

Zinsprognose für Hypotheken von PostFinance



Wie entwickeln sich die Hypothekarzinsen in den kommenden Monaten? Erfahren Sie, wie unsere Fachexpert:innen die Entwicklungen am Hypothekar- und Immobilienmarkt einschätzen.

In Kürze: Das bedeutet der neuste SNB-Entscheid

Stand der Daten: 11.12.2025
Redaktionsschluss: 11.12.2025

- Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat ihren Leitzins am 11. Dezember unverändert beibehalten.
- Die Geldpolitik der SNB dürfte angesichts des herausfordernden Wirtschaftsumfelds und der tiefen Inflation mittelfristig expansiv bleiben.
- Saron Hypotheken bieten vor diesem Hintergrund günstige Finanzierungsmöglichkeiten. Auch Festhypotheken bleiben äusserst attraktiv.

Aktuelle Wirtschaftslage in der Schweiz

Die Schweizer Wirtschaft hat zuletzt einen spürbaren Dämpfer erlitten und ist im dritten Quartal um 0,5 Prozent geschrumpft. Mehrere Faktoren setzen derzeit dem wirtschaftlichen Umfeld zu. Einerseits trafen die hohen US-Ausfuhrzölle von 39 Prozent den Industriesektor massiv. Diese wurden nun rückwirkend auf den 14. November 2025 auf 15 Prozent reduziert. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe hat durch die Zölle deutlich an Dynamik eingebüsst.

Gleichzeitig schwächtelt auch die inländische Nachfrage zunehmend. Unternehmen wie auch Privatpersonen investieren angesichts des unsicheren Wirtschaftsausblicks aktuell nur sehr zurückhaltend und spürbar weniger als noch im Vorjahr. Als Stütze wirkt zurzeit primär noch die Konsumtätigkeit. Das ist nicht ungewöhnlich, denn Privathaushalte versuchen typischerweise, ihre Ausgaben auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten möglichst

stabil zu halten. Diese Kombination aus schwacher Exportnachfrage und gedämpfter Binnenwirtschaft hat auch Auswirkungen auf die Preisentwicklung. Die schwache Konjunktur erschwert es Unternehmen, Preiserhöhungen durchzusetzen. Vor diesem Hintergrund erstaunt es nicht, dass die Inflation zuletzt nochmals gesunken ist und mittlerweile bei null Prozent liegt. Neben der Wirtschaftsentwicklung widerspiegelt die tiefe Inflationsrate insbesondere auch die Entwicklung der Mietpreise, die aufgrund der Referenzzinssatzsenkung kaum mehr steigen. Damit fällt allmählich das vergangene starke Mietwachstum aus der Jahresrate heraus, was die Inflation entsprechend nach unten drückt. In ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 11. Dezember 2025 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) trotz der schwachen Wirtschaftsentwicklung und der niedrigen Inflation den Leitzins bei 0 Prozent belassen.

Zinsprognose

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

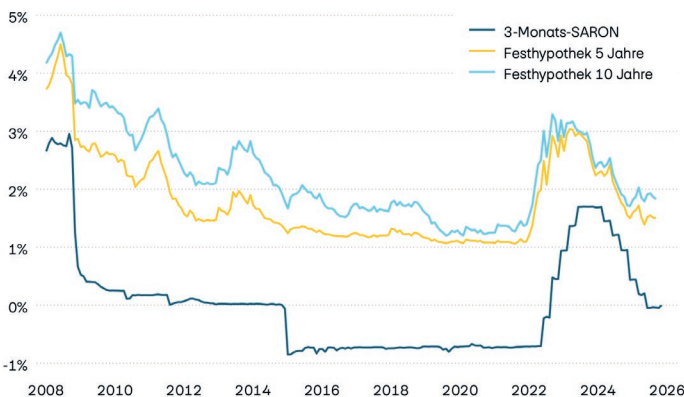
→ Zinsen bewegen sich weniger als 0,25%
↘ Zinsen sinken zwischen 0,25% und 0,49%

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

↑ Zinsen steigen um 0,50% oder mehr

Weil sich eine rasche konjunkturelle Erholung zurzeit nicht abzeichnet und die Inflationsrate im kommenden Jahr gar in den negativen Bereich und damit unter die Zielwerte der Schweizerischen Nationalbank (SNB) fallen könnte, bleibt der Druck auf die Nationalbank hoch, mittelfristig wieder zu Negativzinsen zurückzukehren. Die Auswirkungen für Eigentümer:innen dürften bei einer weiteren Lockerung der Geldpolitik jedoch begrenzt bleiben. Saron Hypotheken weisen üblicherweise eine Untergrenze bei null Prozent auf, wobei der zu zahlende Zins auch dann nicht sinkt, wenn der Leitzins unter diese Grenze fällt. Die Zinsen für mittel- und langfristige Hypotheken befinden sich zudem bereits heute auf sehr tiefem Niveau, weshalb das weitere Abwärtspotenzial stark begrenzt ist.

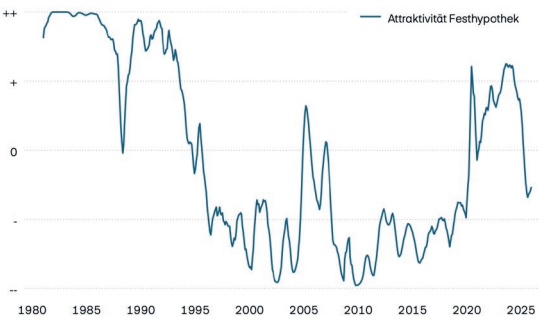
Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Die Hypothekarzinsen in der Schweiz lagen noch vor 3 Jahren auf über 3 Prozent. Ausschlaggebend dafür war die restriktivere Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB), die damit auf die erhöhte Inflationsrate im Nachgang der Corona-Pandemie reagierte. In diesem Umfeld erhöhte die SNB die Leitzinsen bis auf 1,75 Prozent. Mittlerweile ist die Teuerung in der Schweiz aber wieder unter Kontrolle, es drohen sogar negative Inflationsraten. Die Geldpolitik bewegt sich damit wieder im Tiefzinsumfeld. Entsprechend sind auch die Hypothekarzinsen deutlich gesunken und liegen wieder auf Niveaus wie zuletzt zur Zeit um die Einführung der Negativzinsen herum. Wir erwarten, dass sich dieses Niveau der Hypothekarzinsen in den kommenden zwölf Monaten weitgehend hält. Beim 3-Monats-Saron gehen wir davon aus, dass er in etwa einem halben Jahr gesenkt werden wird. Damit dürfte die Geldpolitik an der nächsten Lagebeurteilung vom 19. März 2026 weiterhin unverändert bleiben.

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

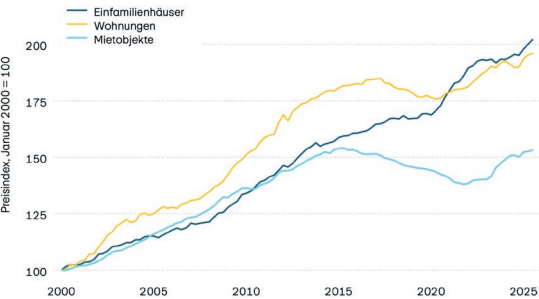
Festhypothek oder Saron Hypothek?



Der PostFinance-Festhypothek-Attraktivitätsindex verbleibt auf tiefem Niveau. Entsprechend bleiben Geldmarkthypothe­ken gegenüber Festhypotheken attraktiver. Saron Hypo­theken dürften auch weiterhin seitwärts tendieren. Daran dürfte auch die im kommenden Jahr erwartete weitere Leitzinssenkung nur wenig ändern, da Saron Hypo­theken ihren Tiefpunkt typischerweise bei einem Leitzins von null erreichen. Gleichzeitig ist das Risiko gering, dass sich Geldmarktfinanzierungen nach der erwarteten Leitzinssenkung rasch verteuern. Mittel- und langfristige Festhypotheken dürften sich angesichts des weiterhin begrenzten Abwärtsspielraumes bei den Kapitalmarktzinsen ebenfalls seitwärts entwickeln. Damit ist vorerst nicht mit wesentlichen Veränderungen bei den Finanzierungskosten zu rechnen.

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

Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Die Immobilienpreise sind im dritten Quartal weiter gestiegen. Besonders deutlich legten die Preise von Einfamilienhäusern zu. Dieser kräftige Anstieg dürfte auf die weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen und die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot zurückzuführen sein. Bei Mietwohnungen bleibt die Entwicklung hingegen vergleichsweise verhalten. Hier dürfte sich die Senkung des Referenzzinssatzes im März bemerkbar machen. Angesichts der erneuten Reduktion im September 2025 wird sich dieser dämpfende Trend im kommenden Jahr voraussichtlich fortsetzen.

Quelle: BfS

Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	2024	2025	2026
BIP-Wachstum	2.5%	1.3%	0.5%	1.3%	1.0%	1.0%
Inflation	0.4%	0.0%	0.2%	1.1%	0.2%	0.3%
Arbeitslosigkeit	2.9%	2.7%	2.8%	2.5%	3.1%	2.7%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	23 000	16 000	17 000	90 000	70 000	65 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.96	0.94	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.

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.

Leitzinsen: 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.

Geldmarktzinsen: Geldmarktzinsen sind Zinsen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

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.

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 Hypothekarzinssatzes angepasst. Er basiert auf dem durchschnittlichen Hypothekarzinssatz der Banken und wird jeweils auf das nächste Viertelprozent gerundet.

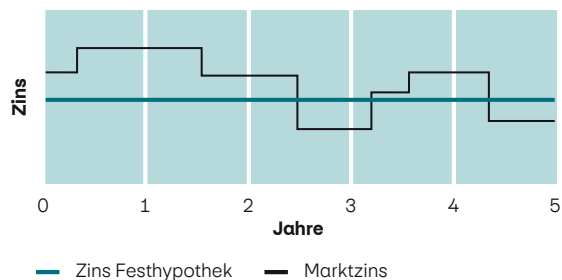
Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

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.

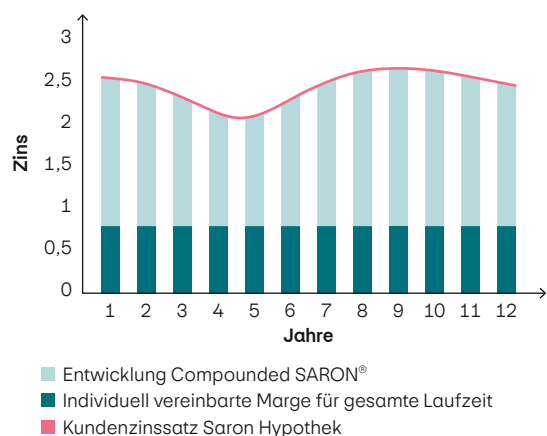
Laufzeit und Zinssatz



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.

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](#)