

# Zinsprognose für Hypotheken der PostFinance AG

Die zuletzt deutlich gesunkenen Zinsen für Festhypotheken versprechen bei mittleren Laufzeiten eine günstigere Finanzierung als Saron Hypotheken. Mittelfristig dürften die Zinsen für lang laufende Hypotheken aber wieder steigen.

## Aktuelle Wirtschaftslage

Die Zinsen für länger laufende Hypotheken sind in der Schweiz in den vergangenen Monaten deutlich gefallen. Der Rückgang ist primär auf zwei Faktoren zurückzuführen. Zum einen hat sich die Konjunktur weltweit deutlich abgeschwächt. China befindet sich in einer Rezession, während Europa droht, aufgrund der schwachen Wirtschaftsentwicklung in Deutschland in eine Rezession abzurutschen. Dies trifft auch die Schweizer Konjunktur, die als kleine, offene Volkswirtschaft eng mit der europäischen und chinesischen Wirtschaft verflochten ist. Die Konjunkturschwäche hat zudem auch die Schweizer Inflationsraten schneller zurückkommen lassen als von vielen Ökonomen erwartet.

Zum anderen haben die Zentralbanken auf diese Wirtschaftsnachrichten damit reagiert, dass sie keine weiteren Zinserhöhungen im Geldmarkt vorgenommen haben. Tatsächlich beginnen die

Finanzmärkte sogar, erste Zinssenkungen in ihren Erwartungen für das Jahr 2024 zu reflektieren. Daraus resultiert eine teils starke Entspannung bei den Refinanzierungssätzen der Banken, die diese in den kommenden Monaten wohl auch an ihre Kunden weitergeben werden.

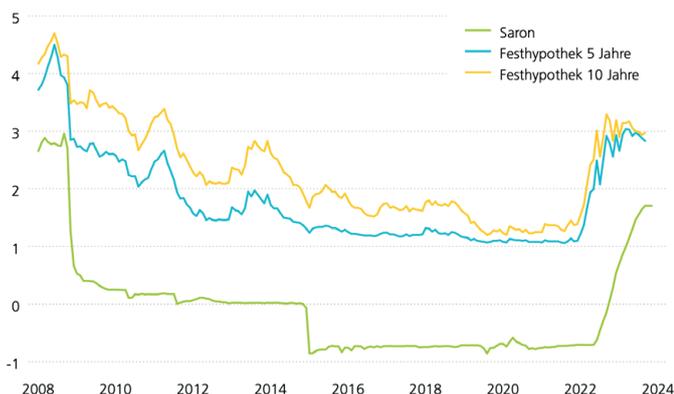
Gleichzeitig können wir uns vorstellen, dass die aktuellen Kapitalmarktsätze eher zu niedrig sind. Angesichts der steigenden Mieten und Mietnebenkosten wird die Inflation in der Schweiz in den kommenden Monaten wieder leicht steigen. Bei einer erwarteten Inflation von gut 2 Prozent erscheinen Endverfallsrenditen von nur noch 0,6 Prozent für 10-jährige Anleihen der Eidgenossenschaft zu tief, so dass wir im Laufe des Jahres mit einem allgemeinen Anstieg des Zinsniveaus rechnen müssen.

## Zinsprognose

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

In den kommenden drei Monaten erwarten wir keine starken Veränderungen bei den Hypothekarzinsen. Angesichts einer schwachen Konjunktur und moderater Inflation ist im Jahresverlauf sogar wieder mit leicht sinkenden Saron-Zinsen zu rechnen. Gleichzeitig droht ein Anstieg der kapitalmarktorientierten langfristigen Hypothekarzinsen, weil auf Dauer Kapitalmarktzinsen nicht unter der erwarteten Inflation liegen sollten.

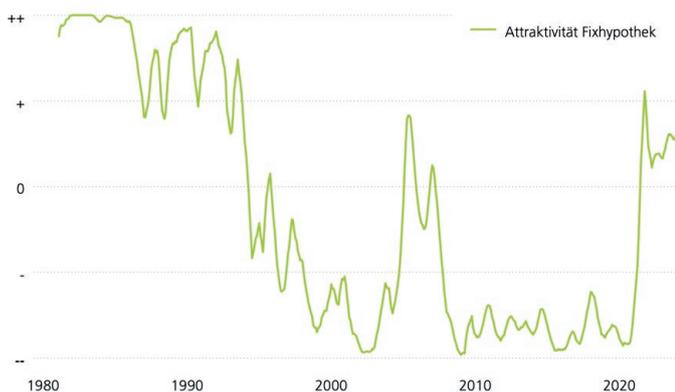
## Entwicklung der Hypothekarzinsen in der Schweiz



Mit der Lockerung der Geldpolitik aufgrund der globalen Finanzkrise sind die Zinsen für Hypotheken mittlerer und längerer Laufzeit kontinuierlich gesunken. Erst die im Nachgang der Corona-Krise entfachte Inflationsproblematik sorgte für eine Kehrtwende. Mitte 2022 straffte die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Kampf gegen die höhere Inflation die Geldpolitik wieder deutlich und liess damit auch die Hypothekarzinsen wieder ansteigen. Jüngst sind die Zinssätze der Festhypotheken aber aufgrund der Aussicht auf eine erneute Lockerung der Geldpolitik wieder gesunken und sind mittlerweile gegenüber Saron Hypotheken mehr als nur konkurrenzfähig.

Quelle: SNB, Werte bis einschliesslich Mai 2021 basieren auf Libor und ab Juni 2021 auf Saron.

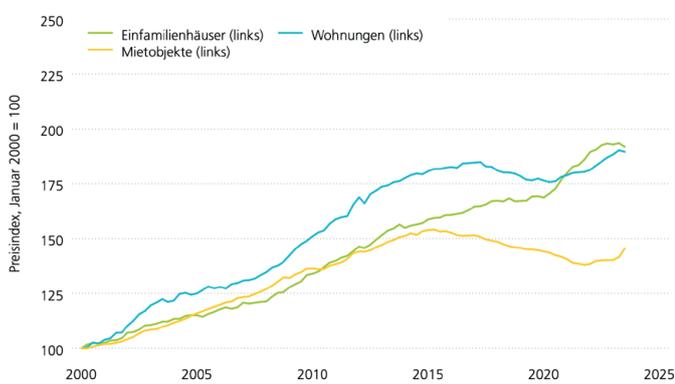
## Saron Hypothek oder Festhypothek



Die Abschwächung der Inflation und die Aussicht auf eine Lockerung der Geldpolitik hat zu einem Rückgang der Swapsätze und damit auch der länger laufenden Festhypotheken geführt. Die Kosten für eine mittelfristige Festhypothek sind mittlerweile deutlich niedriger als die einer Saron Hypothek. Entsprechend ist eine mittelfristige Festhypothek derzeit attraktiver einzuschätzen als eine Geldmarktfinanzierung. Damit eine Saron Hypothek aktuell mit einer Festhypothek konkurrieren könnte, müssten die Leitzinsen in der Schweiz nicht nur rasch, sondern auch deutlich sinken. Mittelfristig dürften die langfristigen Zinsen aber wieder steigen und damit auch die Finanzierungskosten einer Festhypothek wieder erhöhen.

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

## Immobilienpreisentwicklung Einfamilienhaus und Stockwerkeigentum



Die Immobilienpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser sind im dritten Quartal dieses Jahres leicht gesunken. Die während des dritten Quartals noch deutlich höheren langfristigen Kapitalmarktzinsen, die schwache Schweizer Konjunktur sowie die sehr pessimistische Konsumstimmung dürften die Preisentwicklung unter Druck gesetzt haben. Die knappen Angebotsverhältnisse wirken sich jedoch weiterhin stützend auf die Preise und haben womöglich eine stärkere Korrektur verhindert. Eine Zunahme verzeichneten derweil die Preise von Mietobjekten. Die Mieterhöhungen, die durch den Anstieg des Referenzzinssatzes ermöglicht wurden, scheinen dabei eine entscheidende Rolle gespielt und die Attraktivität von Mietobjekten gesteigert zu haben.

Quelle: BfS

## Schweizer Konjunkturdaten

Indikatoren	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	2023	2024	2025
BIP-Wachstum	1.6%	0.3%	0.3%	0.5%	1.0%	1.2%
Inflation	3.2%	2.1%	1.6%	2.0%	2.0%	1.2%
Arbeitslosigkeit	2.1%	1.9%	2.0%	2.0%	2.2%	2.4%
Nettozuwanderung (Anz. Personen)	29 000	22 000	22 000	95 000	80 000	75 000
Wechselkurs EUR/CHF	0.99	0.98	0.96	0.97	0.94	0.91

Quelle: Bloomberg, Web Financial Group, BfS

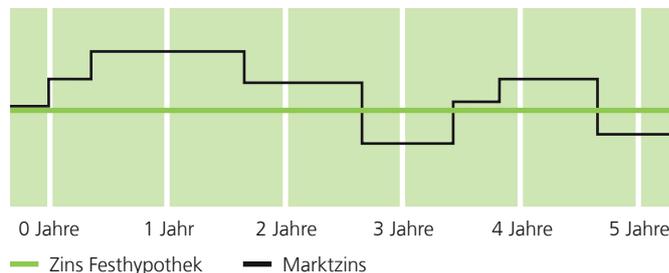
## Welche Hypothek eignet sich für welche Zinslage?

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

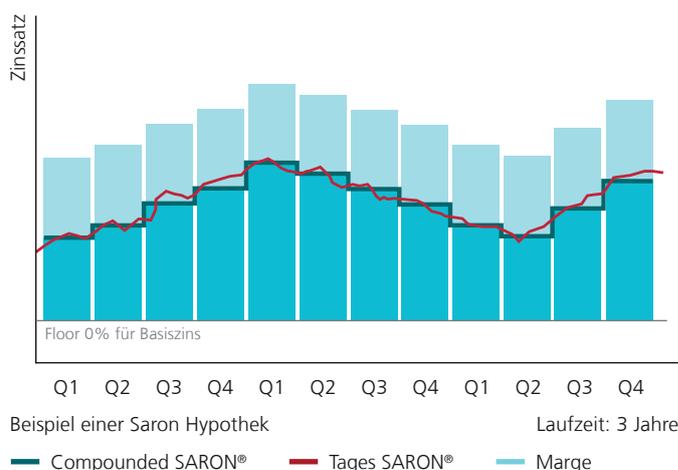
#### Laufzeit und Zinssatz



### 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



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/hypotheiken](http://postfinance.ch/hypotheiken) 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 feste 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: 14. Dezember 2023  
Redaktionsschluss: 18. Dezember 2023

**PostFinance AG**  
Mingerstrasse 20  
3030 Bern

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

**PostFinance**