

# Leitzins bleibt bei 0,00% – Rückenwind für Immobilienkäufer und Eigentümer

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat am 25. September 2025 entschieden, den Leitzins unverändert bei 0,00% zu belassen. Bereits im Juni war eine Senkung erfolgt, jetzt setzt die Nationalbank auf Stabilität. Für den Immobilienmarkt bedeutet dieser Entscheid vor allem Planungssicherheit. Eigentümer und Käufer können davon ausgehen, dass die Finanzierungskosten auch in den kommenden Monaten auf einem günstigen Niveau bleiben – eine wichtige Grundlage in einem Umfeld, das weiterhin von hoher Nachfrage und knapperem Angebot geprägt ist.

## Warum die SNB am Zins festhält

Die Entscheidung, den Leitzins nicht weiter zu senken, basiert auf mehreren Faktoren. Erstens könnte eine Rückkehr zu Negativzinsen im aktuellen geopolitischen Umfeld als Währungsmanipulation interpretiert werden und die Position der Schweiz im Handelskonflikt mit den USA schwächen. Zweitens zeigt die Teuerung mit 0,2% im August (Kerninflation 0,7%) ein stabiles Bild, sodass keine akute Deflationsgefahr besteht. Ausserdem betont das SNB-Direktorium, dass die Hürde für erneute Negativzinsen heute deutlich höher liegt, da deren Nebenwirkungen, etwa für Pensionskassen und den Immobilienmarkt, aus den Jahren 2015 bis 2022 bekannt sind.

## Auswirkungen auf Hypotheken

Auch wenn der Leitzins bei 0,00% bleibt, prüfen Banken bei der Kreditvergabe streng. Für die Tragbarkeit rechnen Institute weiterhin mit kalkulatorischen Zinsen von rund 4,5–5%. Das bedeutet, dass Käufer trotz tiefem Marktzins eine ausreichende Einkommensbasis nachweisen müssen, um die Finanzierung zu erhalten.

Kurzfristige Finanzierungen wie SARON-Hypotheken bewegen sich weiterhin nahe Null, sodass die monatliche Belastung für Kreditnehmende tief bleibt. Eine deutliche zusätzliche Entlastung ist jedoch nicht zu erwarten. Bei Festhypotheken, die



Zinsentwicklung Schweiz 2019 bis 2026 (inkl. Prognose)



Erwarteter Zinssatz in 1 Jahr:

10-Jahres-Swapsatz: 0,70%

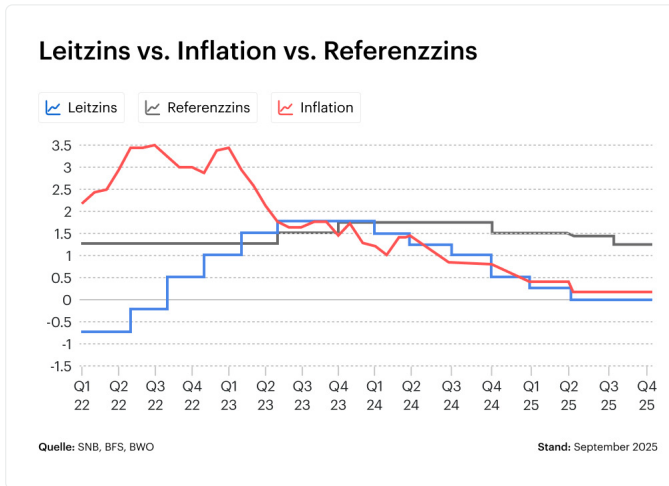
5-Jahres-Swapsatz: 0,35%

SARON: -0,05%

\*Swiss Average Rate Overnight (Referenzzinssatz für den besicherten Geldmarkt) dient als Basis zur Berechnung des Zinssatzes für SARON-Hypotheken (Durchschnitt 3 Monate rückwirkend)

Quelle: AKB/bloomberg

sich stärker am Kapitalmarkt orientieren, sind die Sätze bereits auf tiefem Niveau. Entsprechend ist in den kommenden Monaten kaum Bewegung nach unten zu erwarten, was für Eigentümer und Käufer eine stabile Ausgangslage bedeutet.



## Perspektiven für Eigentümer

Eigentümer können den Entscheid der SNB positiv werten. Verkaufschancen bleiben intakt, da die Nachfrage von Käuferseite gestützt wird. Wer über einen Verkauf nachdenkt, trifft auf ein Marktumfeld, das weiterhin von hoher Liquidität und attraktiven Finanzierungsbedingungen geprägt ist. Bestehende Finanzierungen profitieren ebenfalls: Planbare Zinsen sorgen dafür, dass die Belastung über längere Zeit stabil bleibt. Eigentümer, die aktuell nicht verkaufen möchten, können von dieser Ruhe am Markt profitieren und sich frühzeitig Gedanken über Anschlussfinanzierungen oder mögliche Renovationen machen.

## Chancen für Käufer

Für Kaufinteressierte bleibt das Umfeld attraktiv. Die Stabilität des Leitzinses stützt die Nachfrage nach Wohneigentum und schafft Sicherheit für Finanzierungsentscheidungen. Die monatliche Belastung durch Hypothekarzinsen bleibt im historischen Vergleich niedrig. Wer den Schritt ins Eigentum wagt, profitiert weiterhin von günstigen Konditionen, auch wenn der Zugang zur Finanzierung nicht für alle einfach ist.

Besonders in nachfragestarken Regionen mit beschränktem Angebot – etwa in Städten oder Agglomerationen – könnte der Druck auf die Preise weiter anhalten. Da kaufen im Durchschnitt vielerorts günstiger ist als mieten (vgl. Raiffeisen Wohnungsmarktstudie 2025), bleibt Wohneigentum für zahlreiche Haushalte eine attraktive Option.

## Fazit

Mit der Beibehaltung des Leitzinses bei 0,00% sorgt die SNB für Stabilität. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies: Finanzierungskosten bleiben tief, die Nachfrage nach Wohneigentum hoch. Käufer profitieren von günstigen Krediten, Eigentümer von einem Marktumfeld mit anhaltendem Interesse. Wer die eigene Situation rechtzeitig prüft, kann fundierte Entscheidungen treffen – sei es beim Kauf, Verkauf oder bei der langfristigen Finanzplanung.

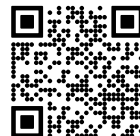
### Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:  
[qr.properti.ch/beratung13](https://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](https://qr.properti.ch/berechnung1)