

Zwischen Handelskonflikten und schwankender Wirtschaft: Wie krisensicher sind Immobilien

Wenn die Welt aus den Fugen gerät, richtet sich der Blick auf das Verlässliche. In Zeiten geopolitischer Unsicherheiten, Handelskonflikte und konjunktureller Risiken ist es kein Zufall, dass Investoren ihr Kapital in Sicherheit bringen – und dabei auch auf die Schweiz setzen. Der Franken gewinnt an Stärke, das Vertrauen in den Standort wächst und Immobilien rücken erneut in den Fokus.

Doch was bedeutet dieser Trend konkret für Eigentümer? Wer bereits besitzt, profitiert – aber nicht automatisch. Denn mit der Kapitalflucht in den Franken verändern sich nicht nur Währungsrelationen, sondern auch Angebot, Nachfrage und Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt. Dieses Spannungsfeld zwischen globaler Unsicherheit und lokalem Wachstumspotenzial beleuchten wir in unserem aktuellen Marktüberblick – fundiert, differenziert und mit Blick auf die Chancen, die sich jetzt bieten.

Kapitalflucht in den Franken – was bedeutet das für Eigentümer?

In geopolitisch instabilen Zeiten orientieren sich Kapitalströme neu. Investoren suchen Stabilität, Rechtssicherheit und eine verlässliche Währung. Die Schweiz erfüllt all diese Kriterien – und profitiert entsprechend: Der Franken hat sich gegenüber Dollar und Euro deutlich aufgewertet. Ein klarer „Safe-Haven“-Effekt, wie ihn die Märkte in Krisenzeiten regelmässig zeigen.

Diese Kapitalzuflüsse wirken sich direkt auf die Nachfrage nach Sachwerten aus – insbesondere Immobilien. Wohneigentum in der Schweiz gilt als stabil, wertbeständig und krisensicher. In einem Umfeld, in dem Anleihen kaum Rendite bringen und Aktien mit Unsicherheiten behaftet sind, steigt das Interesse an Wohnliegenschaften spürbar – nicht nur bei inländischen, sondern auch bei ausländischen Investoren.



Gleichzeitig steigen jedoch auch die Herausforderungen: Der starke Franken belastet die Exportindustrie, was sich regional auf Beschäftigung und Konsum auswirken kann. Die Immobiliennachfrage bleibt davon aber bislang weitgehend unberührt – vor allem im Wohnbereich, wo Angebot und Nachfrage strukturell aus dem Gleichgewicht sind.

Wohnimmobilien: Nachfrage, Preise – und was realistisch ist

Trotz geopolitischer Unsicherheit und konjunktureller Eintrübung zeigt sich der Schweizer Wohnimmobilienmarkt weiterhin robust. Die Leerstandsquote liegt schweizweit bei nur 1.08%, in Ballungszentren wie Zürich oder Genf sogar deutlich darunter. Der Wohnraumbedarf bleibt hoch, getrieben durch Zuwanderung, Urbanisierung und stabile Beschäftigung.

2024 stiegen die Mieten um etwa 5%, bei Wohneigentum lag der Preiszuwachs laut UBS und FPRE bei rund 2.5–3% – mit positiver Tendenz für 2025. Die Ursachen sind klar: Die Nachfrage übersteigt das Angebot, Neubauten stocken, und die Finanzierungskosten sinken wieder. Besonders gefragt sind energetisch sanierte Objekte, Mehrfamilienhäuser mit stabilen Mieteinnahmen sowie Eigentumswohnungen mit guter Anbindung.

Eine abrupte Preissteigerung wie in den Boomjahren ist nicht zu erwarten – doch alles deutet auf eine moderate, aber stabile Aufwärtsbewegung hin. Die UBS erwartet für 2025 ein Preiswachstum von bis zu 4% in gefragten Regionen. In schwächeren Lagen kann es zu Seitwärtsbewegungen kommen, jedoch ohne dramatische Rückgänge.

Zinspolitik: SNB senkt Leitzins auf 0.25%

Ein entscheidender Treiber der aktuellen Dynamik ist die Zinspolitik. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im März 2025 doch eher überraschend den Leitzins auf 0.25% gesenkt – eine Reaktion auf die stark gesunkene Inflation (zuletzt bei nur 0.3%) und die zunehmenden Abwärtsrisiken für die Konjunktur.

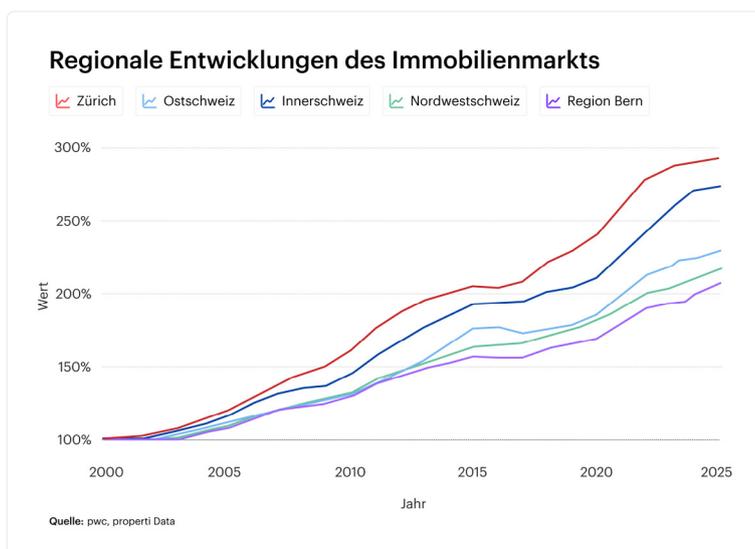
Für Eigentümer, Käufer und Investoren ist das ein positives Signal: Hypothekenzinsen sinken, Kredite werden günstiger, und Immobilien als Anlageklasse bleiben attraktiv. Der Referenzzinssatz für Mieten wurde ebenfalls gesenkt – was kurzfristig zu tieferen Mietpreisen, aber langfristig zu höherer Kaufnachfrage führt.

Besonders bemerkenswert: Die Differenz zwischen Miet- und Eigentumskosten hat sich zugunsten des Kaufs verschoben. Laut UBS ist der Kauf einer vergleichbaren Immobilie aktuell bis zu 1% günstiger als das Mieten – ein klarer Treiber für die Eigentumsnachfrage.

Baukosten und Angebot: Warum der Bestand gewinnt

Trotz sinkender Finanzierungskosten bleibt die Bautätigkeit gedämpft. Grund dafür sind die gestiegenen Baukosten, verursacht durch höhere Materialpreise, längere Lieferzeiten und – nicht zuletzt – neue Handelshemmnisse. Importzölle auf Baustoffe wie Stahl, Aluminium oder Keramik wirken sich direkt auf die Bauwirtschaft aus.

Viele Projektentwickler zeigen sich derzeit zurückhaltend. In Ballungszentren ist zudem das Baulandangebot knapp, und regulatorische Anforderungen erschweren Genehmigungen. Das Resultat: Weniger neue Objekte, steigende Nachfrage nach bestehenden Immobilien.



Für Eigentümer bedeutet das: Der Markt bleibt angespannt. Wer heute verkauft, kann mit hoher Nachfrage rechnen – insbesondere in gut erschlossenen Regionen mit stabiler Mietrendite und guter Substanz.

Blick zurück: Was frühere Krisen uns lehren

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich in der Vergangenheit als äusserst krisenresistent erwiesen. Ob während der Finanzkrise 2008, der Eurokrise ab 2011 oder der Coronapandemie – in keinem dieser Szenarien kam es zu einem breitflächigen Preisverfall. Im Gegenteil: Oft waren es gerade diese Phasen, in denen Wohnimmobilien besonders gefragt waren.

Auch heute sprechen viele Faktoren für Stabilität: Solide Finanzierung, starke Binnenwirtschaft, begrenztes Angebot und eine Notenbankpolitik, die auf Ausgleich bedacht ist. Risiken bestehen – etwa bei einer weiteren Eskalation im internationalen Handel oder einem plötzlichen Umschwung bei Zinsen – doch aktuell zeigen alle Zeichen in Richtung moderates Wachstum bei gleichzeitig hoher Nachfrage.

Eigentümer profitieren – aber mit Augenmass

Die geopolitische Lage bleibt angespannt – doch der Schweizer Immobilienmarkt beweist erneut seine Widerstandskraft. Für Eigentümer ergeben sich daraus klare Vorteile:

- Wer verkaufen möchte, trifft auf eine hohe Nachfrage und stabile Bewertungen.
- Wer investiert, profitiert von tiefen Zinsen und einem begrenzten Angebot.

Wichtig ist, realistisch zu bleiben: Der Markt ist stark, aber differenziert. Top-Lagen und Objekte mit guter Substanz bleiben gefragt, während Randregionen oder sanierungsbedürftige Immobilien weniger Dynamik zeigen könnten. Die Entwicklung der nächsten Monate hängt stark von der globalen Lage und der Geldpolitik ab – doch aktuell bleibt die Prognose positiv.

Kurz gesagt: Schweizer Wohnimmobilien bleiben auch 2025 ein stabiler Wert. Für Eigentümer ist jetzt der richtige Zeitpunkt, strategisch zu denken – und den Markt mit klarem Blick auf Chancen und Substanz zu nutzen.

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