

Gleiche Hypothek. 40 % Unterschied.

Eine Analyse des Schweizer Hypothekenmarkts.

Barron Capital AG

Feldstrasse 42
3073 Gümligen
Schweiz

+41 33 827 40 00
info@barron-capital.ch
www.barron-capital.ch



Auf einen Blick

Zwei Finanzierungen können auf dem Papier identisch aussehen. Gleiche Hypothek, ähnliches Einkommen, vergleichbare Belehnung und trotzdem völlig unterschiedlich tragbar sein. Der Schweizer Hypothekemarkt befindet sich 2025/26 in einem bemerkenswerten Spannungsfeld.

Historisch tiefe Zinsen treffen auf Regulationen wie Basel III und die bevorstehende Abschaffung des Eigenmietwerts per 2029.

Barron Capital hat erstmals eine Auswertung von mehreren Hundert Beratungsgesprächen mit externer Marktanalyse kombiniert, um die tatsächlichen Herausforderungen im Hypothekenmarkt sichtbar zu machen.

Drei zentrale Erkenntnisse aus dem Bericht:

- Erstens existiert eine massive Tragbarkeitslücke, die kalkulatorischen Kosten bei 5 % Zins übersteigen die realen Kosten bei 1,6 %* um rund CHF 20'000 pro Jahr bei einer Median-Hypothek.
- Zweitens erkennen wir ein «Phantom-Risiko». Rund ein Drittel der Finanzierungen, die kalkulatorisch am 33 %-Schwellenwert scheitern, wären real tragbar.
- Drittens zeigen unsere Offerten-Vergleiche erhebliche Konditionsunterschiede zwischen Anbietern für identische Kundendossiers. Für ein Musterdossier reichen die Offerten von 1,49 % bis 2,15 %. Das ist ein Unterschied von rund CHF 3'600 pro Jahr.

>500

Beratungsgespräche
analysiert

58 %

Ø Belehnungsquote
(vs. 65 % CH-Schnitt)

3'600.–

Anbieter-Aufpreis p.a.
(identisches Dossier)

~32 %

mit Phantom-Risiko

Autoren



Jason Pfister

Leiter Hypotheken bei Barron Capital AG. Jason verantwortet die Analyse der Hypothekenmarktdaten in diesem Bericht und berät Kundinnen und Kunden bei Finanzierungsfragen rund um Neukäufe, Refinanzierungen und Renditeobjekte.



Franziska Kissling

Geschäftsleitung und Steuerexpertin bei Barron Capital AG. Franziska verantwortet die steuerlichen Einschätzungen in diesem Bericht, insbesondere zur Eigenmietwert-Reform und deren Auswirkungen auf die Beratungspraxis.



Levin Tritten

Marketing bei Barron Capital AG. Levin hat die Primärdaten für diesen Bericht ausgewertet, aufbereitet und die Analysen erstellt, den Bericht redaktionell überarbeitet und an der Texterstellung mitgewirkt.

Inhalt

Marktüberblick 2025/26	4
Belehnung: Konservativer als der Schweizer Schnitt	6
Die Tragbarkeitslücke: Doppelte Kosten in der Berechnung	7
Analyse der Ablehnungsgründe und Anbieter-Unterschiede	8
Bern und Solothurn im Fokus	9
Renditeobjekte: Die Selbsttragbarkeit wird zum Engpass	10
Handlungsempfehlungen	11

Marktüberblick 2025/26



Der Schweizer Hypothekarmarkt präsentiert sich im ersten Halbjahr 2026 in einem Umfeld historisch tiefer Zinsen. Die SNB hält den Leitzins seit Juni 2025 bei 0,00 %, der 10-jährige Swap-Satz notiert bei 0,58 %. Das gesamte Hypothekarvolumen der Schweiz beläuft sich auf rund CHF 1'240 Mrd. – ein Wachstum von 1,24 % gegenüber dem Vorjahr (Quelle: SNB).

Zinsentwicklung und Prognose

SARON-Hypotheken sind zwischen 0,85 % – 1,00 %, 10-jährige Festhypotheken bewegen sich zwischen 1,50 % und 1,90 %. Die Zinskurve ist damit relativ flach. Der Aufschlag für 10 Jahre Zinssicherheit beträgt lediglich 50–90 Basispunkte zu den Bundestaatsanleihen. Banken setzen seit Mitte Juli 2026 den SARON höher an, obwohl sich der Leitzins nicht verändert hat.

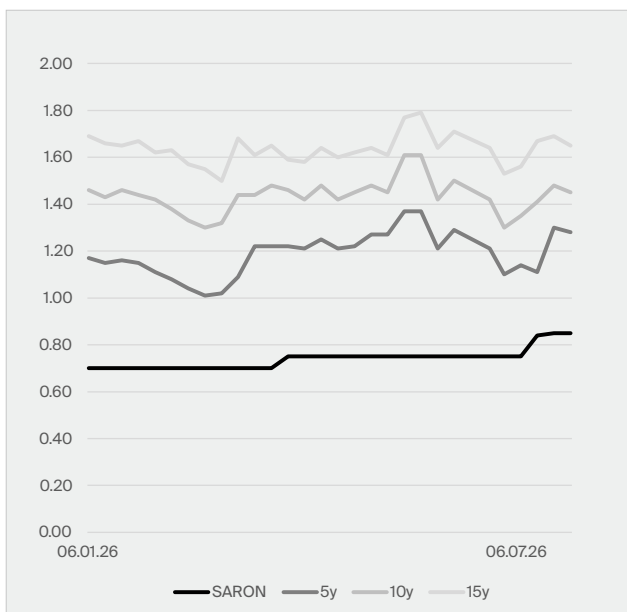
Jason Pfister meint: «Hintergrund sind die gestiegenen Unsicherheiten an den Finanzmärkten, unter anderem aufgrund der geopolitischen Spannungen im Nahen Osten. Banken preisen das höhere Risiko über ihre Refinanzierungskosten ein, auch ohne Änderung des offiziellen Leitzinses.»

Regulatorisches Umfeld: Basel III und FINMA

Mit dem Inkrafttreten der finalen Basel-III-Regeln per 1. Januar 2025 haben sich die Eigenmittelanforderungen für Banken verschärft. Die FINMA hat zudem strengere Mindeststandards für die Hypothekarvergabe als verbindlich erklärt. Die erhöhte Risikogewichtung trifft insbesondere Renditeobjekte und Finanzierungen mit hoher Belehnung.

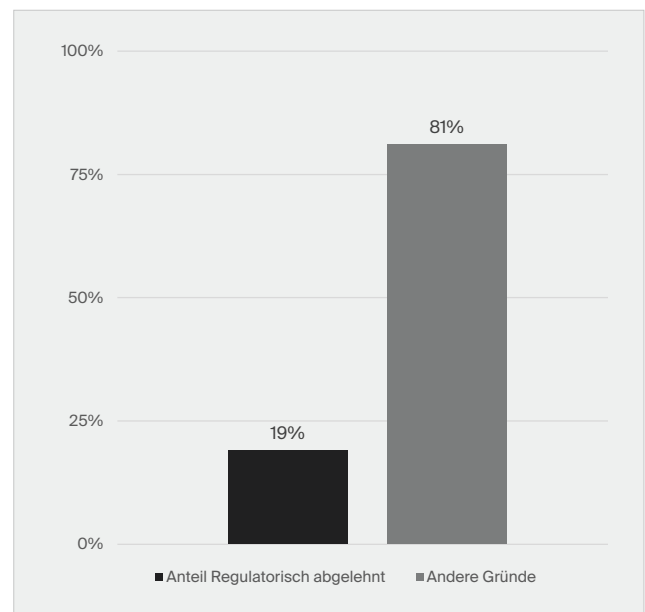
Rund 19 % der dokumentierten Absagen sind direkt auf regulatorische Hürden des Kapitalgebers zurückzuführen. Der Kapitalgeber kann oder will die Finanzierung aufgrund verschärfter Vorgaben nicht bereitstellen. Diese Quote hat sich gegenüber der Vor-Basel-III-Phase spürbar erhöht. Betroffen sind überdurchschnittlich grosse Finanzierungen.

Tiefster Zinssatz aus über 60 Kapitalgeber



Quelle: Barron Capital AG

Ablehnungsgrund aufgrund Basel III



Quelle: Barron Capital AG

Eigenmietwert-Abschaffung: Was sich ändert

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk die Reform der Wohneigentumsbesteuerung mit 57,7 % Ja-Stimmen angenommen. Die Umsetzung ist auf den 1. Januar 2029 vorgesehen. Auch wenn bis dahin noch verschiedene Details konkretisiert werden müssen, beeinflusst die Reform bereits heute die Finanzierungsplanung vieler Wohneigentümer. In unseren Beratungen beobachten wir ein wachsendes Interesse an den möglichen Auswirkungen auf Hypotheken, Amortisationen und die langfristige Steuerplanung.

«Der Wegfall des Schuldzinsabzugs wird die steuerlichen Anreize rund um die Immobilienfinanzierung verändern», sagt Franziska Kissling, Mitglied der Geschäftsleitung und Steuerexpertin bei Barron Capital. «Hohe Hypothekarschulden verlieren dadurch einen wesentlichen steuerlichen Vorteil. Dies könnte eine spürbare Amortisationswelle auslösen. Bereits heute stellen wir fest, dass immer mehr Kunden gezielt nach durchdachten Amortisationsstrategien fragen.»

SIE SPAREN PRO JAHR		
CHF 5'853		
im neuen System ohne Eigenmietwert		
Ergebnis als PDF sichern →		
Position	Bisher (Mit EMW) ⓘ	Neu (Ohne EMW)
Einkommen	CHF 200'000	CHF 200'000
Eigenmietwert ⓘ <small>wird abgeschafft im neuen System</small>	CHF 36'000	CHF 0
Unterhalt <small>fällt weg im neuen System</small>	CHF -7'200	CHF 0
Schuldzinsen <small>fällt weg im neuen System</small>	CHF -13'600	CHF 0
Abzug 3a (indirekt)	CHF 0	CHF 0
Steuerbares Einkommen	CHF 215'200	CHF 200'000
Total Steuern	CHF 61'464	CHF 55'611
Steueraufstellung im Detail		

Pensionierung wird häufiger ein Thema

Bei Refinanzierungen kurz vor oder nach der Pensionierung führen tiefere kalkulatorische Einkommen häufig zu neuen Herausforderungen. Viele Eigentümer erfüllen die heutigen Finanzierungskosten problemlos, stossen jedoch bei den bankinternen Tragbarkeitstests an ihre Grenzen. Entsprechend gewinnt eine frühzeitige Planung der Hypothekenstrategie vor der Pensionierung an Bedeutung.

In den Beratungsdossiers zeigt sich das Problem in wiederkehrenden Mustern. Nebeneinkommen aus Zweitjobs wird häufig unterschätzt. Liegt dieses unter der BVG-Eintrittsschwelle, werden darauf in

der Regel keine Pensionskassenleistungen aufgebaut. Mit der Pensionierung fällt dieses Einkommen vollständig weg, was die Tragbarkeit einer Hypothek zusätzlich verschlechtern kann.

Und selbst bei solidem Eigenkapital reicht die Rente oft nicht. In einem Fall mit CHF 1,5 Mio. Hypothek lag die Tragbarkeit trotz Mitverdienst der Kinder bei 43 %. Deshalb sollten Hebel frühzeitig geprüft werden, wie eine gezielte 3a-Einzahlung, die Verpfändung statt Bezug von Vorsorgegeldern oder eine geplante Exit-Strategie über den Verkauf einer Liegenschaft.

Vor Pensionierung

	Verfügbares Einkommen p.a.	120'000 CHF
	- Wohnkosten	30'000 CHF
	= Verfügbares Geld	90'000 CHF
☒	Tragbarkeitsquote, tragbar <small>Wohnkosten x 3 = min. benötigtes Einkommen</small>	25 %

Nach Pensionierung

	Verfügbares Einkommen p.a.	66'000 CHF
	- Wohnkosten	30'000 CHF
	= Verfügbares Geld	36'000 CHF
☐	Tragbarkeitsquote <small>Wohnkosten x 3 = min. benötigtes Einkommen</small>	45 %

Belehnung: Konservativer als der Schweizer Schnitt



Die Belehnungsquote ist neben der Tragbarkeit das zweite zentrale Kriterium der Hypothekarvergabe. Daten aus mehreren Hunderten Anfragen ermöglichen eine Analyse der tatsächlichen Belehnungsstruktur.

Verteilung im Überblick

Die Median-Belehnung bei den Eigenheimen liegt bei 59,1 % (Neu- und Refinanzierungen). Damit positioniert sich die Kundschaft deutlich konservativer als der nationale Durchschnitt von 65 %. Über ein Drittel aller Anfragen weisen eine Belehnungsquote von unter 50 % auf.

Drei Faktoren erklären diese ausgeprägte Zurückhaltung: Erstens zwingen die verschärften Eigenmittelvorschriften seit Inkrafttreten der Basel-III-Regeln die Banken, margenschwache Dossiers mit hoher Fremdkapitalquote reihenweise abzulehnen. Wer mit einer tiefen Belehnung antritt, sichert sich damit Zugang zu einem breiteren Anbieterkreis. Zweitens amortisieren viele Kunden heute bereits konsequenter und richten ihre Finanzierung mit Blick auf 2029 auf tiefere Schuldenstände aus. Drittens profitieren zahlreiche Refinanzierungen von der Wertsteigerung der vergangenen Jahre, wodurch sich das Eigenkapital der Eigentümerinnen und Eigentümer automatisch erhöht hat.

Median-Belehnung nach Immobilientyp

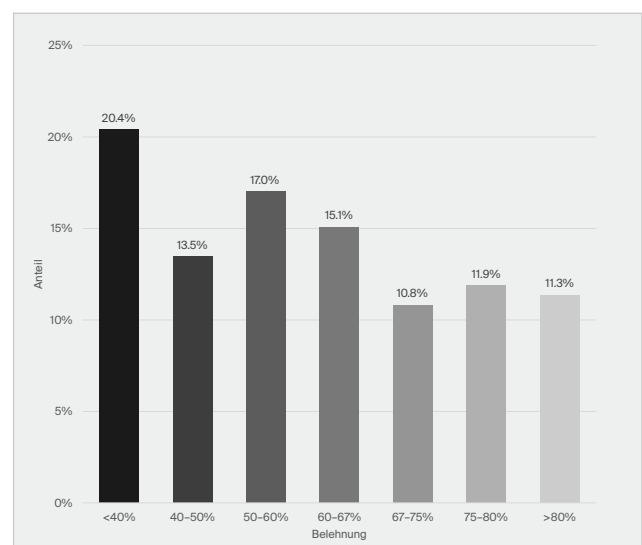
Interessant ist die Aufschlüsselung nach Objekttypen. Eigenheime zeigen eine Median-Belehnung von 59,1 %. Renditeobjekte liegen mit 60,2 % nur minimal höher, was den erhöhten Eigenkapitalbedarf unter den Basel III Richtlinien unterstreicht. Gewerbeimmobilien weisen mit 55,2 % den tiefsten Belehnungsgrad auf, da sie am meisten Eigenmittel hinterlegen müssen. Zwischen diesem tiefsten und dem höchsten Wert (Ferienobjekte, 62,8 %) liegen damit 4,2 Prozentpunkte. Das zeigt, wie unterschiedlich die Kundschaft je nach Objekttyp finanziert.

Einordnung

Die Zahlen zeigen eine Kundschaft, die sich bereits heute auf das neue regulatorische und steuerliche Umfeld eingestellt hat. Die Median-Belehnung von 59,1 % liegt deutlich unter dem, was die verschärften Eigenmittelvorschriften der finalen Basel-III-Regeln den Banken überhaupt noch erlauben zu finanzieren.

Gleichzeitig deckt sich diese Zurückhaltung mit dem Vorgriff auf die Abschaffung des Eigenmietwerts. Wer schon heute konservativ finanziert, muss ab 2029 weniger stark umdenken. Für die Einordnung heisst das: Während die öffentliche Diskussion oft von einer überschuldeten Schweizer Käuferschaft ausgeht, bewegen sich gemäss der Auswertung 33,9 % aller Dossiers im konservativen Bereich von unter 50 % Belehnung.

1/3 sind unter einer Belehnung von 50 %



Quelle: Barron Capital AG

Die Tragbarkeitslücke: Doppelte Kosten in der Berechnung



Der Hypothekenmarkt trennt zwischen zwei Realitäten: der kalkulatorische und der tatsächliche Zinssatz. Banken prüfen die Tragbarkeit mit 4,5 % bis 5,0 % Zins, bezahlt werden am Markt rund 1,6 %. Wer diese Prüfung nicht besteht, gilt als nicht kreditwürdig, auch wenn die realen Kosten problemlos gedeckt wären.

Doppelt so teuer wie in der Realität

Banken rechnen mit rund doppelt so hohen Wohnkosten, wie Eigentümer tatsächlich bezahlen. Bei der Median-Hypothek von CHF 570'000 beträgt die Differenz CHF 19'950 pro Jahr. Über zehn Jahre sind das rund CHF 199'500. Die drei Werte im Vergleich:

	Kalkulatorische Kosten p.a.	39'978
	Reale Kosten p.a.	20'598
	Differenz (Tragbarkeitslücke)	19'380

Dieses Geld fehlt Haushalten für Konsum, Vorsorge oder freiwillige Amortisation. Und es entscheidet darüber, wer überhaupt Eigentümer werden kann. Tausende Haushalte scheitern somit an Kosten, die sie nie bezahlen.

Das Phantom-Risiko.

Fast jedes dritte Dossier scheitert an einer Rechnung, die mit dem Budget der Haushalte nichts zu tun hat. Diese Haushalte könnten ihre Hypothek problemlos bedienen. Im Bericht wird dieses Phänomen als das «Phantom-Risiko» bezeichnet. Ihre reale Belastung liegt bei 16,0 % des Bruttoeinkommens – weniger als die Hälfte der 33-Prozent-Schwelle, an der sie offiziell durchfallen.

Die mediane kalkulatorische Tragbarkeit liegt bei 31,8 % und damit knapp unter der Schwelle. Für einen grossen Teil der Hypothekersuchenden entscheiden also Nachkommastellen darüber, ob eine Finanzierung zustande kommt und nicht, ob die Kosten tatsächlich bezahlbar sind.

Wieso diese Regel besteht

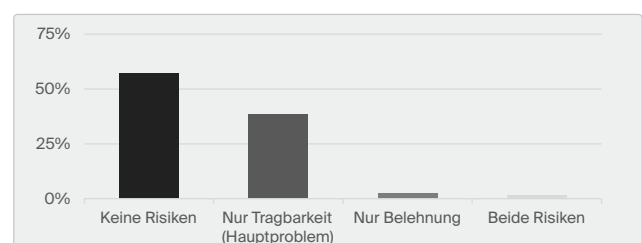
Der kalkulatorische Zins soll verhindern, dass bei einem Zinsanstieg die Hypothek nicht mehr getragen werden kann.

«Eine Hypothek läuft über Jahrzehnte, der Zins wird alle paar Jahre neu verhandelt. Wer heute mit 1,6 % rechnet und in zehn Jahren 4 % bezahlt, hat ein Problem bei der Refinanzierung. Die Bank könnte dann das Haus zwangsverkaufen», sagt Jason Pfister, Leiter Hypotheken bei Barron Capital. «Deshalb halte ich den Grundsatz für richtig. Niemand ist gut beraten mit einer Finanzierung, die keinen Zinsanstieg verträgt. Was ich kritisiere, ist die starre Anwendung dieser Regel. Wer erhebliches Vermögen hat, seit zwanzig Jahren zuverlässig amortisiert oder kurz vor der Pensionierung steht, sollte nicht an dieser Regel scheitern wie ein Erstkäufer ohne Reserven.»

Das Einkommen ist das Problem

In 96 % der Problemfälle ist entweder die Belehnung oder die Tragbarkeit der Engpass, praktisch nie beides zusammen. Die verbreitete Annahme, schwache Dossiers hätten gleichzeitig zu wenig Eigenkapital und zu wenig Einkommen, hält den Daten nicht stand.

Mediane Ablehnungsgründe:



Quelle: Barron Capital AG

Analyse der Ablehnungsgründe und Anbieter-Unterschiede



Fast jede fünfte Anfrage scheitert nicht an der Bonität, sondern an der Regulierung. Und wer eine Zusage erhält, zahlt je nach Anbieter deutlich unterschiedliche Konditionen für dasselbe Dossier.

Das Profil abgelehnter Finanzierungen

Rund 19 % der Anfragen scheitern aus rein regulatorischen Gründen (vgl. Kapitel 1.2) – und das trifft nicht zufällig alle gleich. Ihr medianes Volumen liegt bei CHF 731'000, rund 28 % über dem Durchschnitt von CHF 570'000. Auch Neufinanzierungen sind mit 39 % überproportional betroffen. Die Basel-III-Verschärfung trifft also vor allem den Eigentums-

erwerb und kapitalintensive Projekte – nicht die kleinen, unkomplizierten Refinanzierungen. Besonders deutlich zeigt sich das bei Renditeobjekten. Ihre höhere Risikogewichtung erklärt, warum sich ab einer Belehnung von 65 % ganze Bewertungen und Preisgestaltungen nach unten korrigieren.

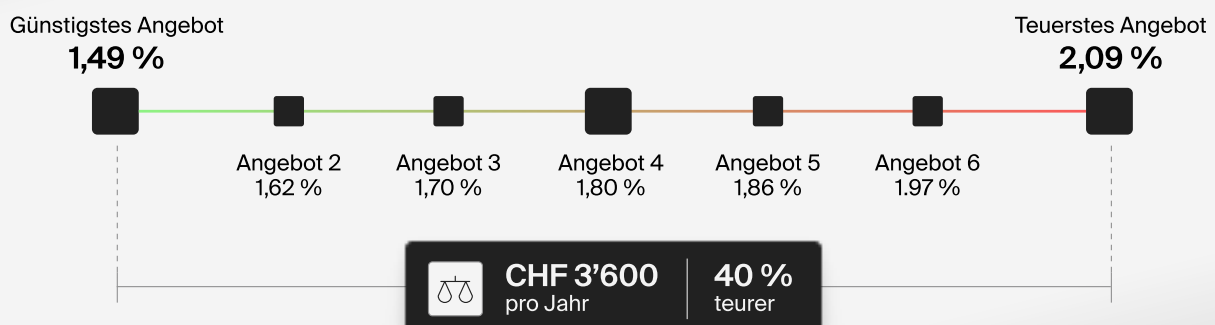
Gleicher Kunde, völlig andere Konditionen

Für ein identisches Musterdossier reichten die Offerten im Vergleich von 1,49 % bis 2,09 %. Das ist ein Unterschied von rund CHF 3'600 pro Jahr bei gleicher Hypothek. Diese Spanne misst die «Barron-Preisspanne». Die Differenz zwischen dem günstigsten und teuersten verbindlichen Angebot für dasselbe Kundenprofil. Banken, Versicherungen und Pensionskassen gewichten Risiken unterschiedlich. Ohne unabhängigen Vergleich zahlen Kundinnen und Kunden diese Differenz oft mit. Bei

Renditeobjekten, hohen Belehnungen und komplexen Einkommen, wie etwa bei Selbstständigen, fällt die Spanne noch grösser aus als bei Eigenheimen.

Wie gross diese Differenz ausfallen kann, zeigt ein aktuelles Vergleichsdossier. Der Durchschnitt aller eingeholten Angebote liegt bei 1,60 %, das teuerste Angebot damit 40 % über dem günstigsten. Wer vergleicht, handelt somit aus einer stärkeren Position.

Barron Preisspanne



Bern und Solothurn im Fokus



Ein Grossteil der Kunden stammt aus den Kantonen Bern und Solothurn. Die Grossregion Espace Mittelland wird dabei meist als Einheit betrachtet. Unsere Daten zeigen jedoch ein anderes Bild: zwei Märkte mit grundlegend unterschiedlicher Dynamik.

Marktdynamik

Bern ist ein angespannter Neufinanzierungsmarkt. 45 % aller Dossiers betreffen Neukäufe, deutlich mehr als in Solothurn. Der knappe Wohnraum mit einer Leerstandsquote von rund 1,1 % treibt Käufer aktiv in den Markt und verschärft den Wettbewerb um Objekte.

Solothurn zeigt ein anderes Bild. Mit einer Leerstandsquote von rund 2,05 % ist die Angebotssituation deutlich entspannter, der Markt reifer. Im Portfolio schlägt sich das nieder – 77 % der Dossiers sind Refinanzierungen bestehender Hypotheken, nicht Neukäufe. Eigentümer bleiben länger im Bestand und lösen ihre Finanzierung ab, statt neu zu kaufen.

Auffällig ist die Umkehrung bei den Kaufwerten: Obwohl Bern der begehrtere Markt ist, liegen die im Barron-Portfolio gehandelten Objekte in Solothurn im Median höher (CHF 1.06 Mio. vs. CHF 960'000). Das ist ein Hinweis auf grossflächigere, etablierte Liegenschaften im Solothurner Bestand, während in Bern eher kleinere, umkämpfte Objekte den Markt prägen.

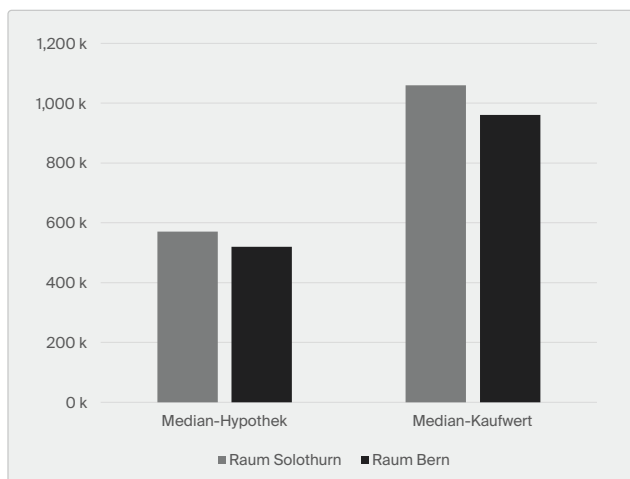
Kennzahlen und Vergleich

Kennzahl (Median)	Raum Bern	Raum Solothurn
Hypothekenvolumen	520'000	570'000
Kaufwert	960'000	1'060'000
Belehnung	60,5 %	59,3 %
Anteil Neufinanzierung	45 %	21 %
Anteil Refinanzierung	54 %	76 %
Leerstandsquote	1,1 %	2,05 %

Trotz höherer Kaufwerte und Hypothekenvolumen unterscheiden sich die Belehnungsquoten kaum. Bern liegt bei 60,5 % und Solothurn bei 59,3 %.

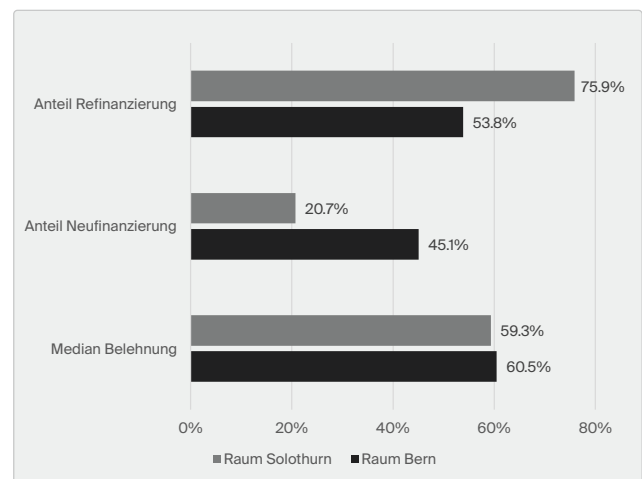
Beide Regionen weisen damit eine eher tiefere Belehnungsquoten auf, was im regulatorischen Umfeld zusätzlichen Handlungsspielraum schafft.

Median Kaufwert und Hypothek im Vergleich



Quelle: Barron Capital AG

Solothurn mit hoher Refinanzierungsquote



Quelle: Barron Capital AG

Renditeobjekte: Die Selbsttragbarkeit wird zum Engpass



Ob ein Renditeobjekt finanzierbar ist, entscheidet nicht das Einkommen des Investors, sondern die Selbsttragbarkeit. Die Auswertung zeigt, wo diese Grenze verläuft und was passiert, wenn sie überschritten wird.

Renditeobjekte sind schwieriger zu finanzieren

Bei Renditeobjekten wird nicht das Einkommen des Investors bewertet, sondern die Selbsttragbarkeit des Objekts. Der Mietertrag muss die kalkulatorischen Kosten (5 % Zins, 1 % Nebenkosten, Amortisation) decken. Die Auswertung von Renditeobjekten zeigt: Bei einer angenommenen Brutto-Mietrendite von 3 % liegt der Kippunkt bereits bei einer Belehnung von 40,0 % – deutlich unterhalb der regulatorischen 2/3-Grenze (66,67 %), ab der zusätzlich eine amortisationspflichtige 2. Hypothek entsteht. Bereits bei moderater Verschuldung reicht der bei 3 % Mietrendite deutlich geringere Mietertrag nicht mehr aus, um die kalkulatorischen Kosten zu decken. Die Selbsttragfähigkeit fällt unter 100 %, noch bevor die 2/3-Schwelle der 2. Hypothek überhaupt greift.

Aktuell sind rund 80 % der Objekte betroffen und wurden im Rating nach unten korrigiert. Die durchschnittliche Selbsttragbarkeitsquote liegt bei 78,7 %. Das Modell reagiert sensibel auf die Mietrendite-Annahme. Bei 3,5 % sinkt der Anteil selbsttragender Objekte auf 37,6 %, bei 5,5 % steigt er auf 75,2 %.

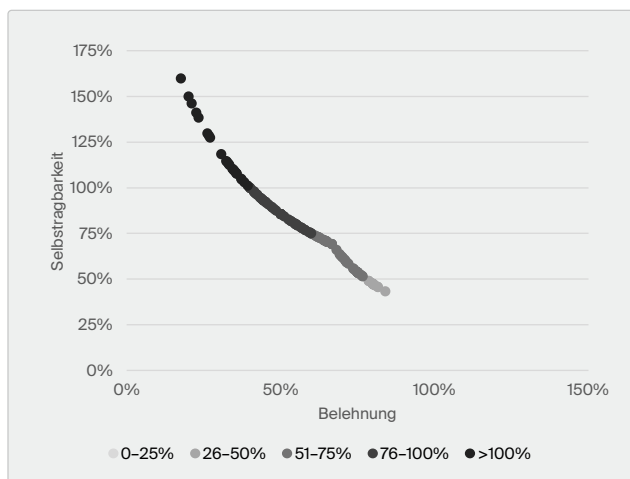
Privatinvestoren als Lösung

Banken, Versicherungen und Pensionskassen müssen sich an die Selbsttragbarkeit und die schärferen Basel-III-Vorschriften halten. Wer die 66,67%-Schwelle überschreitet, muss direkt amortisieren und erhält meist schlechtere Konditionen. Ausserdem muss innerhalb von 10 Jahren amortisiert werden, nicht innerhalb von 15 Jahren wie bei Eigenheimen.

Privatinvestoren unterliegen diesen Vorschriften nicht und beurteilen die Tragbarkeit nach eigenem Ermessen. In der Beratungspraxis sehen wir deshalb zunehmend, dass Finanzierungen, die bei Banken an der Selbsttragbarkeit scheitern, über Privatinvestoren zustande kommen.

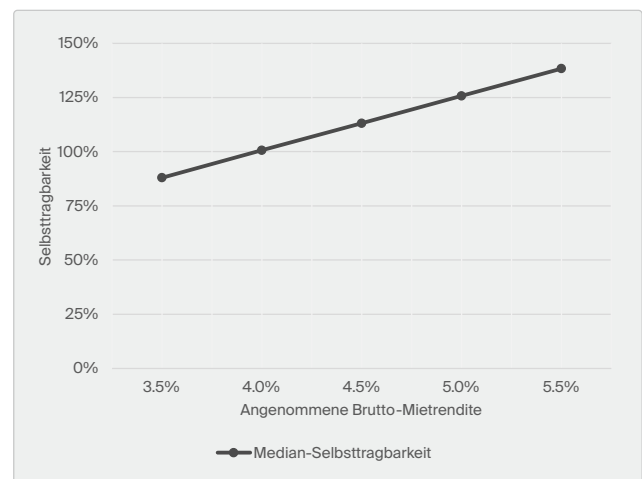
«Renditeobjekte, die bei der Bank an der Selbsttragbarkeit scheitern, lassen sich oft über einen Privatinvestor problemlos finanzieren», sagt Jason Pfister, Leiter Hypotheken bei Barron Capital. «Private Kapitalgeber sind nicht an dieselben Vorschriften gebunden, was sie pragmatischer, aber teurer macht.»

Tiefere Belehnung ergibt bessere Selbsttragbarkeit



Quelle: Barron Capital AG

Mietrendite als Hebel der Selbsttragbarkeit



Quelle: Barron Capital AG

Handlungsempfehlungen

1. Für Hypothekennehmer (Neu- und Refinanzierung)

Der Markt belohnt den Vergleich. Verlassen Sie sich nicht auf das erste Prolongationsangebot der Hausbank – die Konditionen unterscheiden sich stark. Prüfen Sie auch Offerten von alternativen Kapitalgebern wie Pensionskassen.

2. Zinsstrategie

Bei den aktuell flachen Zinskurven bleibt die SARON-Hypothek für liquiditätsstarke Kunden meist günstiger. Wer Budgetsicherheit will, zahlt bei 10-jährigen Festhypotheken derzeit einen historisch tiefen Aufschlag.

3. Eigenmietwert-Reform

Die Streichung des Schuldzinsabzugs per 2029 verändert die Logik der Hypothek. Bauen Sie frühzeitig Liquidität auf, um gestaffelt amortisieren zu können – aus dem Steuersparmodell wird eine reine Finanzierungslast.

4. Pensionierungs-Stresstest

Eigentümer ab 55 sollten ihre Tragbarkeit vor dem Renteneintritt selbst durchrechnen. Pauschale Einkommensabschläge treiben sonst schnell in eine Zwangsamortisation. Suchen Sie gezielt Anbieter, die das Gesamtvermögen flexibler gewichten.

Methodik

Dieser Bericht basiert auf Primärdaten aus der Beratungspraxis von Barron Capital AG. Er bildet nicht die makroökonomische Theorie ab, sondern die tatsächliche Marktrealität des Beratungsalltags.

- **Primärdaten:** Anonymisierte, systematische Auswertung mehrerer Hundert dokumentierter Beratungsgespräche, Finanzierungsanfragen und realer Offerten-Vergleiche aus dem Zeitraum H2/2025 bis H1/2026.
- **Quantitative Analyse:** Die Belehnungs-Auswertungen basieren auf dem Gesamtdatensatz. Für die Tragbarkeitsberechnungen und die Identifikation des «Phantom-Risikos» wurde eine bereinigte Kohorte herangezogen, bei der vollständige Transparenz über sämtliche Einkommens-, Vermögens- und Steuerkomponenten vorlag.
- **Offerten-Vergleich:** Die Daten zu Konditionsunterschieden und Spreads entstammen real vorliegenden, bindenden Angeboten einer Auswahl von 60 Kapitalgebern.
- **Sekundärdaten:** Zur Einordnung und Validierung makroökonomischer Trends wurden öffentlich zugängliche Statistiken der Schweizerischen Nationalbank (SNB), der FINMA und des Bundesamtes für Statistik (BFS) hinzugezogen.
- **Datenschutz und Anonymisierung:** Sämtliche Daten wurden vor der Analyse vollständig anonymisiert. Ausgewiesen werden ausschliesslich Mediane, relative Prozentverteilungen und aggregierte Kohorten. Rückschlüsse auf einzelne Kundinnen und Kunden, absolute Geschäftsvolumina oder Conversion-Metriken der Barron Capital AG sind nicht möglich (k-Anonymität gewährleistet).

Rechtlicher Hinweis

Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen, Analysen und Einschätzungen dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und stellen keine individuelle Finanzberatung dar. Sie ersetzen keine persönliche Beratung, welche die konkreten Verhältnisse der jeweiligen Person berücksichtigt.

Barron Capital AG hat die verwendeten Daten und Quellen sorgfältig recherchiert und ausgewertet, übernimmt jedoch keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Zukunftsgerichtete Aussagen, insbesondere zu Zinsentwicklungen, Marktprognosen und regulatorischen Entwicklungen, beruhen auf der Einschätzung von Barron Capital AG zum Zeitpunkt der Erstellung und stellen keine Zusicherung künftiger Entwicklungen dar. Tatsächliche Ergebnisse können hiervon abweichen.

Die in diesem Bericht enthaltenen Daten, Grafiken und Erkenntnisse dürfen für redaktionelle Zwecke unter Angabe der Quelle («Barron Capital AG, Hypotheken-Bericht 2025/26») verwendet werden. Für Medienanfragen, Interviews oder Bildmaterial in höherer Auflösung wenden Sie sich an Levin Tritten, marketing@barron-capital.ch.

© Barron Capital AG, 2026. Alle Rechte vorbehalten.