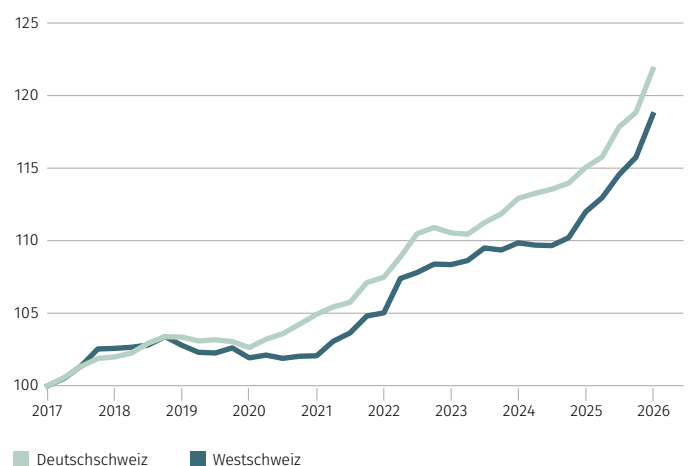
Vor allem das vierte Quartal 2025 fiel durch eine ausgeprägte Dynamik in der Deutschschweiz auf: Innerhalb von drei Monaten stiegen die Preise dort um 3.0%. Im Jahresvergleich (Q4 2025 vs. Q4 2024) resultierte daraus ein Preisanstieg von 7.0% in der Deutschschweiz, während die Westschweiz im gleichen Zeitraum ein Plus von 5.0% verzeichnete.



Wohnungspreise: Gleichläufige Entwicklung in beiden Sprachregionen

Bei den Eigentumswohnungen zeigte sich in der zweiten Jahreshälfte 2025 eine weitgehend parallele Entwicklung in beiden Sprachregionen. Im Halbjahresvergleich lag die Westschweiz mit einem Preisanstieg von 3.6% leicht vor der Deutschschweiz mit 3.4%.

Die Quartalsbetrachtung verdeutlicht eine nahezu identische Dynamik zum Jahresende: Sowohl in der Westschweiz als auch in der Deutschschweiz stiegen die Wohnungspreise im vierten Quartal 2025 um jeweils 2.5%, nachdem das dritte Quartal vergleichsweise moderate Zuwächse von rund 1.0% aufgewiesen hatte. Im Jahresvergleich (Q4 2025 vs. Q4 2024) erhöhten sich die Preise in der Westschweiz um 6.0% und in der Deutschschweiz um 5.9%. Damit setzt sich der langfristig stabile Aufwärtstrend in beiden Regionen fort.

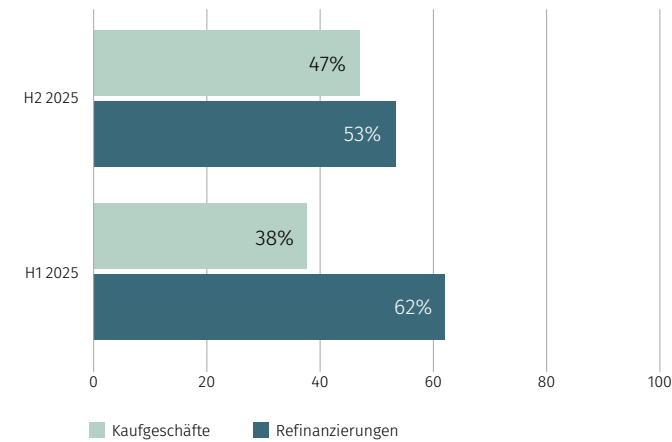


Entwicklung der Verkaufsdauer von Wohnimmobilien.

Vergleich 2. Halbjahr 2025 vs. 1. Halbjahr 2025

Deutliche Belebung im Neugeschäft

Seit Anfang 2024 hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins sechsmal gesenkt: von 1.75% auf 0%. Entsprechend wurde – getrieben von den tiefen Hypothekarzinsen – bereits im ersten Halbjahr 2025 eine deutliche Belebung der Kaufgeschäfte erwartet. Die Nachfrage nach Wohneigentum stieg bereits ab dem vierten Quartal 2024, aber durch die unsichere Wirtschaftslage und eine verschärfte Vergabepolitik der Hypothekaranbieter blieben die Käufe vorerst aus. Erst im zweiten Halbjahr 2025 ist eine starke Wiederbelebung des Käufermarktes zu erkennen. Der Anteil an Neufinanzierungen erreicht mit 47% den höchsten Wert seit dem starken Zinsanstieg vor vier Jahren.

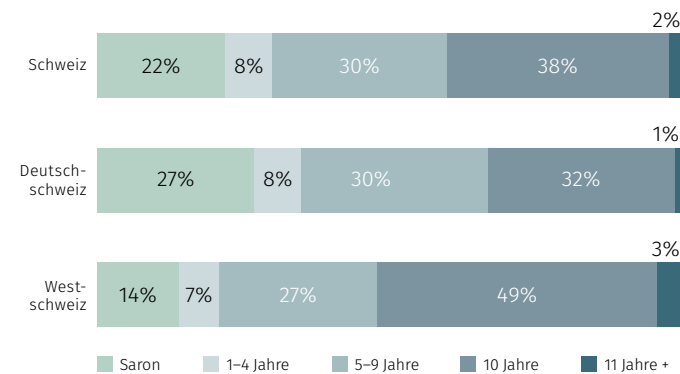


Wahl des Hypothekarprodukts.

01. Juli 2025 – 31. Dezember 2025

Weitere Verschiebung der Nachfrage

Im ersten Halbjahr 2025 stieg die Zinsdifferenz zwischen den Laufzeiten an und entsprechend wurden vermehrt mittelfristige Laufzeiten und weniger langfristige Hypotheken gewählt. Dieser Trend hat sich trotz stabiler Zinsen im zweiten Halbjahr insb. in der Deutschschweiz fortgesetzt. Allerdings wurden nicht mehr nur kürzere Festhypotheken abgeschlossen, sondern zunehmend Saron-Hypotheken mit kurzen Vertragslaufzeiten. Viele dieser Hypothekarnehmenden spekulieren auf sinkende Hypothekarzinsen und warten auf die passende Gelegenheit, um in eine Festhypothek zu wechseln.



Viele Neukäuferinnen und Neukäufer setzen vorerst auf den Saron

Wurden im ersten Halbjahr 2025 vermehrt Saron-Hypotheken als zweite Tranche neben einer Festhypothek gewählt, haben im zweiten Halbjahr die Neukäuferinnen und Neukäufer für eine kräftige Nachfrage nach Geldmarkthypotheken gesorgt. Fast jeder dritte Neukauf (29%) wurde über eine Saron-Hypothek finanziert, während bei den Refinanzierungen nur 14% auf den Saron setzten. Dabei fällt auf, dass insbesondere einkommensstarke Käuferinnen und Käufer Saron-Hypotheken wählten, während sich bei Hypothekarverlängerungen mittlere Laufzeiten über der langjährigen Nachfrage hielten.

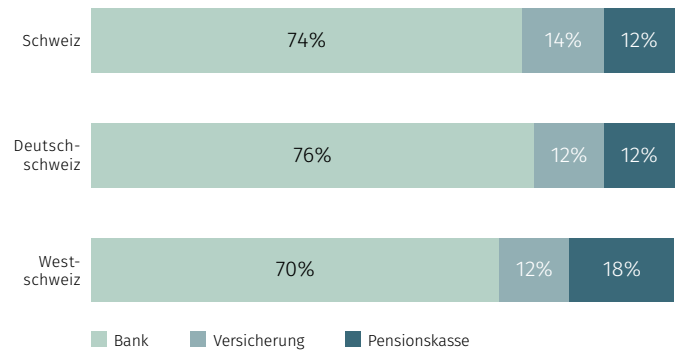
Schweiz	H2 2025	H1 2025	Veränderung
Saron-Hypothek	22%	14%	57%
1-4 Jahre	8%	7%	14%
5-9 Jahre	30%	30%	0%
10 Jahre	38%	46%	-17%
11 Jahre +	2%	3%	-33%

Wahl des Hypothekaranbieters.

01. Juli 2025 – 31. Dezember 2025

Höhere Nachfrage nach Saron kommt Banken zugute

Die Verteilung der vermittelten Volumina nach Anbietergruppe zeigt ein praktisch identisches Bild wie nach dem starken Zinsanstieg im Jahr 2022. Auch damals trug ein hoher Anteil an Saron-Hypotheken wesentlich zum Bild bei. Aber anders als vor drei Jahren waren damals die Versicherungen die günstigste Anbietergruppe, während im vergangenen Halbjahr die Pensionskassen Hypotheken zu den attraktivsten Konditionen vergaben und so insb. in der Westschweiz einen hohen Anteil am vermittelten Volumen hielten.



Pensionskassen halten Schaden mit attraktivem Pricing in Grenzen

Da viele Versicherungen und Pensionskassen weniger attraktive oder gar keine Saron-Hypotheken im Angebot haben, konnten Banken trotz Margenausweitung ihren Anteil am vermittelten Volumen gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um 10% ausbauen. Pensionskassen hielten den Schaden mit attraktivem Pricing in Grenzen, während Versicherungen erneut deutlich abgaben und ihren Anteil am vermittelten Volumen innert Jahresfrist von 31% auf 14% halbierten.

Schweiz	H2 2025	H1 2025	Veränderung
Banken	74%	67%	10%
Versicherungen	14%	19%	-26%
Pensionskassen	12%	14%	-14%

Einsparpotenzial weiterhin vorhanden

Wie schon im ersten Halbjahr 2025 waren auch in der zweiten Jahreshälfte die Pensionskassen für die attraktivsten Konditionen verantwortlich. Dies zeigt die Analyse der effektiv abgeschlossenen zehnjährigen Hypotheken im Vergleich zum Richtsatz. Auffallend ist, dass der Wettbewerb in der Westschweiz zuletzt deutlich nachgelassen hat. Die Einsparung gegenüber dem Richtsatz ist rund 13 Basispunkte tiefer als in der Deutschschweiz. Aber auch in der Deutschschweiz stehen die Anbieter weiterhin mit einer restriktiven Kreditpolitik auf der Bremse, so dass ein umfassender Anbietervergleich entscheidend ist, um Offerten mit überhöhten Margen zu vermeiden.

Die Margen auf zehnjährige Festhypotheken sind im Jahresverlauf um rund 20 Basispunkte auf durchschnittlich 1% gestiegen. Dies gelang im Schatten der Zinssenkungen der SNB, die nicht vollständig an die Hypothekarnehmenden weitergegeben wurden. Dennoch wächst der Hypothekarmarkt im zweiten Halbjahr wieder deutlich stärker als im ersten Halbjahr. Die Aussichten auf eine längere Nullzinsphase haben das Neugeschäft belebt.

10 Jahre Festhypothek	Schweiz	Deutschschweiz			Westschweiz		
H2 2025	Ø Richtsatz	Abgeschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek in CHF	Abgeschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek in CHF
Banken	1.85%	1.48%	0.37%	27 750	1.62%	0.23%	17 250
Versicherungen		1.48%	0.37%	27 750	1.62%	0.23%	17 250
Pensionskassen		1.40%	0.45%	33 750	1.52%	0.33%	24 750

Methodik

Das PropTech-Unternehmen PriceHubble und der Hypothekar- und Immobilienspezialist MoneyPark ermöglichen mit dem Finanzierungs- und Immobilien-Update FIMU eine regelmässige und effiziente Markteinschätzung. Immobilienindizes nach Objekttyp und Regionen sowie Marktdaten zum Finanzierungsmarkt ergänzen sich in dieser Publikation.

Durch die Analyse von Transaktions- und Angebotsdaten für Wohnimmobilien und unter Einsatz des auf Big Data und Machine Learning basierenden PriceHubble-Modells wurden die in dieser Publikation dargestellten Indizes erstellt. Mittels des PriceHubble-Modells werden im Zuge der Indexberechnung die am Markt beobachteten Preise um Qualitätsunterschiede bereinigt. Regionale Unterschiede in den Preisindizes kommen demnach nicht durch unterschiedliche Objektqualitäten zustande, sondern durch die allgemeine Preisentwicklung an der jeweiligen Lage. PriceHubble behält sich vor, rückwirkend Anpassungen, Korrekturen oder Änderungen an den Indizes vorzunehmen.

Die Daten von MoneyPark basieren auf den durch MoneyPark vermittelten Hypotheken für selbstgenutztes Wohneigentum im entsprechenden Betrachtungszeitraum in der Deutsch- und Westschweiz. Finanzierungen für Renditeobjekte wurden für die Ermittlung der Daten ausgeschlossen. Der genannte Richtsatz wird errechnet aus dem Schaufensterzinssatz von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen.

Rechtlicher Hinweis

Der Finanzierungs- und Immobilien Update wird von MoneyPark und PriceHubble nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Informationen, Meinungen und Einschätzungen sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung der Publikation aktuell und können sich jederzeit ändern. Der Inhalt basiert auf Daten und Einschätzungen der Expertinnen und Experten und stellt in keiner Weise eine Beratung oder eine Aufforderung zu Investitionen in Produkte oder dem Kauf von Immobilien dar. Zwar beziehen sich die Expertinnen und Experten bei der Erstellung des FIMUS auf glaubwürdige und eigene Quellen, eine vertragliche oder stillschweigende Haftung aufgrund falscher oder unvollständiger Informationen wird aber abgelehnt.

Kontaktangaben

MoneyPark

Marco Tomasina
Communication Manager
T +41 44 200 75 65
marco.tomasina@moneypark.ch

PriceHubble

Vinzenz Ager
Senior Marketing Manager DACH
T +49 171 527 40 89
media@pricehubble.com



MoneyPark ist der führende Spezialist für Hypotheken und Immobilien in der Schweiz. Das 2012 gegründete Unternehmen bietet seinen Partnern mit der Kombination aus persönlicher Beratung und wegweisender Technologie umfassende und massgeschneiderte, unabhängige Hypotheken- und Immobilienlösungen. Für die Finanzierung arbeitet MoneyPark mit mehr als 100 Anbietern aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Pensionskassen zusammen, um das beste Angebot für seine Kundinnen und Kunden zu finden. Die unabhängige Beratung erfolgt entweder an einem der rund 30 Helvetia Standorte in der ganzen Schweiz oder ortsunabhängig via Telefon oder online. Institutionellen Investoren bietet MoneyPark ganzheitliche Hypothekarlösungen dank eines Setups aus leistungsfähigem Vertrieb und effizienter Portfoliobewirtschaftung.



PriceHubble ist ein führendes europäisches B2B-Unternehmen, das die Finanz- und Immobilienbranche mit KI-gestützten Datenlösungen revolutioniert. Wir kombinieren modernste Technologien und intuitive Visualisierungen, um Immobilienmärkte transparenter zu machen und fundierte Entscheidungen auf eine neue Ebene zu heben. Unsere Lösungen liefern präzise Immobilienbewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen, Gebäudesimulationen und Energieeffizienz-Insights. Damit ermöglichen wir Banken, Asset Managern, Entwicklern, Property Managern und Maklern, ihre Strategien datengetrieben zu gestalten, Risiken besser zu steuern und den Dialog mit Kundinnen und Kunden nachhaltig zu stärken. PriceHubble ist in elf Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Vereinigtes Königreich, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei, Japan, USA) und beschäftigt weltweit mehr als 200 Mitarbeitende.

Jetzt vom Schweizer Marktführer beraten lassen:

T 044 200 76 69 | moneypark.ch



In Kooperation mit

