

Referenzzinssatz sinkt auf 1,25%: Auswirkungen auf Mieter und Chancen für Eigentümer

Am 1. September 2025 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den hypothekarischen Referenzzinssatz auf 1,25% gesenkt, dieser ist ab dem 2. September gültig. Die aktuelle Anpassung senkt die Berechnungsgrundlage für Mietzinsanpassungen in der Schweiz und eröffnet potenzielle Mietsenkungen, sofern Mietverträge bislang auf einem höheren Referenzzins basieren. Mit anderen Worten: Viele Mieterinnen und Mieter können jetzt eine Reduktion ihres Mietzinses verlangen. Gleichzeitig ergeben sich durch das veränderte Zinsumfeld Chancen für Eigentümer, insbesondere für jene, die einen Immobilienverkauf planen.

BWO-Referenzzinssatz: Berechnung, Rundung und Wirkung

Der hypothekarische Referenzzinssatz wird vierteljährlich vom BWO ermittelt und veröffentlicht. Er berechnet sich aus dem volumengewichteten Durchschnittszinssatz aller inländischen Hypotheken – ein sogenannter Mischsatz, der auch laufende Festhypotheken einschliesst. Anschliessend wird dieser Durchschnittswert kaufmännisch auf den nächsten Viertelprozentwert gerundet. Ändert sich der Referenzzinssatz, tritt die Änderung am Folgetag der Veröffentlichung in Kraft.

Beispiel: Fällt der Durchschnittszins unter eine bestimmte Schwelle, wird der Referenzzins auf das nächstniedrigere Viertelprozent abgerundet. Genauso wird bei Überschreiten einer Schwelle aufgerundet. So erklärt sich die aktuelle Senkung auf 1,25%, nachdem der Durchschnittszinssatz der Hypotheken zuletzt die relevante Marke unterschritten hatte.

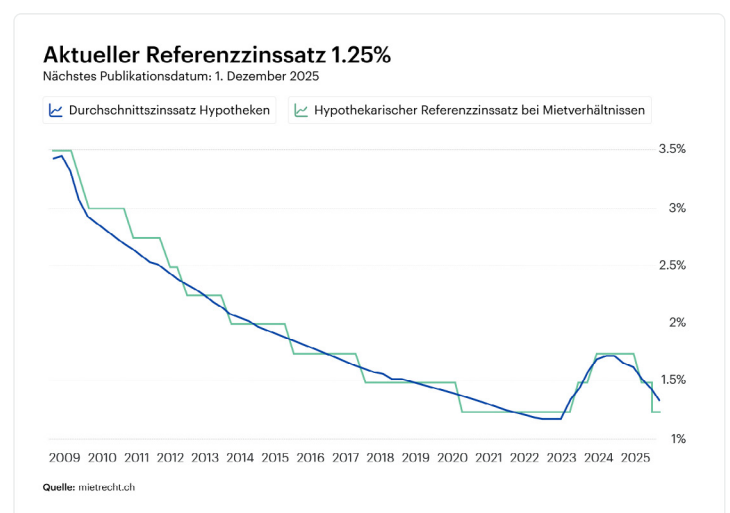
Auswirkungen der Referenzzinssatz-Senkung auf Mietende und Vermieter

Für Mietende eröffnet die aktuelle Senkung des Referenzzinssatzes die Möglichkeit einer Mietzinsreduktion von rund 2,9% je 0,25 Prozentpunkte. Wer also einen Vertrag hat, der noch auf einem Referenzzins von 1,50% basiert, kann eine Reduktion in dieser Grössenordnung geltend machen. Bei einer Monatsmiete von CHF 2'000 entspricht



dies einer Entlastung von knapp CHF 700 pro Jahr. Wichtig ist jedoch: Eine Anpassung erfolgt nicht automatisch, sie muss von den Mietenden aktiv und schriftlich beim Vermieter beantragt werden.

Vermieter sind zwar verpflichtet, eine Senkung des Referenzzinses auf Verlangen weiterzugeben, doch weitere Einflussfaktoren können den effektiven Anspruch schmälern oder neutralisieren. Dazu zählen insbesondere Teuerung (Inflation) oder allgemeine Kostensteigerungen sowie die erlaubte Rendite der Vermietenden. Diese Faktoren dürfen vom Vermieter angerechnet werden und können dazu führen, dass die Mietsenkung geringer ausfällt oder entfällt, obwohl der Referenzzins gesunken ist.



Jetzt besonders interessant: Verkaufsmöglichkeiten für Eigentümer

Nicht nur Mietende, auch Eigentümer spüren die Auswirkungen des neuen Referenzzinses – allerdings auf andere Weise. Wer über einen Immobilienverkauf nachdenkt, findet aktuell besonders attraktive Rahmenbedingungen vor. Warum gerade jetzt ein guter Zeitpunkt zum Verkaufen ist:

1. Stabiler bis leicht sinkender Referenzzins:

Der neue Referenzzins von 1,25% signalisiert eine Phase niedriger Finanzierungskosten. Potenzielle Käufer können Hypotheken weiterhin zu günstigen Konditionen erhalten. Das sorgt für eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum, da die Finanzierung für Käufer erschwinglich bleibt.

2. Immobilienerwerb wieder attraktiver als

Miete: Aktuelle Marktanalysen zeigen, dass ab Ende 2024 / Anfang 2025 Kaufen im Durchschnitt wieder günstiger als Mieten war. Steigende Mieten in vielen Regionen und gleichzeitig moderate Hypothekenzinsen führen dazu, dass immer mehr Haushalte einen Wohnungskauf finanziell in Erwägung ziehen. Diese Dynamik beflügelt die Nachfrage nach Wohneigentum zusätzlich.

3. Hohe Nachfrage bei knappem Angebot:

Solange das Angebot an Immobilien – insbesondere in gefragten städtischen Gebieten wie Zürich – knapp bleibt, befinden sich Verkäufer in einer komfortablen Position. Es herrscht ein Verkäufermarkt, in dem viele Kaufinteressenten auf vergleichsweise wenige Objekte treffen. Für Eigentümer bedeutet das tendenziell höhere Verkaufspreise und kürzere Vermarktungszeiten.

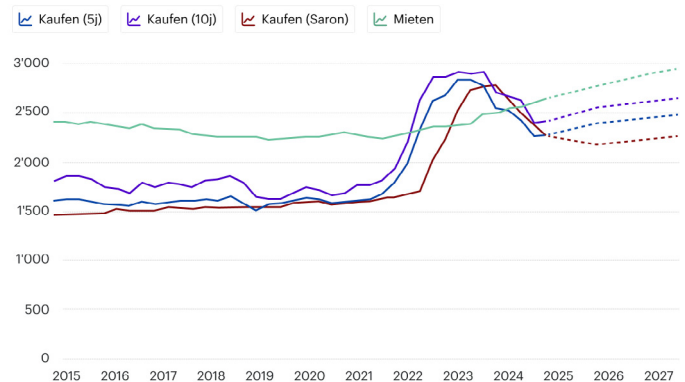
Wer aktuell sein Eigentum verkaufen möchte, profitiert von attraktiven Marktumständen. Die Kombination aus stabilen Hypothekenzinsen, starker Nachfrage und guten Finanzierungskonditionen schafft ein günstiges Umfeld, um jetzt einen erfolgreichen Verkauf zu erzielen.

Empfehlungen für Eigentümer & Verkäufer

Wie sollten sich Eigentümer verhalten, die diese Situation optimal nutzen möchten? Nachfolgend einige Handlungsempfehlungen und welche Vorteile sie bieten:

Mieten vs. kaufen: Entwicklung 2015 - 2027

Monatliche Wohnkosten in einer 4-Zimmerwohnung in CHF, nach Wohnform und Finanzierungsprodukt



Quelle: Raiffeisen

- **Den Markt jetzt beobachten:** Nutzen Sie die aktuell hohe Nachfrage bei stabilem Zinsniveau. Behalten Sie Preisentwicklungen in Ihrer Region im Blick, um den richtigen Moment für den Verkauf abzapassen.
- **Verkaufsargumente aktiv nutzen:** Betonen Sie gegenüber Interessenten die niedrigen Finanzierungskosten.
- **properti-Bewertung einsetzen:** Lassen Sie Ihr Objekt professionell bewerten, z. B. mit dem Bewertungstool von properti. Eine transparente Marktanalyse liefert Ihnen eine solide Entscheidungsgrundlage und zeigt auf, welches Potenzial Ihre Immobilie auf dem Markt hat.

Zusammengefasst: Was bedeutet die Referenzzinssenkung für alle Seiten?

- **Für Mieterinnen und Mieter:** Sie haben jetzt die Möglichkeit, eine Mietsenkung von rund 2,9% zu beantragen – vorausgesetzt, ihr Mietvertrag basiert auf einem höheren Referenzzins als 1,25%. Es lohnt sich, den Mietvertrag zu prüfen und gegebenenfalls schriftlich eine Anpassung beim Vermieter anzufordern.
- **Für Vermieter:** Die Senkung des Referenzzinssatzes kann zu einem Rückgang der Mieterträge führen, wenn entsprechende Gesuche gestellt werden. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die Ertragsoptimierung durch Werterhalt, Sanierungen oder eine sorgfältige Mieterauswahl. Für Vermieter ist es daher zentral, die eigene Kalkulation zu überprüfen und die Mietverhältnisse aktiv zu managen.

- **Für Eigentümer / Verkäufer:**

Sie finden ideale Bedingungen vor, um ihre Immobilie erfolgreich zu vermarkten. Günstige Zinsen, erleichterte Finanzierung für Käufer und eine anhaltend hohe Nachfrage bedeuten, dass ein Verkauf aktuell ausgesprochen attraktiv sein kann. Wer jetzt verkauft, kann unter Umständen einen echten Mehrwert erzielen.

Fazit

Die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1,25% schafft ein Win-Win-Potenzial: Mietende profitieren von möglichen Entlastungen, während Eigentümer strategische Marktchancen wahrnehmen können.

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