

Schweizer Nationalbank senkt Leitzins auf 0,25%

– Wie sich der Immobilienmarkt verändert

Die Schweizer Nationalbank (SNB) hat am 20. März wie erwartet den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte gesenkt. Damit liegt der Leitzins nun bei 0,25%, dem niedrigsten Stand seit der Zinserhöhungsphase nach der Pandemie. Während diese Massnahme darauf abzielt, die wirtschaftliche Entwicklung zu stützen, bleiben die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt vielschichtig.

Einerseits profitieren Hypothekendarnehmer von potenziell günstigeren Finanzierungsbedingungen, andererseits bleiben strukturelle Herausforderungen bestehen – insbesondere bei Neubauprojekten und der Verfügbarkeit von Mietwohnungen. Doch wie genau beeinflusst diese Entscheidung den Markt, und welche Entwicklungen sind in den kommenden Monaten zu erwarten?

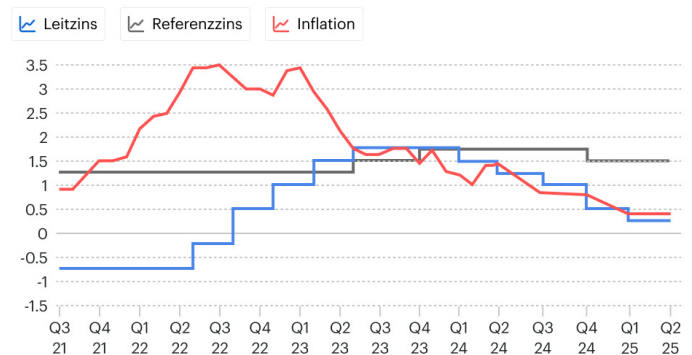
Warum senkt die SNB den Leitzins erneut?

Die Schweizer Wirtschaft steht weiterhin vor Herausforderungen wie gedämpftem Wachstum und einem schwierigen globalen Umfeld. Experten hatten bereits im Vorfeld eine Zinssenkung prognostiziert (ZKB-Prognose), da sich Inflationsrisiken verringert haben und die SNB die Kreditvergabe weiter stützen möchte. Faktoren, die zur Zinssenkung führten:

- **Geringere Inflationsgefahr:** Die Preissteigerungen in der Schweiz haben sich stabilisiert, insbesondere durch gesunkene Energiepreise und eine weiterhin moderate Lohnentwicklung.
- **Anzeichen einer konjunkturellen Abkühlung:** Das BIP-Wachstum hat sich verlangsamt, insbesondere im Bau- und Industriesektor.
- **Internationale Zinsentwicklung:** Die Europäische Zentralbank (EZB) und die US-Notenbank Fed haben Zinssenkungen für 2025 signalisiert. Die SNB passt sich diesem Umfeld an, um den Frankenkurs stabil zu halten.



Leitzins vs. Inflation vs. Referenzzins



Quelle: SNB, BFS, BWO

Stand: März 2025

- **Ziel:** Belebung der Kreditvergabe: Die Senkung auf 0,25% soll insbesondere Hypotheken und Investitionskredite verbilligen, um die Binnenkonjunktur zu stimulieren.

Noch vor wenigen Wochen hatte SNB-Präsident Martin Schlegel eine Rückkehr zu Negativzinsen nicht ausgeschlossen. Doch die geopolitische Lage hat sich verändert. Die Fiskalpolitik in Europa wird expansiver, insbesondere in Deutschland, wo Mehrausgaben für Verteidigung und Infrastruktur geplant sind. Dies hat zu steigenden langfristigen Zinsen geführt, wodurch die Wahrscheinlichkeit von Negativzinsen in der Schweiz gesunken ist.

Wie beeinflusst die Zinssenkung den Immobilienmarkt?

Die Auswirkungen auf den Immobiliensektor sind unterschiedlich und hängen von mehreren Faktoren ab – darunter die Reaktion der Banken, die Entwicklung der Nachfrage und regulatorische Rahmenbedingungen.

Hypotheken: Werden Finanzierungen wirklich günstiger?

Die Zinssenkung dürfte sich insbesondere auf SARON-Hypotheken auswirken, die sich direkt an den Leitzins koppeln. Bei Festhypotheken hingegen bleibt abzuwarten, ob die Banken die gesunkenen Finanzierungskosten vollständig an die Kunden weitergeben.

Experteneinschätzung:

- Kurzfristig könnten vor allem variable Hypotheken günstiger werden.
- Mittel- bis langfristig hängt die Entwicklung stark von der globalen Geldpolitik und der Inflation ab.
- Banken könnten durch strengere Kreditvergabe-kriterien die Vorteile für Kunden abschwächen.

! properti-Tipp

Wer eine Immobilienfinanzierung plant, sollte Hypothekenangebote genau vergleichen und nicht nur auf den Leitzins, sondern auch auf die individuellen Konditionen achten.

Neubauprojekte: Basel III verschärft die Finanzierungshürde

Trotz der Zinssenkung bleibt die Finanzierung von Neubauten herausfordernd. Durch die Basel-III-Regulierungen gelten Baukredite als risikoreicher und unterliegen strengeren Eigenkapitalanforderungen.

Folgen für den Markt:

- Banken vergeben Baukredite restriktiver oder verlangen höhere Sicherheiten.
- Ohne steigende Immobilienpreise bleiben viele Projekte unrentabel.

- Der Wohnungsbau könnte stagnieren, wodurch sich das Angebot weiter verknappen könnte.

Diese Entwicklung ist weiterhin zu beobachten – insbesondere in Regionen mit hoher Nachfrage und begrenztem Wohnraumangebot.

Mietmarkt: Entspannung lässt auf sich warten

Zwar könnten Investoren durch tiefere Zinsen entlastet werden, doch auf den Mietmarkt hat dies nur indirekte Auswirkungen.

- Der Referenzzinssatz bleibt vorerst stabil, was bedeutet, dass Mietpreise kurzfristig kaum sinken werden.
- Die steigenden Baukosten und die eingeschränkte Neubautätigkeit könnten das Mietangebot weiter verknappen, wodurch Mietpreise langfristig eher steigen als sinken.
- Investoren müssen abwägen, ob der Kauf von Renditeimmobilien trotz der regulatorischen Hürden weiterhin attraktiv bleibt.

Die expansive Fiskalpolitik in Europa stabilisiert den Euro-Franken-Kurs und reduziert deflationäre Tendenzen. Das nimmt Druck von der SNB, weitere drastische Zinssenkungen vorzunehmen. Ein Umfeld mit erneuten Negativzinsen scheint vorerst unwahrscheinlich.

Sollte man jetzt eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Die Entscheidung hängt von individuellen Faktoren ab. Während Käufer von günstigeren Finanzierungs-konditionen profitieren könnten, sollten Verkäufer genau beobachten wie sich der Markt entwickelt.

Wann lohnt sich ein Immobilienkauf?

- Sofern Banken die tiefen Zinsen an Kunden weitergeben und eine günstige Hypothek möglich ist.
- Wenn das Objekt langfristig Potenzial hat, insbesondere in Wachstumsregionen.
- Falls alternative Anlageformen (z. B. Aktien oder Anleihen) als weniger attraktiv erscheinen.

Wann ist ein guter Verkaufszeitpunkt?

- Wenn Käufer die hohen Immobilienpreise finanzieren können.
- Wenn die steigenden Immobilienpreise realisiert werden können.
- Falls der Kapitalbedarf hoch ist oder sich alternative Anlageoptionen als lukrativer erweisen.

Fazit: Zinssenkung bringt Chancen, aber auch Herausforderungen

Die erneute Zinssenkung auf 0,25% könnte den Immobilienmarkt in Bewegung bringen – allerdings mit unterschiedlichen Effekten. Während Hypothekarknehmer von günstigeren Finanzierungen profitieren könnten, bleibt die Neubaufinanzierung weiterhin anspruchsvoll. Zudem ist eine direkte Entlastung für Mieter vorerst nicht zu erwarten.

Investoren, Käufer und Verkäufer sollten daher nicht nur die kurzfristigen Effekte der Zinssenkung, sondern auch langfristige Marktentwicklungen in ihre Entscheidungsfindung einbeziehen. Während eine weitere Zinssenkung auf 0,25% jetzt erfolgt ist, deutet vieles darauf hin, dass dies vorerst die letzte Anpassung nach unten sein könnte. Die SNB dürfte mit Blick auf die internationalen Entwicklungen vorsichtiger agieren. Eine Rückkehr zu Negativzinsen bleibt unwahrscheinlich, insbesondere da steigende Staatsausgaben in Europa die langfristigen Zinsen anheben und damit den wirtschaftlichen Spielraum der Zentralbanken beeinflussen.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1