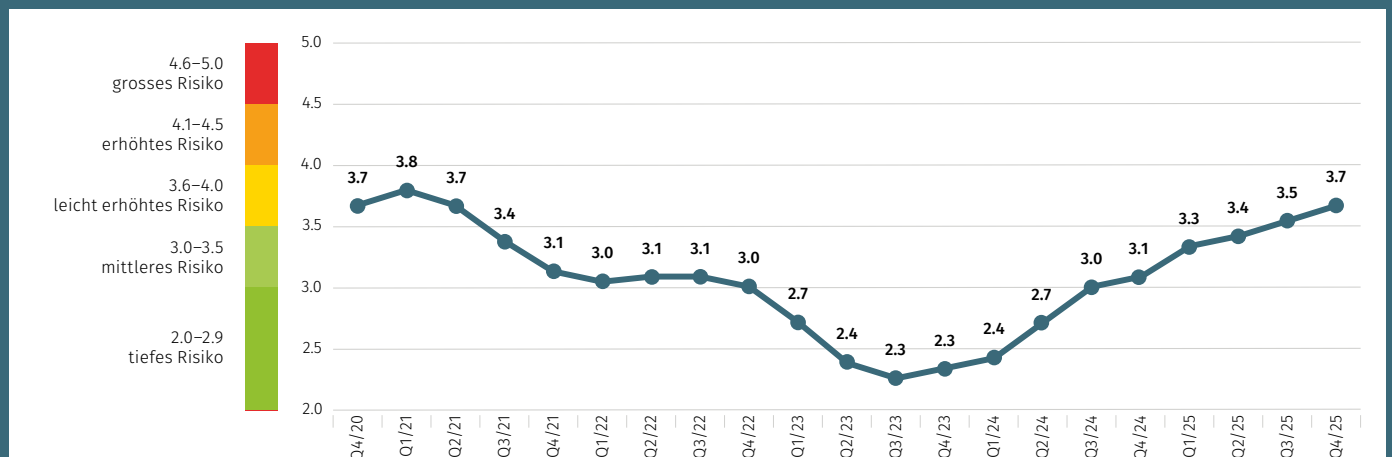


Mit den Immobilienpreisen steigen auch die Risiken weiter an.



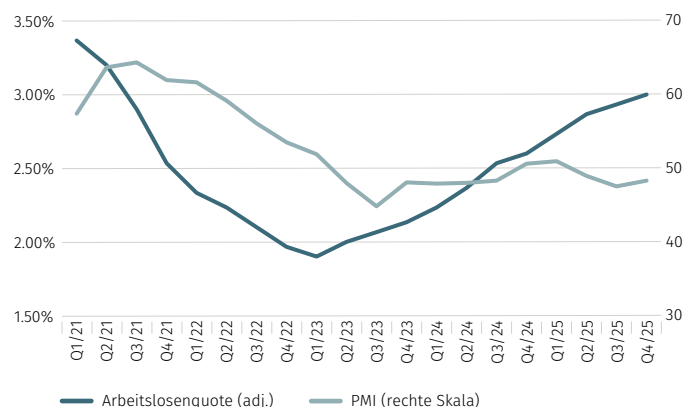
Das Wichtigste in Kürze

- Der MoneyPark Real Estate Risk Index (RERI) steigt seit nunmehr zwei Jahren langsam, aber stetig an und stösst mit einem Wert von 3.7 erstmals seit Mitte 2021 wieder in den Bereich des leicht erhöhten Risikos vor.
- Der Anstieg des Risikos ist insbesondere auf die weiterhin trüben Wirtschaftsaussichten und die weiter kräftig anziehenden Immobilienpreise zurückzuführen.
- Bleiben die restriktive Vergabepolitik der Hypothekendaranbieter und die stabile Nachfrage nach Eigenheimen erhalten, dürften die Risiken auf dem aktuellen Niveau verharren.

Verhaltene Wirtschaftsaussichten und weiter steigende Arbeitslosigkeit halten die Risiken am Immobilienmarkt hoch

Trotz Zoll-Deal im November 2025 bleiben die Wirtschaftsaussichten in der stark betroffenen Industrie verhalten. Der Einkaufsmanagerindex (PMI) zeigt nach wie vor Werte unter 50 Indexpunkten, was bedeutet, dass die befragten Unternehmen von einer schrumpfenden wirtschaftlichen Aktivität ausgehen. Etwas besser präsentiert sich die Lage bei den Dienstleistungsunternehmen, welche seit Dezember 2025 wieder Werte leicht über 50 Indexpunkten angeben. Insgesamt bleiben die Wirtschaftsaussichten aber verhalten. Und auch die Arbeits-

losigkeit steigt in der Schweiz weiterhin an – dies seit nunmehr drei Jahren. Im ersten Quartal 2023 lag sie noch bei 1.9%; im vierten Quartal 2025 erreicht sie mit 3.0% (saisonal adjustiert) den höchsten Wert seit Mitte 2021. Damit bestätigt die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen die verhaltenen Wirtschaftsaussichten und hält die Risiken am Immobilienmarkt leicht erhöht.

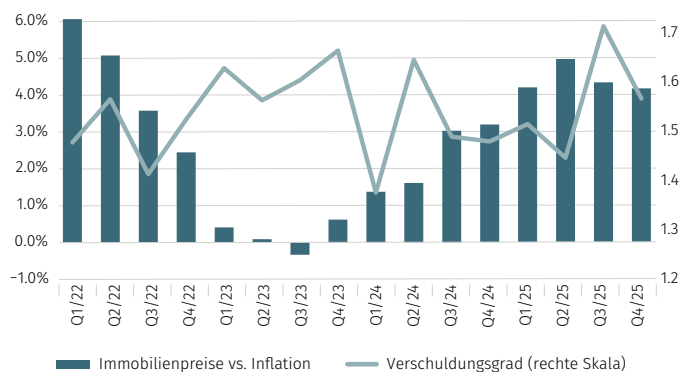


Quelle: SECO; procure.ch

Weiter steigende Immobilienpreise als zentraler Treiber für wachsende Risiken

Im zweiten Halbjahr 2025 ist ungeachtet der weiter steigenden Immobilienpreise eine Belebung des Käufermarktes zu erkennen. Die Preise legen im dritten und vierten Quartal im Jahresvergleich um über 4% stärker zu als die allgemeine Infla-

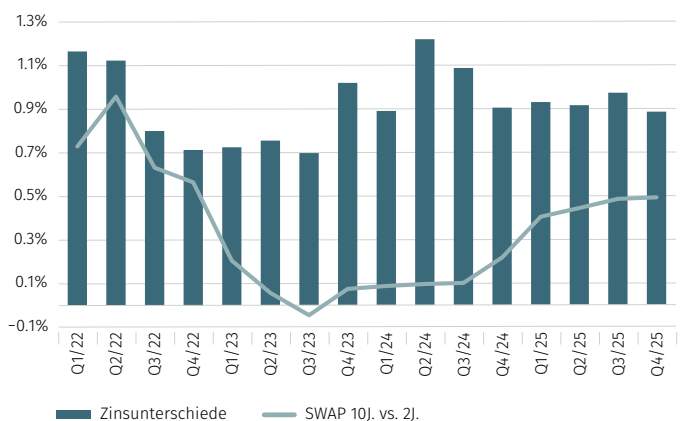
tion und sind damit ein zentraler Treiber für das wachsende Risiko am Immobilienmarkt. Dass die Risiken nicht noch höher ausfallen, liegt unter anderem daran, dass anbieterseitig die Hypothekarvergabepolitik verschärft wurde. So steigt der Verschuldungsgrad der Käuferinnen und Käufer nur moderat an. Die strikte Vergabepolitik bewirkt, dass das Immobilienangebot auf eine immer kleiner und älter werdende finanzstarke Bevölkerungsschicht trifft, während gleichzeitig immer mehr potenzielle Käuferinnen und Käufer vom Markt ausgeschlossen werden.



Quelle: Wüest Partner; Bundesamt für Statistik; Neufinanzierungen bei MoneyPark

Tiefe Zinsen halten die Nachfrage nach Wohneigentum hoch

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im zweiten Halbjahr 2025 an ihrer Nullzinspolitik festgehalten und damit die Basis für attraktive Hypothekarzinsen gelegt. Unter den Hypothekaranbietern besteht ein reger, aber kein sehr intensiver Wettbewerb. Angesichts der tiefen SWAP-Sätze könnten die attraktivsten Angebote noch tiefer liegen und damit die Zinsunterschiede zwischen den günstigsten und den teuersten Anbietern ausgeprägter sein – insbesondere bei den langen Laufzeiten. Die Zinskurve bleibt mit einem Unterschied von 0.5% zwischen dem 2- und dem 10-jährigen Swap-Satz verhältnismässig steil und zeigt sogar den höchsten Wert seit Ende 2022. Das deutet darauf hin, dass die Unsicherheit bei den Marktteilnehmern erhöht ist und sie tendenziell eher wieder steigende Zinsen erwarten. Allerdings nicht in einem Ausmass, das die finanzielle Attraktivität von Wohneigentum einschränken dürfte.



Quelle: MoneyPark; Refinitiv

Ausblick: Risiken dürften auf aktuellem Niveau verharren

Für die kommenden Monate erwarten wir weiterhin ein leicht erhöhtes Risiko, aber keine weitere massive Verschärfung der Risiken am Immobilienmarkt. Die trüben Wirtschaftsaussichten, die für Schweizer Verhältnisse hohe Arbeitslosigkeit und die stetig steigenden Immobilienpreise sind im aktuellen Index abgebildet. Die aktuellste Konjunkturprognose der Expertengruppe des Bundes erwartet für 2026 ein gedämpftes Wirtschaftswachstum, welches sich erst per 2027 wieder deutlich aufhellt. Dies könnte auch im ersten Halbjahr 2026 nochmals zu einer leichten Erhöhung der Risiken am Immobilienmarkt führen. Gleichzeitig dürften sich die restriktive Vergabepolitik der Hypothekaranbieter und die weiterhin stabile Nachfrage nach Eigenheimen auch in den nächsten Monaten mässigend auf die Risiken auswirken.

Methodik des MoneyPark Real Estate Risk Index Der MoneyPark Real Estate Risk Index wird auf einer rollierenden 12-Monatsbasis berechnet und setzt sich aus jeweils zwei Subindikatoren zu den Themenfeldern makroökonomische Lage, Situation am Immobilienmarkt und Zinsentwicklung zusammen. Die makroökonomische Lage wird durch die Indikatoren Arbeitslosigkeit und Purchasing Manager Index abgebildet. Die Situation am Immobilienmarkt wird durch die Entwicklung der Immobilienpreise und den Verschuldungsgrad der Käuferinnen und Käufer erfasst. Die Zinsentwicklung wird anhand der Zinskurve am Kapitalmarkt und der von verschiedenen Anbietern offerierten Zinssätze analysiert. Im Rahmen der jüngsten Aktualisierung haben wir die Gewichtung und Berechnung einzelner Komponenten des Index optimiert und die historischen Werte auf dieser Basis neu berechnet. Diese Anpassungen können zu leichten Abweichungen gegenüber früheren Publikationen führen, bieten jedoch eine genauere und aktuellere Darstellung der Marktverhältnisse.

Disclaimer | Stand: 17. Februar 2026 Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann MoneyPark keine Garantie, Verantwortung oder Haftung übernehmen. Diese Publikation dient ausschliesslich Ihrer Information und stellt kein Angebot, keine Offerte und keine Aufforderung zur Offertstellung dar.

Jetzt vom Schweizer Marktführer beraten lassen

T 044 200 76 69 | moneypark.ch



Ein Unternehmen von
helvetia