

Tiefzinsumfeld 2025: Was Verkäufer über Hypotheken, Nachfrage und Finanzierung wissen sollten

Die Hypothekenzinsen in der Schweiz bewegen sich 2025 auf tiefem Niveau. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins zuletzt im März auf 0.25% gesenkt – und eine weitere Reduktion auf 0.00% gilt für nächste Woche (19. Juni) als wahrscheinlich, ist aber nicht ganz sicher. Die Markterwartung: Stabilisierung auf tiefem Niveau. Für Verkäufer und Eigentümer ergeben sich dadurch neue Perspektiven bei Finanzierung, Verkauf und Reinvestition.

Hypotheken 2025: Saron oder Fest? Die Lage am Zinsmarkt

Die Entwicklung ist klar: Hypothekenzinsen sind zurück auf einem Niveau, das zuletzt vor dem Zinsanstieg 2022 gesehen wurde. Aktuell kosten zehnjährige Festhypotheken rund 1.65%, fünfjährige teils unter 1.40%. SARON-Hypotheken bewegen sich bei rund 1.30–1.60% (inkl. Marge), bei einem zugrunde liegenden SARON von 0.2075%.

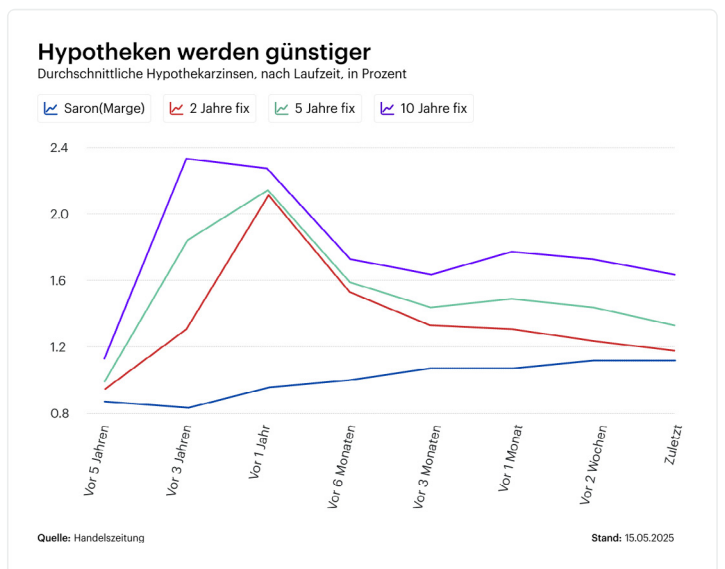
Doch: Die Zinssenkungserwartung der SNB auf 0.00% am 19. Juni 2025 ist in den Hypothekensätzen bereits weitgehend eingepreist. Das bedeutet: Viel Spielraum nach unten bleibt nicht. Statt weiterer Senkungen erwarten viele Institute eine Stabilisierung, vor allem bei langfristigen Festhypotheken.

Für Eigentümer mit ablaufender Hypothek oder Verkaufsabsicht lohnt sich jetzt ein Check.

Die passende Finanzierungsstrategie

Festhypothek

Besonders für Verkäufer interessant, die nach einem Immobilienverkauf neu investieren möchten: Festhypotheken bieten Zinssicherheit und Planungsspielraum. Fünf- bis zehnjährige Laufzeiten kosten aktuell zwischen 1.35% und 2.00%. Die Entscheidung hängt vom Planungshorizont ab: Wer Kapital reinvestieren möchte (z. B. in Wohneigentum oder Renovationen), profitiert von Stabilität.



SARON-Hypothek

SARON-Produkte bieten Flexibilität und reagieren unmittelbar auf SNB-Zinsentscheide. Sie sind derzeit besonders günstig – vorausgesetzt, die Bankmarge bleibt tief. Für Verkäufer mit Übergangsbedarf (z. B. Zwischenfinanzierung beim Umzug) kann diese Option vorteilhaft sein, erfordert aber Zinsrisiko-Bewusstsein.

Kombination der Laufzeiten

Ein Laufzeitenmix erlaubt es, Chancen und Absicherung zu kombinieren. Typisch: 50% SARON, 50% Festhypothek. Wer plant, nach einem Immobilienverkauf neu zu kaufen, kann so Zinsrisiken streuen – und bleibt flexibel, falls sich die Marktbedingungen erneut ändern.

Regulatorischer Rahmen: Warum Basel III die Finanzierung beeinflusst

Neben den Zinsen spielt die Regulatorik eine entscheidende Rolle. Basel III erschwert die Vergabe von Hypotheken, da Banken mehr Eigenkapital für Kreditrisiken hinterlegen müssen. Für Eigentümer oder Käufer bedeutet das:

- Höhere Anforderungen an Tragbarkeit und Eigenmittel
- Strengere Prüfung der Belehnungsgrenzen
- Weniger Spielraum bei Spezialfinanzierungen (z. B. bei Sanierungsobjekten oder Mischimmobilien)

Für Verkäufer ist das relevant: Eine solide Finanzierung beim Käufer wird zum Schlüsselfaktor für einen reibungslosen Verkauf. Je transparenter die Käuferfinanzierung, desto geringer das Risiko für Verzögerungen oder Abbrüche im Verkaufsprozess.

Was Verkäufer jetzt konkret tun können

Marktwert prüfen und Strategie ableiten

Ob der Verkauf geplant ist oder erst in Betracht gezogen wird: Der aktuelle Marktwert ist Ausgangspunkt jeder Entscheidung. In einem Tiefzinsumfeld steigt die Nachfrage – und damit oft auch der erzielbare Preis. Wichtig ist eine professionelle Bewertung mit aktuellen Vergleichsdaten.

Finanzierungslösungen vorplanen

Wer verkauft, sollte bereits vor dem Notartermin über Folgeschritte nachdenken: Reinvestition, Umbau, Teilverkauf, Weitergabe im Rahmen einer Erbregelung. Je nach Szenario braucht es eine individuelle Finanzierung – etwa mit Laufzeitenmix oder Übergangskredit.

Fazit: Tiefzinsumfeld nutzen – mit Strategie verkaufen

Die Zinsen sind tief, die Nachfrage bleibt solide – eine Konstellation, von der Verkäufer unmittelbar profitieren können. Wer den richtigen Zeitpunkt nützt, findet heute:

- Käufer mit günstiger Finanzierung
- Investoren mit realistischem Zinsmodell
- Banken mit wettbewerbsfähigen Offerten

Gleichzeitig gilt: Die Spielräume für weitere Zinssenkungen sind begrenzt. Wer plant, sollte zügig handeln – mit einem soliden Plan und fundierter Beratung.

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