

# Zinsprognose für Hypotheken der PostFinance AG

Mit der erneuten Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) werden SARON-Hypotheken noch günstiger. Aufgrund des niedrigen Niveaus der Kapitalmarktzinsen bleiben aber auch Festhypotheken weiterhin attraktiv.

## Aktuelle Wirtschaftslage

Die SNB hat im Rahmen ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung von Ende September beschlossen, den Leitzins auf 1,0 Prozent zu senken. Damit hat die Attraktivität von SARON-Hypotheken weiter zugenommen. Für die SNB war dies bereits die dritte geldpolitische Lockerung in Folge. Diese Schritte sind primär als Reaktion auf das sich verändernde internationale Umfeld einzustufen. Sowohl die amerikanische als auch die europäische Zentralbank haben ihren Zinssenkungszyklus begonnen und dürften diesen in den nächsten 12 Monaten fortsetzen. Vor diesem Hintergrund dürfte die SNB bestrebt sein, einen zu starken Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken zu vermeiden.

Gleichzeitig ist die Zinssenkung Ausdruck der anhaltend schwachen Schweizer Konjunktur. So hat die lahme Entwicklung der binnen-

orientierten Wirtschaftsbereiche zu einem weiteren Rückgang der Inflation beigetragen und damit erst den Spielraum für die Lockerung der Geldpolitik geschaffen. Zudem wird die SNB mit der Zinssenkung auch das Ziel verfolgen, die inländische Nachfrage und dabei insbesondere die Investitionstätigkeit wieder anzukurbeln.

Im Unterschied zu den SARON-Hypotheken dürften die positiven Effekte auf die Festhypotheken jedoch begrenzt bleiben. Die langfristigen Kapitalmarktzinsen befinden sich bereits auf einem aussergewöhnlich niedrigen Niveau, wobei unter anderem die Erwartungen weiterer deutlicher Lockerungsschritte der SNB bereits eingepreist sind. Aus unserer Sicht erscheint dieses Niveau langfristig nicht nachhaltig, vor allem weil die SNB bestrebt sein dürfte, eine Rückkehr zur Nullzinsgrenze zu vermeiden.

## 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 steigen zwischen 0,25% und 0,49%    ↑ Zinsen steigen stärker als 0,50%  
 ↘ Zinsen sinken zwischen 0,25% und 0,49%    ↘ Zinsen sinken stärker als 0,50%

Wir erwarten in den nächsten drei Monaten leicht sinkende Hypothekarzinsen. Im Verlauf des kommenden Jahres dürfte aufgrund der zu erwartenden Lockerung der Geldpolitik der grossen Zentralbanken mit einer weiteren Zinssenkung der SNB und damit niedrigeren SARON-Zinsen zu rechnen sein. Bei einer allmählichen Erholung der Schweizer Konjunktur könnten in diesem Zeitraum wieder leicht steigende Zinsen bei den Festhypotheken folgen.

## Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Mit der Straffung der Geldpolitik und dem Anstieg der Inflationsraten nach der Covid-Krise stiegen die Zinsen und damit die Kosten für mittel- und langfristige Festhypotheken in der Schweiz deutlich an und erreichten im Frühjahr 2023 den höchsten Stand seit über 10 Jahren. Seither sind die Zinsen jedoch wieder rückläufig. Die Kosten für diese Hypotheken liegen inzwischen wieder deutlich niedriger, bleiben jedoch über dem Niveau vor der geldpolitischen Straffung im Frühjahr 2022. Trotz einer möglichen weiteren Senkung der Geldmarktzinsen im nächsten Jahr erwarten wir, dass mit der allmählichen Erholung der Schweizer Wirtschaft die langfristigen Zinsen und damit auch die Kosten für Festhypotheken wieder leicht ansteigen könnten.

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

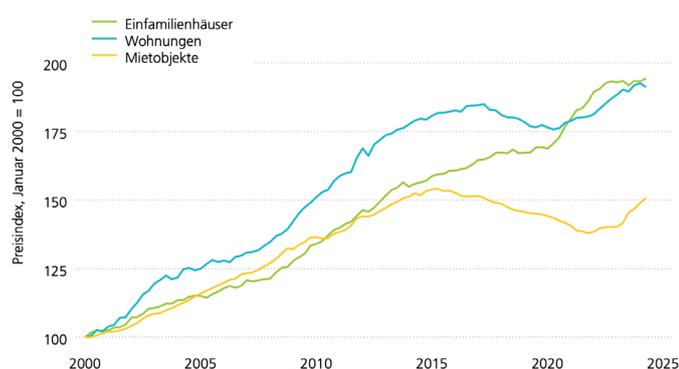
## Saron Hypothek oder Festhypothek



Der PF-Attraktivitätsindex setzt seinen Abwärtstrend fort und signalisiert damit, dass Geldmarktfinanzierungen wieder zunehmend mit Festhypotheken konkurrieren können. Mit den mittlerweile drei Leitzinssenkungen der SNB in diesem Jahr sind Geldmarktfinanzierungen deutlich attraktiver geworden. Dennoch sind Festhypotheken aufgrund der historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen derzeit noch attraktiver als Geldmarktfinanzierungen. Dies könnte sich in den nächsten 12 Monaten jedoch ändern. Zum einen rechnen wir im Frühjahr mit einer weiteren Leitzinssenkung. Zum anderen erwarten wir, dass sich Festhypotheken im Verlauf des nächsten Jahres wieder leicht verteuern werden.

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

## Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Die Preise für Mietwohnungen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Zudem sind auch die Preise für Einfamilienhäuser im letzten Quartal wieder gestiegen, nachdem sie sich im Vorquartal zwischenzeitig stabilisiert hatten. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Rückgang der langfristigen Kapitalmarktzinsen. Demgegenüber sind die Preise für Eigentumswohnungen im dritten Quartal deutlich gesunken. Sie befinden sich derzeit wieder auf dem Niveau von Ende letzten Jahres. Möglicherweise hoffen potenzielle Wohnungskäufer angesichts der geldpolitischen Lockerung auf weiter sinkende Finanzierungskosten und warten daher mit einem Kauf zu, was sich in niedrigeren Angebotspreisen niedergeschlagen haben könnte.

Quelle: BfS

## Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	2023	2024	2025
BIP-Wachstum	0.5%	0.6%	1.8%	0.7%	1.8%	1.4%
Inflation	1.6%	1.2%	1.4%	1.3%	1.2%	1.0%
Arbeitslosigkeit	2.2%	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	22 000	24 000	22 000	95 000	85 000	75 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.94	0.97	0.95	0.97	0.94	0.91

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.

**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.

## Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

Sie finden bei PostFinance die passende Finanzierungsform für Ihre Liegenschaft.

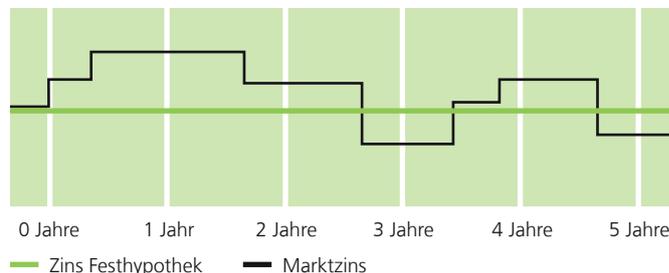
### Welche ist das richtige Produkt für mich?

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.

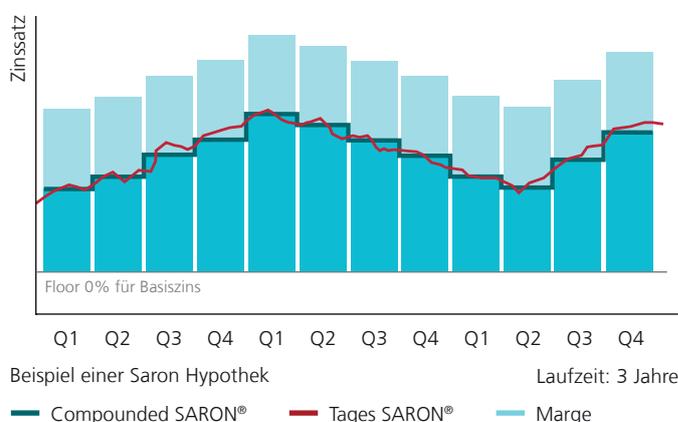
#### Laufzeit und Zinssatz



#### 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 Schweizer Immobilienlage.

Jetzt Hypothekarofferte erstellen: [Hypothekarofferte erstellen](#)

#### Haben Sie Fragen?

Unsere Berater:innen unterstützen Sie gerne. Zudem sind wir telefonisch unter +41 58 448 14 14 (gemäss Tarif Ihres Telekommunikationsanbieters) 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: 26. September 2024  
Redaktionsschluss: 26. September 2024

#### PostFinance AG

Mingerstrasse 20  
3030 Bern

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

**PostFinance**