

Zinsprognose für Hypotheken der PostFinance AG

Die Senkung des SNB-Leitzinses macht Saron Hypotheken wieder attraktiver. Festhypotheken mit einer mittleren Laufzeit versprechen aber nach wie vor eine günstigere Finanzierung.

Aktuelle Wirtschaftslage

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat am 21. März 2024 entschieden, den Leitzins von 1,75 Prozent auf 1,5 Prozent zu senken. Die SNB ist damit die erste westliche Zentralbank, die ihre geldpolitischen Rahmenbedingungen nach dem starken Inflationsanstieg der letzten Jahre wieder lockert. Die Zinssenkung der SNB kam zwar etwas früher als von den meisten Marktteilnehmer:innen erwartet, ist angesichts der eher schwachen heimischen Konjunktur aber grundsätzlich keine Überraschung. Im laufenden Jahr dürfte gar mit einer weiteren Zinssenkung zu rechnen sein.

Die Schweizer Inflation hat sich zuletzt deutlich abgeschwächt und liegt mit 1,2 Prozent wieder im Zielband der SNB. Zudem wächst die Schweizer Wirtschaft seit 6 Quartalen kaum noch, was ein Wiederanstieg der Inflation unwahrscheinlich macht. Mit der Zins-

senkung dürfte zudem die Hoffnung einhergehen, dass sich der Schweizer Franken nach dem starken Anstieg gegen Ende des vergangenen Jahres wieder abschwächt. Dies dürfte auch den heimischen Exportsektor und damit die Konjunktur stützen.

Einen eher geringen Effekt hatte die Leitzinssenkung derweil auf die langlaufenden Hypotheken. Dies dürfte wesentlich damit zusammenhängen, dass sich die langfristigen Zinsen in der Schweiz bereits vor der Zinssenkung auf sehr tiefem Niveau befunden haben und deutlich unter den kurzfristigen Zinsen liegen. Bei einer Verfallrendite von 0,6 Prozent auf einer 10-jährigen Anleihe der Eidgenossenschaft ist ein Anstieg – trotz Senkung des kurzfristigen Zinsniveaus – nicht ausgeschlossen.

Zinsprognose

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

In den kommenden Monaten sind keine grossen Veränderungen der Hypothekarzinsen zu erwarten. Aufgrund der tiefen Inflation und der schwachen Konjunktur dürfte die SNB zwar eine weitere Zinssenkung vornehmen, was zu einem tieferen Saron-Zins führen wird. Die langfristigen Hypothekarzinsen werden davon aber wohl nur begrenzt profitieren können. Die Kapitalmarktzinsen befinden sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt deutlich unter den Geldmarktzinsen und unter der Inflationsrate, was auf Dauer nicht nachhaltig ist. Wir rechnen sogar damit, dass die Zinsen länger laufenden Festhypotheken mittelfristig wieder ansteigen.

- 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%

Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Mit der Lockerung der Geldpolitik nach der globalen Finanzkrise sind sowohl der kurzfristige Saron-Zins als auch die Zinssätze für mittel- und langfristige Hypotheken gesunken. Erst als die SNB ihre Geldpolitik als Reaktion auf die stark gestiegenen Inflationsraten während der Covid-Pandemie straffte, stieg das Zinsniveau wieder deutlich an. Im März 2024 hat die SNB ihren Leitzins nun erstmals wieder gesenkt. Diese und weitere Lockerungsschritte wurden am Kapitalmarkt bereits erwartet. Im letzten Halbjahr sind die Zinssätze für Festhypotheken deshalb deutlich gesunken.

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

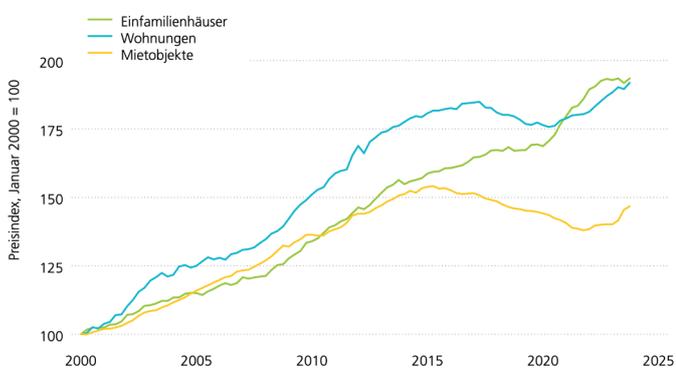
Saron Hypothek oder Festhypothek



Die jüngste Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank macht kurzfristige Geldmarktfinanzierungen wie Saron Hypotheken wieder günstiger. Dennoch sind mittelfristige Festhypotheken gemäss dem PF-Attraktivitätsindex aktuell noch interessanter als Saron Hypotheken. In den nächsten Jahren könnte sich dieses Verhältnis aber wieder ändern. Einerseits drohen die Finanzierungskosten von Festhypotheken angesichts des Aufwärtsdrucks auf die langfristigen Zinsen wieder anzusteigen. Zudem würden zusätzliche Leitzinssenkungen die Attraktivität von Saron Hypotheken weiter erhöhen.

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

Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Der Rückgang der Immobilienpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser im dritten Quartal des vergangenen Jahres erweist sich als keine nachhaltige Trendwende. Im letzten Quartal sind diese Preise wieder deutlich angestiegen. Dafür dürften insbesondere die im Dezember stark gefallen Kapitalmarktzinsen verantwortlich sein. Tiefere Kapitalmarktzinsen sorgen für eine höhere Bewertung. Weiter an Wert zugenommen haben zudem auch die Mietobjekte. Neben den tieferen Kapitalmarktzinsen dürften die Mieterhöhungen, die durch den Anstieg des Referenzzinssatzes ermöglicht wurden, dabei eine wesentliche Rolle gespielt haben.

Quelle: BfS

Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	2023	2024	2025
BIP-Wachstum	0.4%	0.4%	0.6%	0.7%	1.0%	1.4%
Inflation	2.1%	1.6%	1.6%	2.1%	1.3%	1.5%
Arbeitslosigkeit	1.9%	2.0%	2.2%	2.0%	2.4%	2.2%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	29 000	22 000	22 000	95 000	80 000	75 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.98	0.97	0.94	0.97	0.93	0.91

Quelle: Bloomberg, Web Financial Group, BfS

Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

Sie finden bei PostFinance die passende Finanzierungsform für Ihre Liegenschaft.

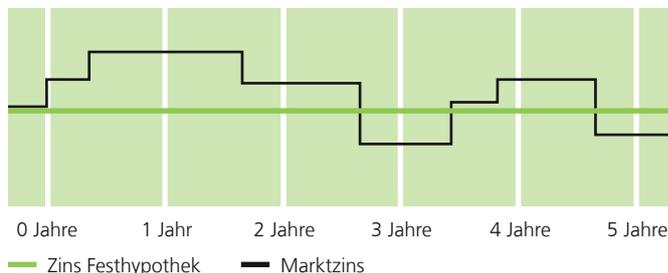
Welche ist das richtige Produkt für mich?

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.

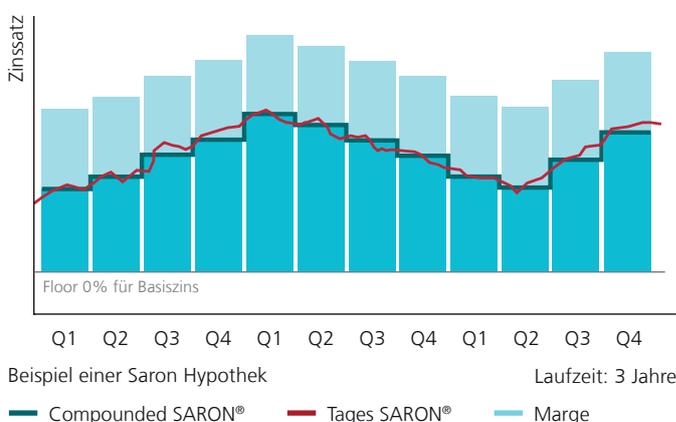
Laufzeit und Zinssatz



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 [Marktüberblick](#) erhalten Sie eine Einschätzung zur aktuellen Schweizer Immobilienlage.

Jetzt Finanzierungsvorschlag erstellen:
[Finanzierungsvorschlag Hypothek](#)

Haben Sie Fragen?

Unsere Berater:innen unterstützen Sie gerne. Zudem sind wir telefonisch unter 0848 888 700 (im Inland max. CHF 0.08/Min.) 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. März 2024
Redaktionsschluss: 26. März 2024

PostFinance AG
Mingerstrasse 20
3030 Bern

www.postfinance.ch

PostFinance