

Zinsprognose für Hypotheken von PostFinance

Die Nullzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) macht Saron Hypotheken derzeit besonders attraktiv. Aber auch Festhypotheken bieten interessante Finanzierungsmöglichkeiten, da sich nicht nur der SNB-Leitzins, sondern auch die längerfristigen Kapitalmarktzinsen auf tiefem Niveau befinden.

Aktuelle Wirtschaftslage

Die Schweizer Wirtschaft hat sich im bisherigen Jahresverlauf in einem schwierigen Umfeld solide gehalten. Vor allem im ersten Quartal konnte sie noch deutlich zulegen, was neben einer guten inländischen Nachfrage primär daran lag, dass viele Bestellungen in die USA vorgezogen wurden, um den Zöllen zuvorzukommen. Seit Anfang des zweiten Quartals hat sich die Wachstumsgeschwindigkeit jedoch deutlich verlangsamt. Immerhin konnte ein Einbruch bislang verhindert werden.

Diese schwächere Entwicklung dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Die US-Zollbelastung von 39 Prozent trifft die exportorientierte Schweizer Wirtschaft hart, lassen sich doch gemäss Schätzungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) rund 4 Prozent der Wertschöpfung auf die Güternachfrage aus

den USA zurückführen. Gleichzeitig haben sich in den letzten Wochen und Monaten auch die Schwächezeichen der inländischen Nachfrage vermehrt. Das spiegelt sich auch in den Stimmungswerten der Konsumenten sowie Dienstleistungsunternehmen wider, die sehr pessimistisch geprägt sind.

Immerhin ist die Schweiz einer der wenigen Währungsräume, in denen nachhaltig Preisstabilität herrscht. Aktuell befindet sich die Inflationsrate bei 0,2 Prozent. Mittelfristig besteht sogar das Risiko, dass die Rate in den negativen Bereich und damit unter die Zielvorstellungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) fällt. Vor dem Hintergrund der schwachen Wirtschafts- und Inflationsentwicklung bleibt eine Rückkehr zu Negativzinsen wahrscheinlich.

Zinsprognose

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

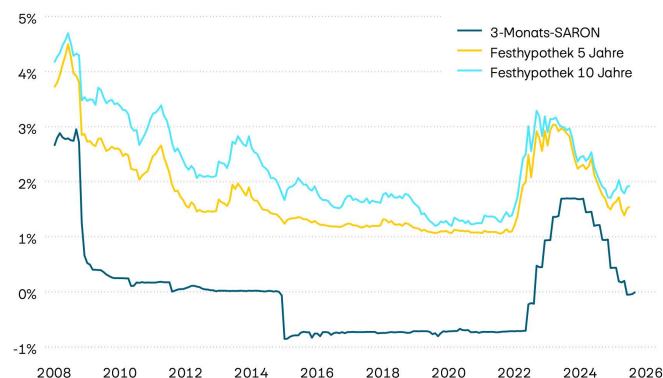
Der Druck auf die Schweizerische Nationalbank (SNB), den Leitzins nochmals zu senken und damit wieder Negativzinsen einzuführen, dürfte im Verlauf des nächsten Jahres zunehmen. Das liegt an der erwarteten Wirtschaftsschwäche sowie dem Risiko, dass die Inflationsrate unter die Nullprozent-Schwelle fallen könnte. So stehen zu Beginn des neuen Jahres Abwärtsanpassungen bei den administrierten Preisen wie Strom an. Die Senkung des Referenzzinssatzes wird voraussichtlich zu einem Rückgang des Preisdrucks von Mieten führen. Eigentümer:innen würden von einer erneuten Senkung des Leitzinses aber nicht profitieren, da Saron Hypotheken üblicherweise eine Untergrenze von 0 Prozent haben. Fällt der Saron darunter, bleibt der zu zahlende Zins unverändert. Bei mittel- und langfristigen Hypotheken ist angesichts des bereits heute sehr niedrigen Niveaus ebenfalls mit einer Seitwärtsentwicklung zu rechnen. Daran dürfte auch der kürzliche Entscheid den Eigenmietwert abzuschaffen wenig ändern, auch wenn damit die mittelfristige Nachfrage nach Hypotheken etwas nachlassen könnte.

→ 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

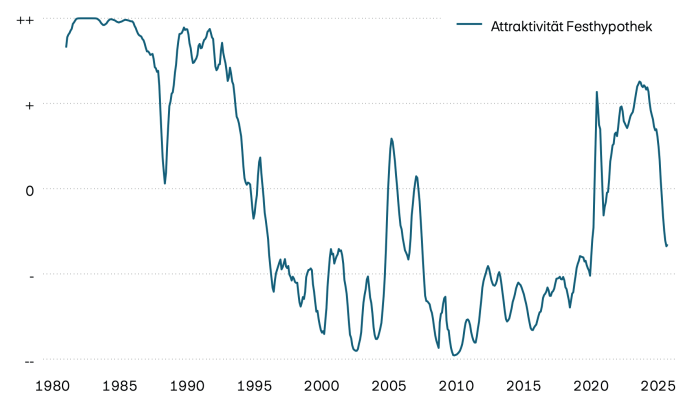
Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Im Jahr 2022 kletterten die Zinsen für Festhypotheken im Zuge der geldpolitischen Massnahmen gegen die hohe Inflation auf etwas über drei Prozent. Nach dem Kurswechsel der Notenbank im vergangenen Jahr gaben sie jedoch spürbar nach und lagen zeitweise deutlich unter zwei Prozent. Zwischenzeitlich kam es allerdings wieder zu einem leichten Aufwärtsdruck. Diese Entwicklung ist unter anderem auf eine zurückhaltendere Kreditvergabe durch die Banken zurückzuführen. Daran dürfte der Entscheid zur Abschaffung des Eigenmietwertes nur wenig ändern. Wir rechnen damit, dass sich die Festhypotheken in den nächsten zwölf Monaten mehrheitlich seitwärts entwickeln werden. Beim 3-Monats-Saron erwarten wir hingegen einen weiteren Rückgang, da wir von einer zusätzlichen Senkung der Leitzinsen ausgehen, jedoch nicht schon an der nächsten Lagebeurteilung am 11. Dezember 2025, sondern erst im März 2026.

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

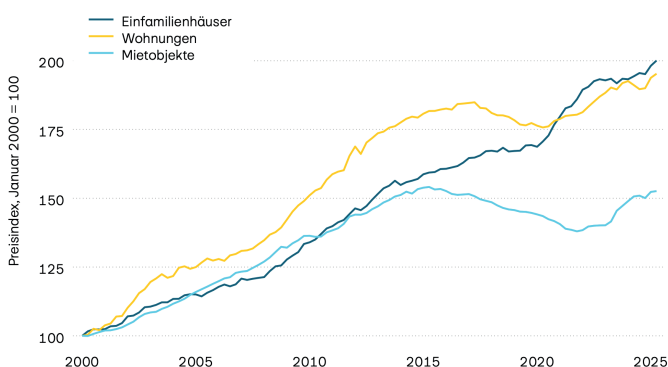
Saron Hypothek oder Festhypothek



Der PostFinance-Festhypothek-Attraktivitätsindex ist erneut leicht gesunken. Saron Hypotheken bleiben damit weiterhin attraktiver als Festhypotheken. Hauptverantwortlich hierfür dürften die zuletzt wieder gestiegenen Kapitalmarktzinsen sein, wodurch sich Festhypotheken etwas verteuert haben. Gleichzeitig sind die Saron Hypotheken weitgehend stabil geblieben. Mittelfristig dürfte sich daran wenig ändern. Saron Hypotheken erreichen ihren Tiefpunkt typischerweise bei einem Leitzins von Null. Eine rasche Verteuerung ist angesichts der erwarteten Senkung der Leitzinsen in einem halben Jahr nicht zu erwarten. Für mittel- und langfristige Festhypotheken rechnen wir angesichts des begrenzten Spielraums der Kapitalmarktzinsen mit einer Seitwärtsbewegung. Geldmarktfinanzierungen dürften somit vorerst ihren Vorteil gegenüber Festhypotheken behalten.

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

Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Die Immobilienpreise stiegen im vergangenen Quartal erneut an, besonders deutlich bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Wesentlich verantwortlich dafür dürften die anhaltend tiefen Kapitalmarktzinsen in der Schweiz sein, die die Nachfrage nach Wohneigentum weiter anfeuern, während das Angebot knapp bleibt. Dagegen hat sich die positive Preisdynamik am Mietwohnungsmarkt etwas abgeschwächt. In den kommenden Monaten dürfte sich diese gedämpfte Dynamik fortsetzen, zumal der Referenzzinssatz zuletzt bereits zum zweiten Mal in diesem Jahr gesenkt wurde.

Quelle: BfS

Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	2024	2025	2026
BIP-Wachstum	1.6%	1.8%	1.2%	1.3%	1.0%	1.1%
Inflation	0.7%	0.4%	0.0%	1.1%	0.2%	0.6%
Arbeitslosigkeit	2.6%	2.9%	2.7%	2.5%	3.1%	2.7%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	25 000	23 000	16 000	90 000	80 000	70 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.94	0.96	0.94	0.95	0.94	0.92

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.

Preisstabilität: 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.

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

Geldmarktfinanzierungen: Geldmarktfinanzierungen sind Finanzierungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

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.

Referenzzinssatz: Der hypothekarische Referenzzinssatz wird vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publiziert und ist für Mietzinsanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen massgebend. Der Referenzzinssatz wird entsprechend der Entwicklung des Hypothekarzinsatzes angepasst. Er basiert auf dem durchschnittlichen Hypothekarzinsatz der Banken und wird jeweils auf das nächste Viertelprozent gerundet.

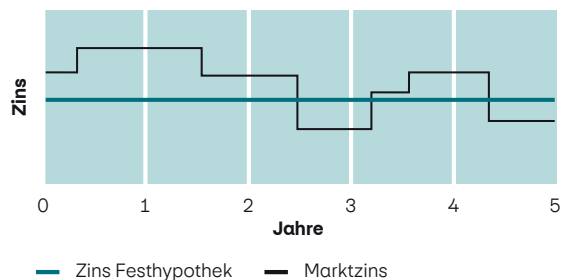
Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

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.

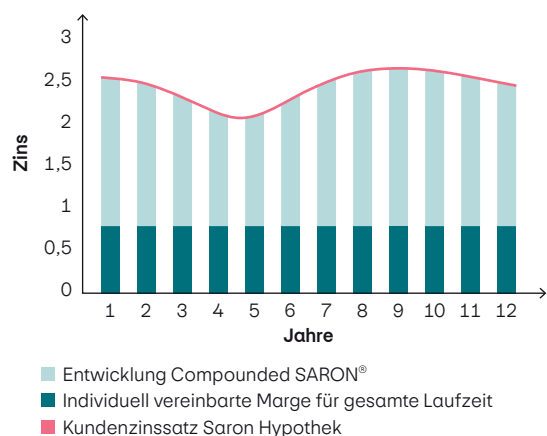
Laufzeit und Zinssatz



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: 25.09.2025
Redaktionsschluss: 25.09.2025

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](#)