

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Ist jetzt der richtige Moment ein Mehrfamilienhaus zu kaufen oder zu verkaufen?



**Gianni Asquini**

Betriebsoec. KLZ  
dipl. Bauverwalter  
Spartenleiter Bewertung/Verkauf/Erstvermietung

Der Schweizer Markt für Einfamilien- sowie Eigentums- und Mehrfamilienhäusern befindet sich derzeit in einer äusserst attraktiven Situation, die durch einige Faktoren begünstigt wird. Einer der markantesten Treiber ist die aktuelle Zinspolitik, insbesondere die jüngsten Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB). Die Reduktion des Leitzinses hat direkte Auswirkungen auf die Hypothekarzinsen und führt zu einer positiven Senkung der Finanzierungskosten für Investoren und Käufer von Immobilien.

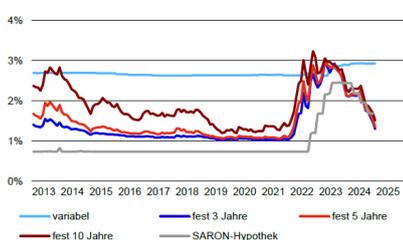
Im Detail senkte die SNB den Leitzins im Jahr 2023 mehrmals, um auf die anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und die Inflationsentwicklung zu reagieren. Anfang 2023 betrug der Leitzins noch 1,5 %, wurde jedoch auf 1,0 % gesenkt und zuletzt, im Dezember 2024, auf 0,5 %. Diese Zinssenkungen bewirken eine spürbare Senkung der Hypothekarzinsen,

insbesondere für variable Hypotheken, die an den SARON gekoppelt sind. Da die Finanzierungskosten so deutlich reduziert werden, erhalten Investoren Zugang zu günstigeren Kreditkonditionen, was zu einer verstärkten Nachfrage nach Immobilien (Mehrfamilienhäusern) führt.

**Zinspolitik und Nachfrage im Einklang:  
Heutige Marktbedingungen bieten attraktive Chancen für Verkauf.**

In Kombination mit den niedrigen Zinssätzen herrscht derzeit auch ein „Anlagenotstand“. Viele institutionelle und private Investoren sind auf der Suche nach stabilen und renditestarken Anlagemöglichkeiten, da die traditionellen Finanzmärkte wie Aktien und Anleihen aufgrund der schwankenden Erträge und der niedrigen Zinsen nicht die gewünschten Renditen bieten. Immobilien, und hier insbesondere Mehrfamilienhäuser (MFH), gelten daher als eine sichere und attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage. Es ist zu erwarten, dass diese

21 Hypothekarzinsen



Hypotheken	Dezember 2024
variabel	2.93%
fest 3 Jahre	1.30%
fest 5 Jahre	1.36%
fest 10 Jahre	1.51%
SARON-Hypothek	1.68%

Anmerkung: Die angegebene SARON-Hypothek setzt sich aus SARON-Zins und einem fixen Zuschlag von mind. 0.74% bei UBS Key4 zusammen.  
Quelle: SNB, VZ.

## REALIT TREUHAND AG Ausgabe Januar 2025



**Zinspolitik und Nachfrage im Einklang:  
Heutige Marktbedingungen bieten attraktive Chancen für Verkauf.**



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

Trends in den kommenden Monaten und Jahren anhalten werden, was den Verkauf von Mehrfamilienhäuser in der Schweiz weiter begünstigt und zu einem stabilen Marktumfeld für Investoren führt.

Darüber hinaus hat die Zinssenkung durch die SNB die Bruttorenditen für Mehrfamilienhäuser positiv beeinflusst. Der Wert von Immobilien steigt durch die sinkenden Diskontierungssätze, da der Barwert der zukünftigen Mieteinnahmen aufgrund der niedrigeren Finanzierungskosten ansteigt. Für Investoren bedeutet dies, dass sie bei gleichbleibenden Erträgen eine höhere Bewertung ihrer Objekte erwarten können, was den Marktwert von Mehrfamilienhäusern insgesamt steigert.

51 Renditen (Markt) für Mehrfamilienhäuser



Quelle: Fahrländer Partner.

Die derzeitige Marktlage ist auch von einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten und steigenden Nettomietzinsen bei Neuvermietungen geprägt. Diese Entwicklung sorgt dafür, dass Investitionen in Mehrfamilienhäuser besonders attraktiv bleiben, da sie nicht nur als sichere Einkommensquelle dienen, sondern auch das Potenzial für Kapitalgewinne (Wertsteigerung) bieten.

31 Mehrfamilienhäuser (Neubau mittel) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2025	2026
Genfersee	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Jura	●	→	●	↘	●	→	●	↗	→	→
Mittelland	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Basel	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Zürich	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Ostschweiz	●	→	●	↗	●	↗	●	↗	→	↗
Alpenraum	●	→	●	→	●	→	●	→	↗	→
Südschweiz	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage; Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile: ↗: starke Verbesserung; ↘: Verbesserung; →: stabil; ↙: Verschlechterung; ↘: starke Verschlechterung.  
Quelle: Fahrländer Partner.

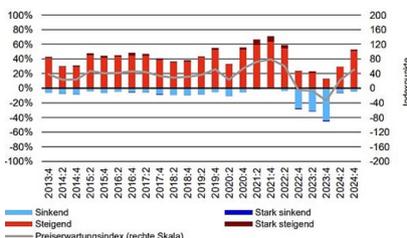
Investoren profitieren derzeit nicht nur von den günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten durch die niedrigen Zinsen, sondern auch von einer steigenden Rentabilität ihrer Immobilieninvestitionen. Die hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern führt zu steigenden Preisen,

was den Markt für Verkäufer zusätzlich begünstigt. In diesem Umfeld ist der Verkauf von Mehrfamilienhäuser besonders lohnenswert, da die aktuellen Marktbedingungen – niedrige Zinsen, hohe Nachfrage und steigende Immobilienwerte – eine einmalige Gelegenheit bieten, den maximalen Preis zu erzielen.

Einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft gibt Ihnen die Möglichkeit, je nach Ihrer persönlichen Situation, Ihre Mittel neu zu investieren oder in andere Projekte zu lenken. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher Veränderungen ist es klug, sich finanzielle Flexibilität zu sichern.

Wir haben bereits zahlreiche grosse Anlageobjekte erfolgreich verkauft. Unsere Referenzen belegen

29 Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 598.  
Quelle: HEV Schweiz / FPPE.

unseren Anspruch, jedes Projekt mit maximalem Engagement und Erfolg abzuschliessen. Mit unserem innovativen Transaktionsportal setzen wir neue Massstäbe im Immobilienverkauf. Transparenz, Effizienz und Präzision stehen dabei im Mittelpunkt.

Die Realit, mit 65 Jahren Erfahrung im Immobiliengeschäft, ist der perfekte Partner, um von diesen

günstigen Marktbedingungen zu profitieren. Mit unserer umfassenden Expertise und unserem modernen Transaktionsportal garantieren wir, dass Sie den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie erzielen.

## Transaktion „Bären“ Wildeg



Im Herzen der Gemeinde Mörigen-Wildeg AG stehen der historische Gasthof Bären sowie das herrschaftliche Rilliet-Laué-Gut zum Verkauf.

<https://realit-transaktionsportal.ch>

Verkaufspreiseinschätzung auf Anfrage

Kontakt:  
Michel Fringer  
062 885 88 64  
michel.fringer@realit.ch



## Vorankündigung

Attraktive Immobilie mit Baugrundstück in Lenzburg zu verkaufen.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)