

Zinsprognose für Hypotheken von PostFinance

Mit der erneuten Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sind Saron Hypotheken gegenüber Festhypotheken nochmals günstiger geworden. Solange die Konjunkturaussichten schwach und die Inflation tief bleiben, dürfte sich daran wenig ändern. Dennoch bleiben auch Festhypotheken eine interessante Option.

Aktuelle Wirtschaftslage

Die Schweizer Wirtschaft ist mit Rückenwind ins Jahr gestartet und im ersten Quartal sogar leicht überdurchschnittlich gewachsen. Getrieben wurde das Wachstum insbesondere vom Exportsektor, der davon profitierte, dass viele Bestellungen aus den USA vorgezogen wurden, um neuen Zollaufschlägen zuvorzukommen. Gleichzeitig entwickelte sich die inländische Nachfrage stabil. Vor allem im Baugewerbe setzte sich die Erholung fort, was wohl auch eine Folge der deutlichen Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) in den letzten eineinhalb Jahren ist.

Seit April 2025 hat die Konjunktur jedoch an Schwung verloren. Im Exportsektor folgte auf den Vorzieheffekt eine spürbare Gegenbewegung. Gleichzeitig belasten die neuen US-Handelsrestriktionen und die allgemein schwächere Weltkonjunktur die

Aussichten. Auch die Binnenwirtschaft zeigt erste Schwächetendenzen. Die Konsument:innen sind von Sorgen über die wirtschaftlichen Unsicherheiten geplagt, und die jüngsten Daten deuten darauf hin, dass sich dies allmählich auch in ihrem tatsächlichen Ausgabenverhalten niederschlägt.

Parallel dazu hat sich der Inflationsdruck weiter abgeschwächt. Der starke Franken und die niedrigen Energiepreise führen zu sinkenden Importkosten. Zugleich dämpft die schwächere wirtschaftliche Entwicklung die binnenwirtschaftlichen Preistreiber. Vor diesem Hintergrund fiel die Inflationsrate zuletzt sogar leicht ins Minus. Damit ist eine zeitnahe Rückkehr der SNB zu Negativzinsen wahrscheinlich geworden.

Zinsprognose

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

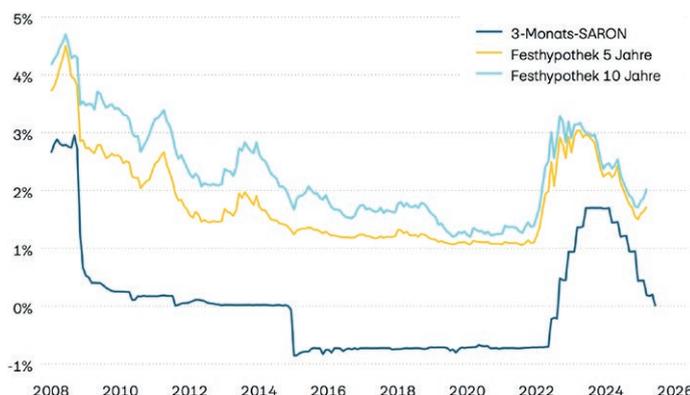
→ Zinsen bewegen sich weniger als 0,25%
 ↘ Zinsen sinken zwischen 0,25% und 0,49%

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

↑ Zinsen steigen um 0,50% oder mehr

Die Kombination aus konjunktureller Abkühlung und tiefer Inflation dürfte den geldpolitischen Lockerungsdruck auf die Schweizerische Nationalbank (SNB) weiter erhöhen. Wir rechnen gar damit, dass bereits bei der nächsten Lagebeurteilung am 25. September 2025 die Leitzinsen erneut gesenkt werden. Der Effekt auf die Finanzierungskosten von Saron Hypotheken dürfte allerdings begrenzt bleiben, da die Finanzierungskosten beim Nullzins in der Regel bereits ihren Tiefpunkt erreicht haben. Auch bei den mittel- und langfristigen Festhypotheken gehen wir davon aus, dass sie seitwärts tendieren. Da sich die Schweizer Kapitalmarktzinsen bereits auf einem sehr niedrigen Niveau befinden, ist das verbleibende Abwärtspotenzial begrenzt.

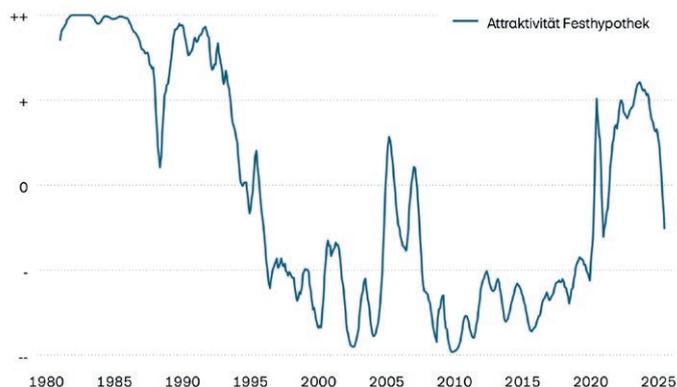
Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Im Jahr 2022 stiegen die Zinsen für Festhypotheken im Zuge der geldpolitischen Massnahmen zur Bekämpfung der hohen Inflationsraten auf knapp über drei Prozent. Seit dem geldpolitischen Kurswechsel im vergangenen Jahr sind sie allerdings wieder deutlich gesunken. Zwischenzeitlich kam es zwar erneut zu einem moderaten Anstieg, was unter anderem auf eine zurückhaltendere Kreditvergabe durch die Banken zurückzuführen sein dürfte. Für die kommenden zwölf Monate rechnen wir bei den Festhypotheken mehrheitlich mit einer seitwärts gerichteten Entwicklung. Beim 3-Monats-SARON erwarten wir hingegen angesichts einer weiteren Leitzinssenkung bei der nächsten Lagebeurteilung der SNB einen weiteren Rückgang.

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

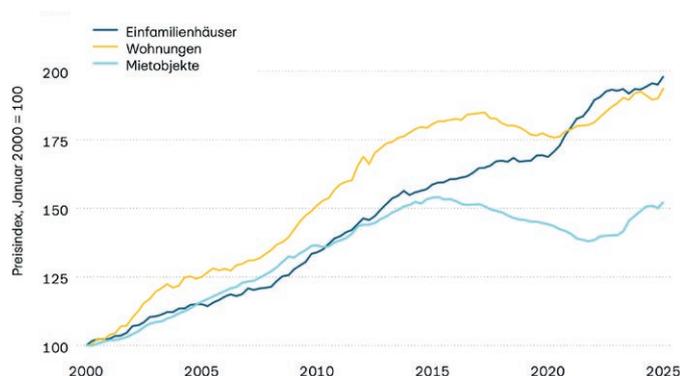
Saron Hypothek oder Festhypothek



Der PostFinance-Festhypothek-Attraktivitätsindex sinkt spürbar, so dass Saron Hypotheken nun attraktiver zu bewerten sind als Festhypotheken. Diese Entwicklung ist vor allem auf die jüngste Leitzinssenkung zurückzuführen. Dadurch sind Saron Hypotheken erneut günstiger geworden und dürften auch auf tiefem Niveau verbleiben. Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass die Finanzierungskosten von mittel- und langfristigen Festhypotheken angesichts des begrenzten Abwärtsspielraums bei den Kapitalmarktzinsen eher seitwärts tendieren werden. Damit dürften kurzfristige Geldmarktfinanzierungen im Vergleich zu Festhypotheken attraktiver bleiben.

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

Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Nachdem sich die Immobilienpreise im vergangenen Jahr nur verhalten entwickelt hatten, legten sie in diesem Jahr spürbar an Dynamik zu. Das ohnehin schon hohe Preisniveau hat sich damit weiter erhöht. Diese Entwicklung dürfte vor allem auf das knappe Angebot zurückzuführen sein, dem eine zunehmende Nachfrage gegenübersteht. Diese dürfte insbesondere durch die niedrigen Kapitalmarktzinsen und die dadurch bedingten günstigen Finanzierungskosten gestützt sein. Ebenso dürfte sich das anhaltende Wachstum der privaten Vermögen auswirken, welches die Zahlungsbereitschaft für Immobilien zusätzlich erhöht.

Quelle: BfS

Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	2024	2025	2026
BIP-Wachstum	1.9%	1.5%	2.0%	1.3%	1.4%	1.6%
Inflation	1.1%	0.7%	0.4%	1.1%	0.2%	1.2%
Arbeitslosigkeit	2.4%	2.7%	2.9%	2.5%	3.1%	2.7%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	19 000	25 000	23 000	90 000	85 000	80 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.94	0.94	0.96	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.

Binnenwirtschaft: Die Binnenwirtschaft bezeichnet die Gesamtheit der wirtschaftlichen Aktivitäten innerhalb eines Landes oder Wirtschaftsraums. Sie ist ein wichtiger Indikator dafür, wie stark eine Volkswirtschaft aus eigener Kraft wächst, unabhängig von der globalen Konjunktur.

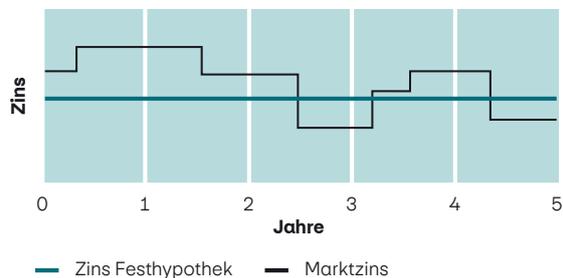
Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

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.

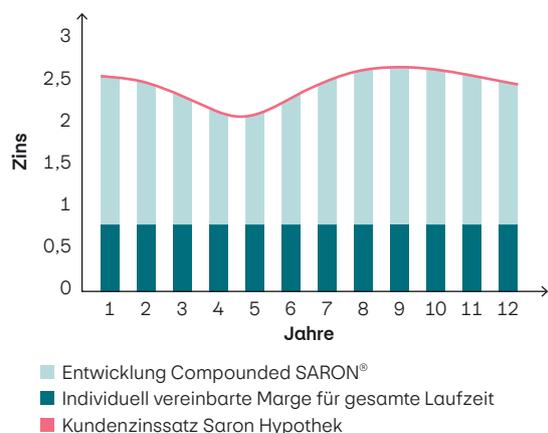
Laufzeit und Zinssatz



Saron Hypothek

Die Saron Hypothek ist ideal bei hohem oder mittlerem 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 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: 19. Juni 2025
Redaktionsschluss: 19. Juni 2025

PostFinance AG
Mingerstrasse 20
3030 Bern

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](#)