

# Zinsprognose für Hypotheken von PostFinance

Obwohl Saron Hypotheken aufgrund der kräftigen Leitzinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) im Dezember nochmals günstiger geworden sind, bleiben Festhypotheken mit mittleren Laufzeiten weiterhin äusserst attraktiv.

## Aktuelle Wirtschaftslage

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz hat sich im Sommer und Herbst dieses Jahres etwas stabilisiert. Erfreulich ist vor allem, dass der Konsum und die Bautätigkeit wieder leicht zugenommen haben und sich damit die auf die Binnennachfrage ausgerichteten Wirtschaftszweige etwas erholen konnten. Dennoch hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Dezember beschlossen, den Leitzins um 50 Basispunkte auf 0,5 Prozent zu senken. Zudem hat die SNB in den letzten Monaten mehrfach angedeutet, dass eine weitere Lockerung der Geldpolitik in den kommenden Monaten nicht ausgeschlossen werden kann. Dies zeigt, dass die SNB in der Aufwertungstendenz des Schweizer Frankens und deren Folgen ein erhebliches Risiko sieht.

Die Auswirkungen zeigen sich unter anderem deutlich in der Schweizer Inflationsrate, die im Verlauf des letzten Jahres deutlich gesunken ist und noch bei 0,7 Prozent liegt. Der Rückgang ist vor allem auf importierte Waren zurückzuführen, deren

Preise um 2,3 Prozent unter dem Vorjahresniveau liegen. Um ein weiteres Abfallen der Inflationsrate zu verhindern, senkt die SNB die Zinsen und ist weiterhin bereit, bei Bedarf am Devisenmarkt zu intervenieren. Dies gilt umso mehr, als die wichtigsten internationalen Notenbanken in diesem Jahr begonnen haben, ihre Geldpolitik zu lockern. Insbesondere die amerikanische Notenbank (Fed) und möglicherweise auch die Europäische Zentralbank (EZB) könnten im kommenden Jahr weitere Zinssenkungen folgen lassen, was die Zinsdifferenz zum Franken verringern und damit den Aufwertungsdruck auf den Franken verstärken könnte.

Diese Erwartung einer kräftigen Lockerung der Geldpolitik dürfte auch ein wesentlicher Grund dafür sein, dass die Schweizer Kapitalmarktzinsen in den letzten Monaten nochmals deutlich gesunken sind. Angesichts des aktuell sehr niedrigen Niveaus scheint das Abwärtspotenzial jedoch allmählich ausgeschöpft zu sein.

## Zinsprognose

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

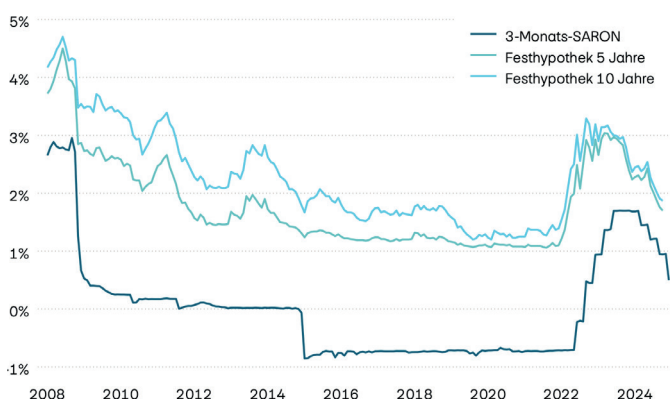
→ Zinsen bewegen sich weniger als 0,25%  
 ↘ Zinsen sinken zwischen 0,25% und 0,49%

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

↑ Zinsen steigen um 0,50% oder mehr

Wir rechnen im Verlauf des nächsten Jahres mit weiteren Leitzinssenkungen der SNB und damit mit sinkenden Finanzierungsbedingungen für Saron Hypotheken. Festhypotheken dürften sich hingegen seitwärts bewegen und mittelfristig gar leicht nach oben tendieren. Dies, weil das aktuelle Niveau der Kapitalmarktzinsen angesichts der konjunkturellen Lage sehr tief ist und bereits die Erwartung von einer baldigen Rückkehr der SNB zu Negativzinsen widerspiegelt.

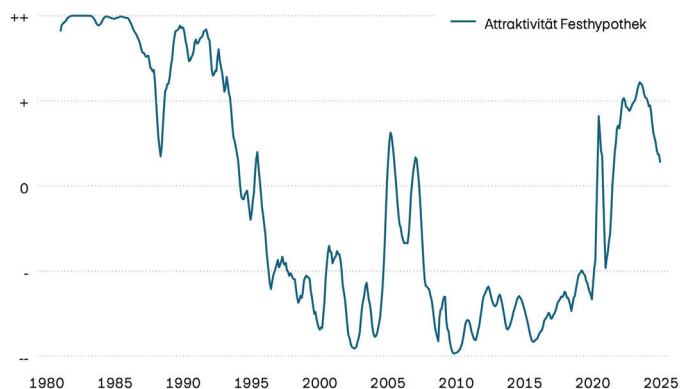
## Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Nachdem die Zinsen für Festhypotheken in der Schweiz im Zuge des Inflationsanstiegs und der Straffung der Geldpolitik im Jahr 2022 und Anfang 2023 stark angestiegen sind, befinden sie sich seit eineinhalb Jahren wieder im Abwärtstrend. Dieser Abwärtstrend hängt auch mit der Erwartung starker Leitzinssenkungen durch die SNB zusammen. Interessant ist, dass das heutige Niveau der Festhypotheken historisch nur in Phasen erreicht wurde, in denen die Leitzinsen und damit auch die kurzfristigen 3-Monats-SARON-Zinsen Null oder gar negative Werte aufwiesen. Das weitere Abwärtspotenzial der Zinsen für Festhypotheken scheint begrenzt. Eher ist wieder mit einem leichten Aufwärtstrend zu rechnen.

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

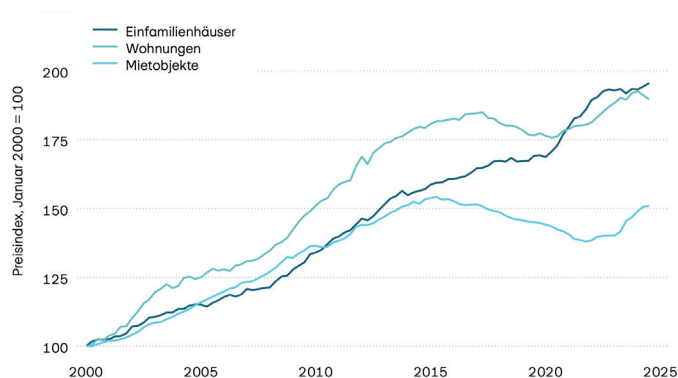
## Saron Hypothek oder Festhypothek



Der PostFinance-Attraktivitätsindex ist weiter rückläufig. Die Festhypothek bleibt aber trotz der jüngsten starken Leitzinssenkung die attraktivere Finanzierungsvariante. Dies ist insbesondere auf den starken Rückgang der Kapitalmarktzinsen und den damit verbundenen tieferen Finanzierungskosten von Festhypotheken im vergangenen Quartal zurückzuführen. Bei einer weiteren Lockerung der Geldpolitik durch die SNB könnten Saron Hypotheken jedoch mittelfristig wieder attraktiver als Festhypotheken werden.

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

## Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Die Preise für Mietwohnungen sind im letzten Quartal zum ersten Mal seit fünf Quartalen deutlich gesunken, während die Preise für Eigentumswohnungen weiterhin rückläufig sind. Bei den Mietwohnungen könnte sich die Aussicht auf eine baldige Senkung des Referenzzinssatzes ausgewirkt haben. Der Preisrückgang bei Eigentumswohnungen lässt sich möglicherweise durch eine abwartende Haltung potenzieller Käufer erklären, die aufgrund der zu erwartenden Lockerung der Geldpolitik auf weiter sinkende Finanzierungskosten spekulieren und daher mit dem Kauf noch zögern. Im Gegensatz dazu sind die Preise für Einfamilienhäuser erneut deutlich gestiegen, was vermutlich auf die weiterhin bestehende Angebotsknappheit und die stark gesunkenen Kapitalmarktzinsen zurückzuführen sein dürfte.

Quelle: BfS

## Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	2024	2025	2026
BIP-Wachstum	0.4%	1.5%	2.0%	1.8%	1.4%	1.6%
Inflation	1.2%	1.4%	1.1%	1.3%	0.8%	1.2%
Arbeitslosigkeit	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	24 000	22 000	19 000	85 000	75 000	70 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.96	0.97	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.

**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.

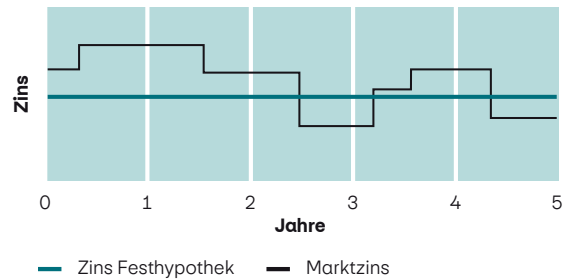
## Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

Sie finden bei PostFinance die passende Finanzierungsform für Ihre Liegenschaft.  
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.

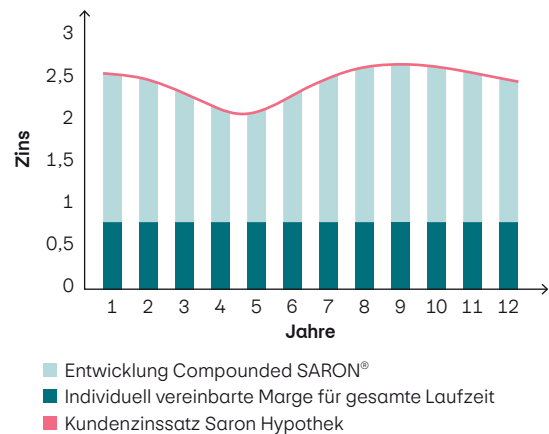
### Laufzeit und Zinssatz



### 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](#)

### 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: 12. Dezember 2024  
Redaktionsschluss: 12. Dezember 2024

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 \[postfinance.ch\]\(https://postfinance.ch\) abonnieren](#)