

Abo [Immobilien-Ausblick](#)

Für wen die Mieten 2025 sinken und warum mehr Häuser und Wohnungen auf den Markt kommen

Die Zinsen fallen wieder und mit ihnen werden Hypotheken noch günstiger. Das und mehr erwartet Mieter und Eigentümerinnen im neuen Jahr.

**Maren Meyer**

Publiziert: 21.12.2024, 23:29



Mieterinnen und Mieter können sich freuen: Im März sinkt der Referenzzins und mit ihm werden auch die Bestandsmieten günstiger.

Foto: Jonathan Labusch



In Kürze:

- Der Referenzzinssatz wird im März gesenkt, was einige Mieten vergünstigen wird.
- Hauskauf wird durch tiefere Hypozinsen wieder attraktiver als Mieten.
- Der Immobilienmarkt bleibt angespannt aufgrund der geringen Bautätigkeit, doch es gibt Hoffnung.

Der Wunsch nach einem Haus mit Garten ist in der Schweiz trotz steigender Immobilienpreise weitverbreitet. Laut einer aktuellen Studie der Hochschule Luzern vom November wünschen sich 40 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer die eigenen vier Wände. Wer vom ersten Eigenheim träumt, wird in der Studie als «Dreamer» bezeichnet. Denn die hohen Preise und Finanzierungsauflagen machen den Kauf für viele Haushalte schlicht unmöglich. So bleibt die Schweiz auch im kommenden Jahr ein Land der Mieterinnen und Mieter.

Die Mieten sinken wieder – aber nicht ausnahmslos

Das vierte Mal in diesem Jahr hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins gesenkt. Der Zinsschritt im Dezember von 1,0 auf 0,5 Prozent fiel überraschend gross aus. Für Mieterinnen und Mieter ist das eine gute Nachricht. Denn der Referenzzinssatz, der aktuell bei 1,75 Prozent liegt, wird im März nach unten angepasst. Das heisst: Haushalte, deren Mietzins

auf dem aktuellen Referenzzins beruht, können eine Senkung beantragen. Die Immobilienberatung Wüest Partner geht von im Schnitt rund 2 Prozent für die Bestandsmieten aus. Allenfalls ist sogar eine zweite Anpassung des Referenzzinssatzes im Dezember 2025 möglich, prognostiziert die Raiffeisenbank.

Wer allerdings im kommenden Jahr die Wohnung wechselt, muss mit weiterhin steigenden Mieten bei dem auf dem Mietmarkt verfügbaren Angebot rechnen. Denn die Nachfrage nach Mietwohnungen ist vor allem in den Städten ungebrochen. Das Angebot steigt nur sehr langsam, denn es wird nach wie vor zu wenig gebaut. Fredy Hasenmaile, Chefökonom der Raiffeisen Schweiz, geht für 2025 aber von einem weniger starken Preiswachstum aus als in diesem Jahr: Die Umzugsbereitschaft habe etwas nachgelassen, denn der Trend zu immer kleineren Haushalten wurde durch die sich ausbreitende Knappheit und die starken Preisanstiege zwangsweise gestoppt. Hasenmaile prognostiziert daher ein Mietpreiswachstum von 3 bis 4 Prozent im nächsten Jahr.

2

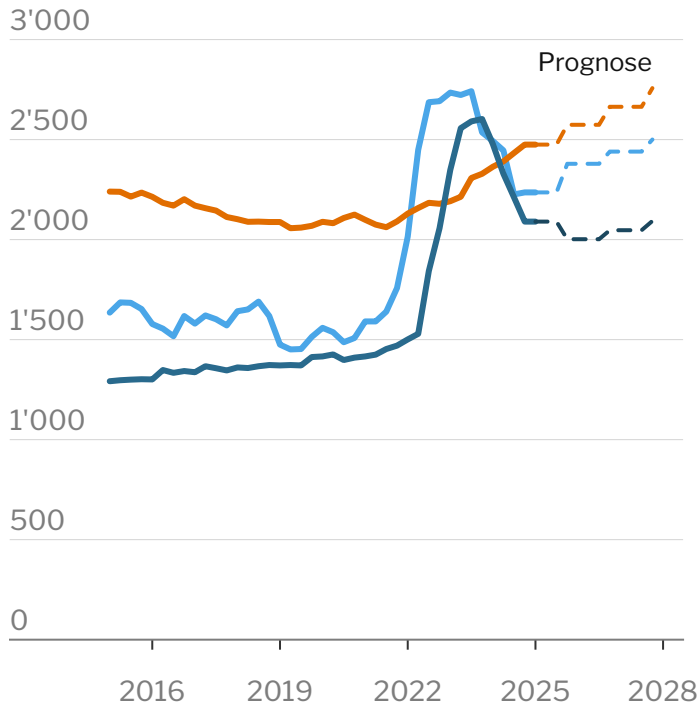
Kaufen lohnt sich wieder mehr als Mieten

Die sinkenden Hypozinsen machen den Hauskauf wieder attraktiv: Rechnet man laufende Kosten wie Zinsen und Unterhalt zusammen, ist Wohneigentum wieder günstiger als das Mieten einer vergleichbaren Wohnung. Dieser Trend zieht sich auch im kommenden Jahr weiter. Durch die erneute Leitzinssenkung der Nationalbank werden Festhypotheken deutlich günstiger. Auch für 2025 erwartet Raiffeisen weitere Zinssenkungen und schätzt den Vorteil gegenüber Mieten aktuell je nach Laufzeit der Hypothek auf 10 bis 20 Prozent. Die Periode, in der Mieten günstiger war als Kaufen, war von Mitte 2022 bis Mitte 2024 nur kurz.

Mieten bleibt teurer als Kaufen

Wohnkosten von vergleichbaren Wohnungen, Kauf und Miete, in Franken pro Quartal.

■ Kauf: 10-jährige Hypothek ■ Kauf: Saron-Hypothek ■ Mieten



Grafik: mya; Quelle: Raiffeisen

Dass Kaufen günstiger ist, heisst allerdings nicht, dass auch jede und jeder die dafür nötige Finanzierung erhält. «Viele Banken sind zurzeit mit sich selbst beschäftigt», meint Adrian Wenger, Hypothekenexperte beim VZ Vermögenszentrum. Der Grund: Ab dem 1. Januar 2025 tritt Basel III in Kraft. Dann müssen Banken bei Belehnungen über 60 Prozent mehr Eigenkapital vorweisen. Diese Regelung betrifft primär die Finanzierung von Renditeliegenschaften und weniger private Wohnimmobilien. Dennoch müssen die Banken ihre Hypothekarportfolios analysieren und Anpassungen vornehmen, sagt Wenger. Er geht davon aus, dass wegen der tiefen Zinsen auf den Obligationenmärkten wieder vermehrt Pensionskassen und Versicherer in Hypotheken anlegen wollen.

Es wird weiterhin zu wenig gebaut

Die Nachfrage übersteigt das Angebot an Wohnungen, und das schon seit Jahren. Nun kommt Hoffnung auf, dass insbesondere institutionelle Investoren aufgrund der sinkenden Zinsen wieder mehr Gefallen am Bau von Mehrfamilienhäusern finden. Denn im Tiefzinsumfeld lässt sich am Immobilienmarkt immer noch Rendite holen. Hasenmaile von Raiffeisen Schweiz sieht bereits signifikant mehr Baugesuche, die eingehen. «Bis die Wohnungen schliesslich gebaut sind, dauert es noch mindestens drei Jahre», sagt er. Der Chefökonom sieht daher auch für die kommenden zwei bis drei Jahre weiter sinkende Leerstände – wenn auch weniger stark als in den vergangenen Jahren.

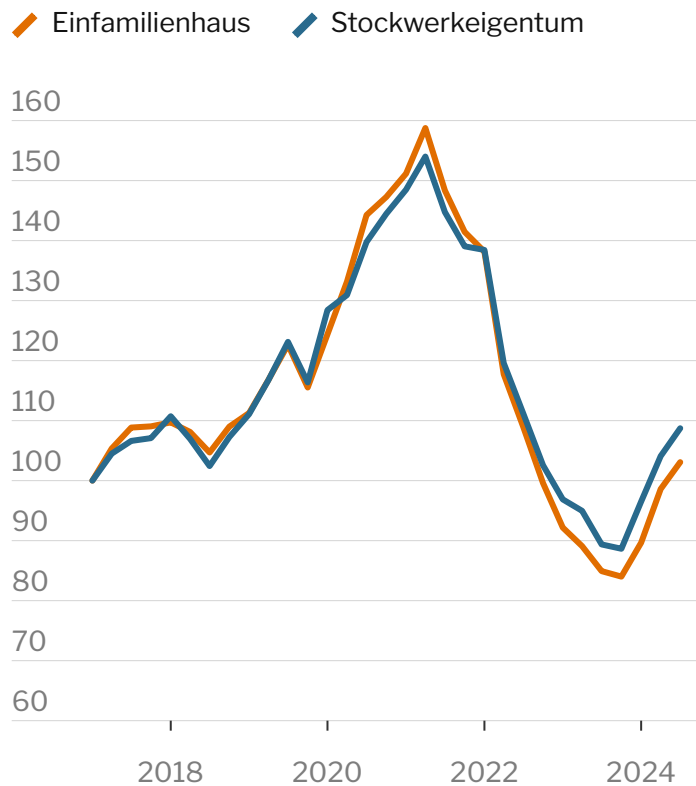
Adrian Wenger kennt viele Kundinnen und Kunden, deren Immobilien energetisch saniert werden müssen. Der Investitionsdruck, aber auch die aufwendigen Bewilligungsverfahren sowie die Unannehmlichkeiten während der Bauzeit führe zu Verkaufsentscheiden. Er erwartet im kommenden Jahr vermehrt ältere Immobilien, die zum Verkauf angeboten werden.

Immobilienpreise steigen weiter

Die Nachfrage nach Wohneigentum war in diesem Jahr nicht mehr so hoch wie zwischen 2015 und 2022, als Negativzinsen herrschten. Denn die gestiegenen Zinsen der letzten zwei Jahre machten den Hauskauf teurer. Das ändert sich nun mit dem letzten Zinsschritt der Nationalbank deutlich. «Wir sehen seit einem halben Jahr wieder mehr Suchabos für Wohneigentum», sagt Chefökonom Hasenmaile. Diese waren zuvor um gut 30 Prozent eingebrochen. Gesucht werden nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Stockwerkeigentum.

Interesse an Wohneigentum steigt

Suchabos nach Einfamilienhäusern und Wohnungen (Indexiert: Q1 2017=100)



Grafik: mya; Quelle: Raiffeisen

In diesem Jahr wurden Immobilien im Vergleich zum Vorjahr teurer: Einfamilienhäuser um 3 und Stockwerkeigentum um 3,4 Prozent, schreibt Wüest Partner in einem aktuellen Bericht. Dieser Trend wird sich aufgrund der tiefen Zinsen und der wachsenden Nachfrage im 2025 weiter fortsetzen. Hasenmaile geht gar von einem leicht stärkeren Wachstum von um die 4 Prozent für Stockwerkeigentum und 4,5 Prozent für Einfamilienhäuser aus.

«Die Zuversicht ist zurückgekehrt», sagt Hasenmaile. Stelleninserate zeigten, dass die Makler wieder Personal einstellten.

Festhypothek oder Saron?

Vergangene Tiefzinsphasen dauerten lange an, die letzte von 2009 bis 2022, wobei ab 2015 sogar Negativzinsen Realität wurden. Darum sei das Timing wichtig, sagt Hypothekenexperte Adrian Wenger. Wer nun rasch eine Festhypothek abschliesst, nehme das Risiko in Kauf, dass diese mitten in einem Zinsanstieg fällig wird. Besser sind flexible Modelle. Sie seien kostengünstig und geben die Möglichkeit, bei veränderten Vorzeichen fest abzuschliessen.

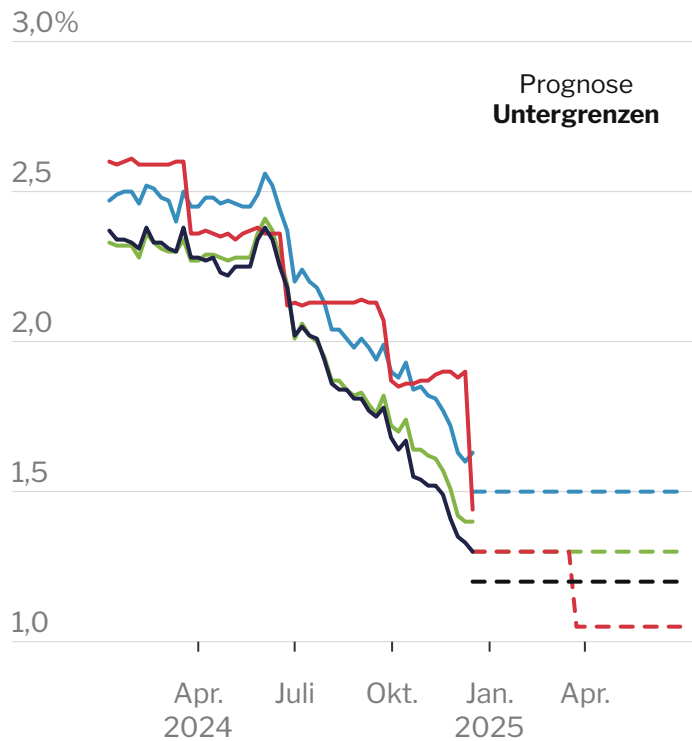
«Schon vor dem letzten Zinsentscheid hat sich gezeigt, dass Negativzinsen möglich sind», sagt Wenger. Das würde die Hypotheken nochmals günstiger machen – wenn auch nicht so stark wie erwartet. Denn: «Die Finanzierungskosten der Kreditinstitute sind gestiegen und es ist anzunehmen, dass die Zinssenkungen daher nicht vollständig bei den Kunden ankommen», sagt Wenger.

Der Hypothekarvermittler Moneypark geht davon aus, dass die Zinsen für eine zehnjährige Festhypothek im kommenden Jahr bei rund 1,5 Prozent zu liegen kommen.

Hypothekarzinsen werden 2025 weiter sinken

Entwicklung der Zinsen von Hypotheken unterschiedlicher Laufzeiten, in Prozent

2 Jahre 5 Jahre 10 Jahre Saron 3 Monate



Quelle: Moneypark

Maren Meyer ist stellvertretende Leiterin des Wirtschaftsressorts und berichtet über den Immobilienmarkt, Detailhandel, Arbeitstrends und Gesundheitsthemen. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

0 Kommentare