

# Zinsprognose für Hypotheken von PostFinance

Mit der bereits fünften Leitzinssenkung in Serie der Schweizerischen Nationalbank (SNB) haben Saron Hypotheken deutlich an Attraktivität zugelegt. Allerdings bieten auch Festhypotheken weiterhin eine interessante Finanzierungsmöglichkeit.

## Aktuelle Wirtschaftslage

Die Schweizer Wirtschaft hat sich in letzter Zeit positiv entwickelt. Das Wachstum ist zwar nach wie vor unterdurchschnittlich. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Unternehmen bei ihren Investitionsentscheidungen weiterhin sehr zurückhaltend sind und sich einzelne Branchen wie der Finanzsektor, der Handel sowie einzelne Zweige des verarbeitenden Gewerbes weiterhin im Abschwung befinden. Die Talsohle scheint jedoch gesamtwirtschaftlich durchschritten zu sein.

Positiv wirkt sich vor allem aus, dass die Binnennachfrage in den letzten Monaten wieder spürbar an Dynamik gewonnen hat. So wächst der Konsum der Schweizer Bevölkerung wieder solide und auch die Bauinvestitionen entwickeln sich positiv. Möglicherweise zeigen sich hier auch bereits erste Auswirkungen der deutlichen Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im vergangenen Jahr.

Trotz der konjunkturellen Erholung müssen wir aber davon ausgehen, dass sich der Inflationsdruck in den nächsten Monaten weiter abschwächen wird. Die Mietpreise, in den letzten Jahren ein wesentlicher Treiber der Inflation, sind in den letzten Monaten nur noch leicht gestiegen und dürften angesichts der Senkung des Referenzzinssatzes für viele Mieter:innen sogar wieder sinken. Zudem liegen die Importpreise immer noch deutlich unter dem Vorjahresniveau. Darüber hinaus ist eine Abschwächung des Schweizer Frankens, dessen Stärke die Importpreise zusätzlich nach unten drückt, angesichts der zuletzt deutlich gestiegenen Unsicherheit im internationalen Wirtschafts- und Finanzsystem nicht absehbar. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Senkung des SNB-Leitzinses nicht auszuschliessen.

## Zinsprognose

Prognose zu	3 Mt.	6 Mt.	12 Mt.
Saron	→	→	↘
Festhypothek 5 Jahre	→	↗	↗
Festhypothek 7 Jahre	→	↗	↗
Festhypothek 10 Jahre	→	↗	↗

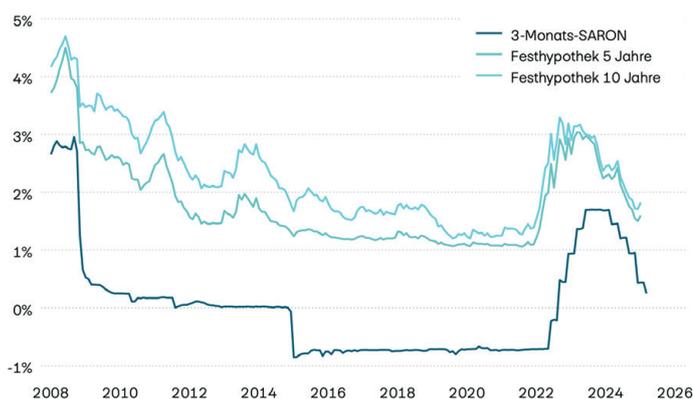
→ Zinsen bewegen sich weniger als 0,25%  
 ↘ Zinsen sinken zwischen 0,25% und 0,49%

↗ Zinsen steigen zwischen 0,25% und 0,49%  
 ↘ Zinsen sinken um 0,50% oder mehr

↗ Zinsen steigen um 0,50% oder mehr

Die Zinsen für Schweizer Hypotheken dürften sich je nach Finanzierungsdauer unterschiedlich entwickeln. Bei den kurzfristigen Geldmarktfinanzierungen ist aufgrund des anhaltenden Drucks der SNB, die Leitzinsen weiter zu senken, um den Aufwertungstendenzen des Frankens entgegenzuwirken, mit einem weiteren leichten Rückgang der Finanzierungskonditionen zu rechnen. Wir gehen jedoch davon aus, dass diese Senkung nicht bereits an der nächsten geldpolitischen Lagebeurteilung vom 19. Juni 2025, sondern erst im nächsten Jahr erfolgen wird. Die langfristigen Festhypotheken dürften hingegen vorerst stagnieren und sich langfristig aufgrund der zu erwartenden Normalisierung der Schweizer Kapitalmarktzinsen nochmals leicht nach oben bewegen.

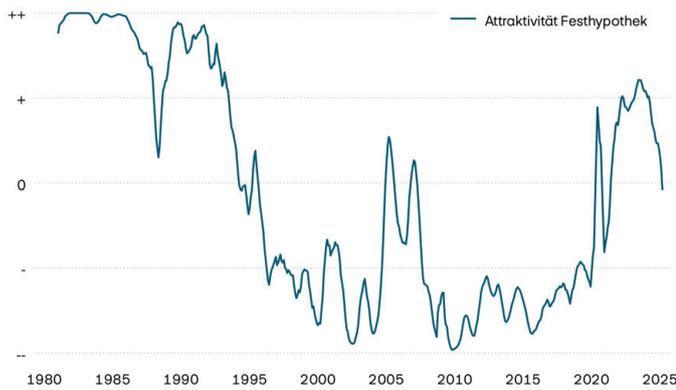
## Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Im Jahr 2022 waren die Zinsen für Festhypotheken im Zuge der geldpolitischen Massnahmen zur Bekämpfung der hohen Inflationsraten auf knapp über 3 Prozent gestiegen. Seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr befinden sie sich jedoch wieder im Abwärtstrend. Dieser Trend wurde zuletzt allerdings unterbrochen. Im Zuge einer Normalisierung der Kapitalmarktzinsen halten wir sogar einen erneuten, wenn auch leichten Anstieg für wahrscheinlich. Beim 3-Monats-SARON hingegen erwarten wir in den kommenden zwölf Monaten einen weiteren Rückgang bis an die Nullgrenze. Eine Rückkehr zu Negativzinsen, wie sie zwischen 2015 und Anfang 2022 vorherrschten, halten wir derzeit jedoch für unwahrscheinlich.

Quelle: SIX, Werte bis einschliesslich Dezember 2021 basieren auf Libor und ab Januar 2022 auf Saron.

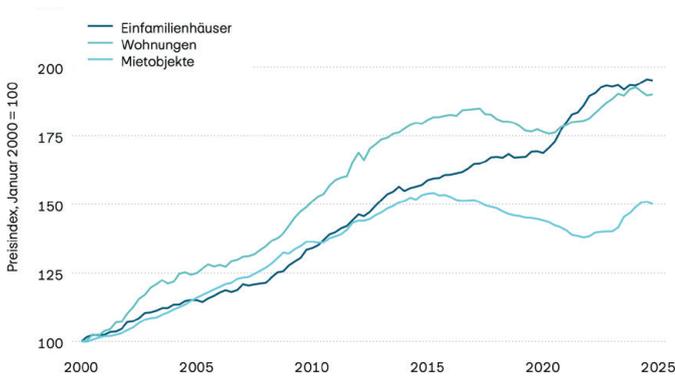
## Saron Hypothek oder Festhypothek



Der PostFinance-Festhypothek-Attraktivitätsindex sinkt spürbar, so dass Festhypotheken nun als etwa gleich attraktiv wie Saron Hypotheken einzustufen sind. Diese Entwicklung ist vor allem auf die erneute Leitzinssenkung und den deutlichen Anstieg der langfristigen Kapitalmarktzinsen im vergangenen Quartal zurückzuführen. Da wir davon ausgehen, dass der Aufwärtstrend der Kapitalmarktzinsen noch etwas anhält und die SNB ihre Geldpolitik in den nächsten zwölf Monaten noch einmal weiter lockern wird, könnten kurzfristige Geldmarktfinanzierungen im Vergleich zu Festhypotheken sogar noch attraktiver werden.

Quelle: PostFinance AG, SNB, SIX, Web Financial Group, SECO, KOF

## Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Nachdem die Immobilienpreise für Wohnungen im Vorquartal deutlich gesunken waren, haben sie sich im letzten Quartal wieder leicht erholt. Im Gegensatz dazu verzeichnen Einfamilienhäuser nun einen leichten Preisrückgang. Diese Entwicklung könnte darauf hindeuten, dass Eigentumswohnungen im Vergleich zu Einfamilienhäusern als erschwinglicher wahrgenommen werden und daher verstärkt nachgefragt sind. Der Preisrückgang bei Mietwohnungen könnte hingegen auf die bereits im letzten Quartal erkennbare Senkung des Referenzzinssatzes zurückzuführen sein, welche jeweils zu tieferen Mietpreisen führt.

Quelle: BfS

## Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	2024	2025	2026
BIP-Wachstum	1.5%	1.9%	1.5%	1.3%	1.4%	1.6%
Inflation	1.4%	1.1%	0.7%	1.1%	0.3%	1.2%
Arbeitslosigkeit	2.3%	2.4%	2.7%	2.5%	2.8%	2.6%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	22 000	19 000	25 000	90 000	75 000	70 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.96	0.94	0.94	0.95	0.92	0.90

Quelle: Bloomberg, Allfunds Tech Solutions, BfS

## Begriffserklärungen

**Inflation:** Unter Inflation versteht man den anhaltenden Anstieg des allgemeinen Preisniveaus für Waren und Dienstleistungen in einer Volkswirtschaft über einen bestimmten Zeitraum. Wenn das Preisniveau steigt, sinkt die Kaufkraft des Geldes, d.h. mit dem gleichen Geldbetrag können weniger Waren und Dienstleistungen erworben werden als zuvor.

**Konjunktur:** Die Konjunktur beschreibt die aktuelle wirtschaftliche Lage eines Landes und spiegelt die Veränderungen und Schwankungen der wirtschaftlichen Aktivität wider. Auf einen Aufschwung folgt früher oder später ein Abschwung, was als Konjunkturzyklus bezeichnet wird. Eine gute Konjunktur bedeutet, dass es der Wirtschaft derzeit gut geht, und umgekehrt.

**Kapitalmarktzinsen:** Kapitalmarktzinsen sind Zinsen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr. Sie sind entscheidend für die Kosten langfristiger Finanzierungen.

**Leitzins:** Leitzinsen sind die Zinssätze, die von Zentralbanken festgelegt werden und als wichtige Instrumente der Geldpolitik dienen. Die Leitzinsen besagen, zu welchem Zinssatz sich Geschäftsbanken bei Zentralbanken Liquidität leihen können. In der Folge bewegen sich die meisten kurzfristigen Zinsen einer Volkswirtschaft mit den Leitzinsen.

**Binnennachfrage:** Die Binnennachfrage bezeichnet die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen innerhalb eines Landes. Eine starke Binnennachfrage stützt typischerweise die Wirtschaft, während eine schwache Binnennachfrage auf eine Abkühlung hindeutet.

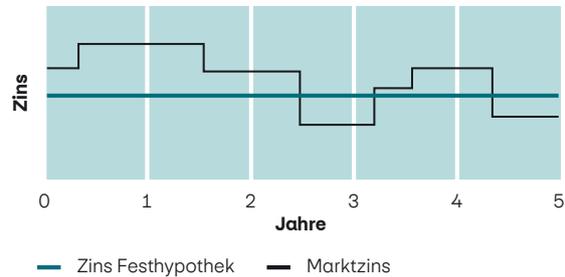
## Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

Sie finden bei PostFinance die passende Finanzierungsform für Ihre Liegenschaft.  
Eine Hypothek mit fixem Zinssatz oder eine, bei der Sie Risiko und Sicherheit individuell bestimmen können?  
Wir bieten Ihnen individuelle Lösungen zur Finanzierung Ihres Eigenheims.

### Festhypothek

Ideal bei tiefen Zinsen und bei zu erwartendem Zinsanstieg.  
Sie sind gegen steigende Zinsen abgesichert und können Ihre Kosten genau planen.

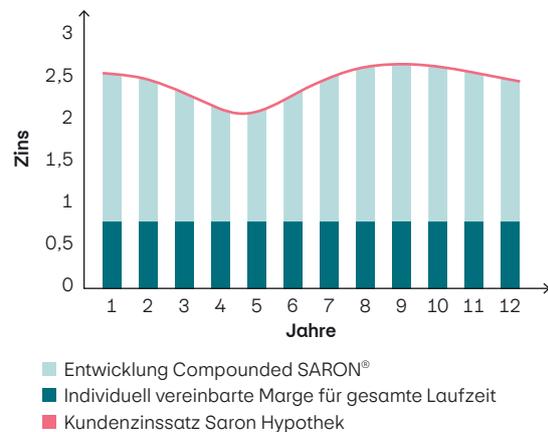
### Laufzeit und Zinssatz



### Saron Hypothek

Die Saron Hypothek ist ideal bei hohem oder mittleren Zinsniveau und bei zu erwartenden Zinssenkungen. Der Zinssatz kann während der Laufzeit je nach Marktsituation stark schwanken. Durch einen möglichen Wechsel in eine Festhypothek von PostFinance während der Laufzeit bleiben Sie jedoch flexibel.

### Laufzeit und Zinssatz



Interessieren Sie sich für Immobilien als Anlage?  
In unserem [Anlage-Kompass](#) unter dem Abschnitt «Marktüberblick» erhalten Sie eine Einschätzung zur aktuellen Lage auf dem Schweizer Immobilienmarkt.

→ [Jetzt Hypothekarofferte erstellen](#)

### Haben Sie Fragen?

Unsere Fachexpert:innen unterstützen Sie gerne.  
Zudem sind wir telefonisch unter +41 58 448 14 14 oder im Internet unter [postfinance.ch/hypotheken](https://postfinance.ch/hypotheken) für Sie da.

## Rechtliche Hinweise

Das vorliegende Dokument und die darin enthaltenen Informationen und Aussagen dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Beratung, keine Einladung zur Offertstellung und keine Aufforderung, ein Angebot oder eine Empfehlung zum Kauf der damit im Zusammenhang stehenden Produkte dar. Der Kunde oder Dritte handeln eigenverantwortlich und sind ebenso für die Einhaltung von gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften und Richtlinien alleine verantwortlich. PostFinance berücksichtigte Quellen, welche als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft wurden. Dennoch kann PostFinance die Richtigkeit, Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit dieser Informationen nicht garantieren und lehnt im gesetzlich zulässigen Masse die Haftung dafür ab. Zinssatzangaben und Angaben zu Preisen sind aktuell, jedoch kann die effektive Entwicklung jederzeit von diesen Prognosen abweichen. Dem Inhalt dieses Dokumentes liegen zahlreiche Annahmen zugrunde. Diese Informationen und Meinungen sind daher keine festen Grundlagen für Ihren Finanzierungsentscheid. Vor einem Entscheid empfehlen wir eine eingehende Beratung mit einer Fachperson.  
Das vollständige oder teilweise Reproduzieren ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung von PostFinance nicht gestattet.

Stand der Daten: 20. März 2025  
Redaktionsschluss: 20. März 2025

PostFinance AG  
Mingerstrasse 20  
3030 Bern

[www.postfinance.ch](https://www.postfinance.ch)

### Zinsprognose abonnieren

Wir informieren Sie über die Zinsentwicklung und das Geschehen am Hypothekar- und Immobilienmarkt.  
→ [Jetzt im E-Finance oder auf postfinance.ch abonnieren](#)