

Zinsprognose für Hypotheken der PostFinance AG

Die neuerliche Senkung der Schweizer Leitzinsen hat Saron Hypotheken erneut vergünstigt. Dennoch bleiben aufgrund historisch niedriger Kapitalmarktzinsen auch Festhypotheken attraktiv.

Aktuelle Wirtschaftslage

Die Attraktivität von Saron Hypotheken hat Mitte Juni mit der zweiten Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) nochmals zugenommen. Mit einem Leitzins von neu 1.25 Prozent liegt das Niveau der Geldmarktzinsen wieder auf der Höhe der Inflationsraten. Historisch betrachtet ist das ungewöhnlich tief. Da kaum mit einem raschen Wiederanstieg der Inflation zu rechnen ist, scheinen die Voraussetzungen für Stabilität im Schweizer Zinsmarkt gegeben zu sein.

Die Tatsache, dass die Inflation in der Schweiz wieder im Bereich angekommen ist, der mit Preisstabilität gleichgesetzt wird, ist auch unserer schwachen Wirtschaftsentwicklung geschuldet. Seit gut zweieinhalb Jahren ist das Pro-Kopf-Einkommen der Schweizer:innen nicht mehr gewachsen. Verantwortlich dafür ist

die schwache globale Nachfrage nach Industrieerzeugnissen und die schlechte Konjunktur in unserem nördlichen Nachbarland Deutschland. Dieser Gegenwind wird das Schweizer Wirtschaftswachstum voraussichtlich noch bis in den kommenden Winter dämpfen.

Eine schwache Konjunktur kann auch zu tiefen Kapitalmarktzinsen für längere Laufzeiten und damit zu günstigen Zinsen auf länger laufenden Festhypotheken führen. Aktuell liegen z.B. die Zinsen für zehnjährige Obligationen der Eidgenossenschaft bei nur noch gut einem halben Prozent. Wir denken, dass dies nur eine temporäre Entwicklung sein kann. In dem Masse wie die Konjunktur sich im Winter belebt, ist auch mit einem leichten Anstieg der Kapitalmarktzinsen zu rechnen.

Zinsprognose

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

Die Tabelle zeigt unsere Prognose der Hypothekarzinsen für verschiedene Laufzeiten. Vorläufig rechnen wir nicht mit einer starken Verschiebung. Angesichts der immer noch rückläufigen Inflation ist vielleicht sogar noch im Herbst mit einer weiteren Zinssenkung der SNB zu rechnen, was die Saron-Zinsen nochmals etwas fallen lassen würde. Die Erwartung einer weiteren Zinssenkung könnte zu einer Seitwärtsentwicklung bei den langfristigen Hypotheken führen. Mit einer besseren Konjunktur im kommenden Jahr ist dann aber wieder mit steigenden Zinsen bei den Festhypotheken zu rechnen.

- 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 stärker als 0,50%
- ↗ Zinsen steigen stärker als 0,50%

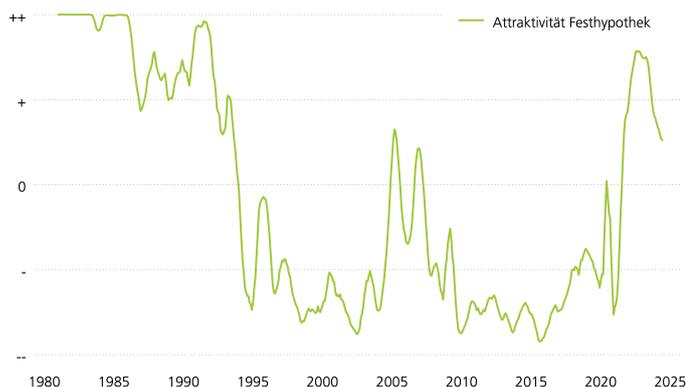
Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



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 während der Covid-Pandemie stark gestiegenen Inflationsraten straffte, stieg das Zinsniveau wieder deutlich an. Im März und Juni 2024 hat die SNB ihren Leitzins nun aber wieder gesenkt. Diese und weitere erwartete Lockerungsschritte wurden am Kapitalmarkt dankbar mit einem Zinsrückgang auf länger laufende Hypotheken aufgenommen.

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

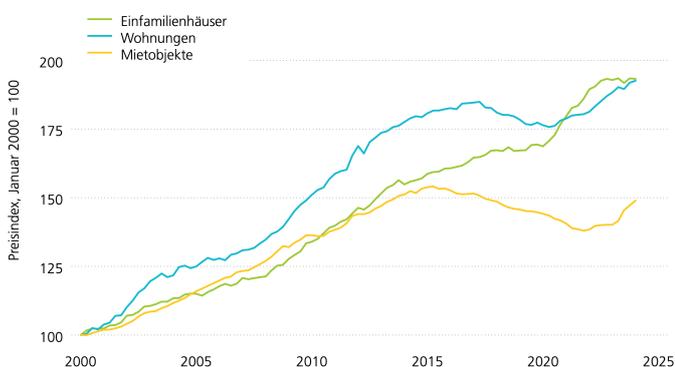
Saron Hypothek oder Festhypothek



Gemäss dem PostFinance-Attraktivitätsindex hat die Attraktivität von Festhypotheken weiter abgenommen. Insbesondere die zwei Leitzinssenkungen der SNB in diesem Jahr machen kurzfristige Geldmarktfinanzierungen wie Saron Hypotheken zunehmend attraktiv. Dennoch bleiben Festhypotheken aufgrund der historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen aktuell noch interessanter als kurzfristige Geldmarktfinanzierungen. Dies könnte sich aber in absehbarer Zeit ändern. Wir rechnen ab Winter wieder mit einem leichten Anstieg der Kapitalmarktzinsen, was die Finanzierungskosten von Festhypotheken wieder ansteigen lassen dürfte. Darüber hinaus halten wir eine weitere Senkung der Leitzinsen im Herbst für durchaus möglich, was die Attraktivität von Festhypotheken weiter verringern würde.

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

Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Die Immobilienpreise für Wohnungen sind im letzten Quartal weiter gestiegen, wenn auch weniger stark als im Vorquartal. Die Preise für Einfamilienhäuser haben sich hingegen stabilisiert. Diese unterschiedliche Dynamik dürfte nicht zuletzt auf das derzeit hohe Preisniveau für Einfamilienhäuser zurückzuführen sein. Nach Corona sind die Preise für Einfamilienhäuser deutlich stärker gestiegen als für Wohnungen. Mittlerweile dürften erstere ein Preisniveau erreicht haben, bei dem Wohnungen als erschwinglicher gelten. Klar an Wert gewonnen haben zudem erneut Mietwohnungen. Dabei dürften die erneuten Mietzinserhöhungen, die durch den Anstieg des Referenzzinssatzes ermöglicht wurden, 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, 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.

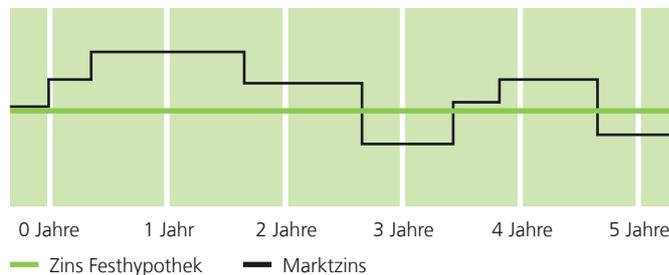
Welche ist das richtige Produkt für mich?

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.

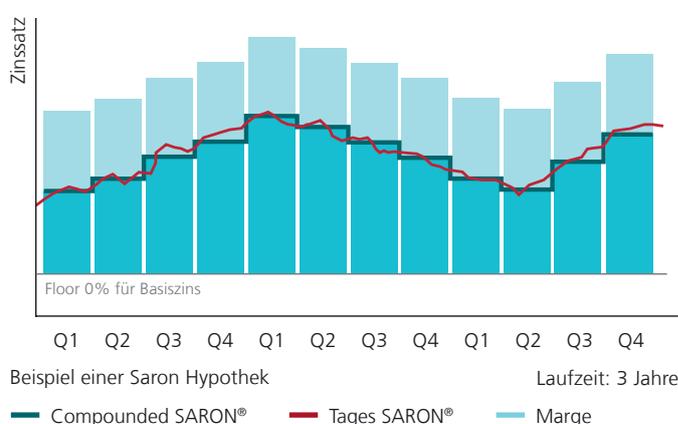
Laufzeit und Zinssatz



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 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: 24. Juni 2024
Redaktionsschluss: 25. Juni 2024

PostFinance AG

Mingerstrasse 20
3030 Bern

www.postfinance.ch

PostFinance