

Entwicklungen am Hypothekarmarkt vom 19.9.16

Zinsentwicklung an den Märkten

Die Zinssätze an den Märkten sind seit der letzten Zinseinschätzung vom Januar 2015 weiter gesunken und nach wie vor auf einem historischen Tiefstand, im SFr. inzwischen sogar allesamt negativ (Quelle: SIX Financial Information AG, 19.9.16, 10.53 Uhr):

Swapsätze CHF	10:53:16	Swapsätze EUR	10:54:34
2 Jahre	-0.66750%	2 Jahre	-0.22700%
3 Jahre	-0.64000%	3 Jahre	-0.21300%
4 Jahre	-0.59500%	4 Jahre	-0.17500%
5 Jahre	-0.53500%	5 Jahre	-0.11300%
6 Jahre	-0.46500%	6 Jahre	-0.03400%
7 Jahre	-0.38750%	7 Jahre	-0.06000%
8 Jahre	-0.31750%	8 Jahre	-0.16200%
9 Jahre	-0.25250%	9 Jahre	-0.26300%
10 Jahre	-0.19250%	10 Jahre	-0.35700%

Angaben in % (Mittelkurs)

Seit zwei Jahren ist die Teuerung negativ - und somit auch die Zinsen, und es ist davon auszugehen, dass der aktuelle Stagnationszyklus mit Nullteuerung noch ein paar Jahre anhalten wird. Trotzdem ist festzustellen, dass die offerierten Kunden-Hypothekarzinsätze fast aller Banken nicht etwa weiter gesunken, sondern im Gegenteil noch angestiegen sind.

Entwicklung der Kunden-Hypothekarzinsätze

Der Kunden-Hypothekarzinsatz setzt sich grundsätzlich aus zwei Komponenten zusammen, des sogenannten Refinanzierungssatz (also was die Bank selber für Geld bezahlen muss) und die an den Kunden verrechnete Marge (also den Aufschlag für administrative Kosten und Gewinn).

Während die angewendeten Refinanzierungssätze (welche dem Kunden abgesehen vom Liborsatz in den meisten Fällen gar nicht bekannt gegeben werden) früher sehr nahe am effektiven Libor- resp. SWAP-Satz lagen, verpacken heutzutage beinahe alle Kreditinstitute einen mehr oder minder grossen Margenanteil in diese Refinanzierungssätze. Obschon der 10-jährige SWAP Mittelkurs mit rund 0.20% deutlich im Minus liegt, stellt im Moment kein mir bekanntes Kreditinstitut den 10-jährigen Refinanzierungssatz unter +0.30%. Begründet wird dies zur Hauptsache mit Absicherungskosten, Negativzinsen (die dem Kunden auf den aktiven Guthaben nicht weiterverrechnet würden), gemischter Refinanzierung, Verhinderung einer inversen Zinskurve usw.

Bei den von den Banken angewendeten Refinanzierungssätzen gibt es deutliche Unterschiede, die bis zu 0.30 Prozentpunkte (also 30 Basispunkte) gehen können!

Auch bei der Kundenmarge ist - schon seit längerem - die Tendenz einer Ausweitung durch die Banken festzustellen. Waren bis vor drei, vier Jahren Kundenmargen von 0.70% oder auch darunter bei guter Schuldnerbonität ohne weiteres erhältlich, sind heutzutage Margen unter 0.80% praktisch nicht mehr zu bekommen.

Dies erklärt einerseits, warum die Kunden-Hypothekarzinsätze nicht mehr weiter gesunken sind (und dies auch nicht mehr tun werden) und zeigt andererseits, dass man heute nicht mehr einfach nur auf die offerierte Marge abstellen kann, sondern eben auch den angewendeten Refinanzierungssatz berücksichtigen muss.

Wer also aus Absicherungsgründen auf eine langfristige Hypothek setzen möchte, sollte jetzt abschliessen und nicht darauf hoffen, dass die Kunden-Hypothekarzinsätze weiter fallen werden.

Restriktivere Haltung der Banken bei Vergabe von Hypotheken

Auffällig ist ebenfalls die viel restriktiver gewordene Haltung der meisten Banken bei der Vergabe von Hypothekarkrediten. Oft scheitert eine Finanzierung (nebst den üblichen Kriterien wie Tragbarkeit und Eigenmittelanforderungen) auch deshalb weil

- die Banken den Kaufpreis nicht verifizieren können / wollen
- die Banken ihr Gebiet für die Kreditvergabe einschränken
- die Banken gewisse Objekte (z.B. MFH, Gewerbe) meiden
- oder bei knappen Finanzierungen Angst vor Reputationsschäden haben

Für jüngere Leute, selbst mit Potential und beruflicher Perspektive, wird es immer schwieriger, Wohneigentum erwerben zu können, aber auch interessierte Käufer, die im letzten Viertel ihres Erwerbstätigkeitszyklus stehen, haben es zunehmend schwerer eine Finanzierung zu bekommen, weil die Banken hier die Situation nach Pensionierung ganz genau anschauen.

Ebenso ist festzustellen, dass Hypothekarerhöhungen in vielen Fällen nur noch gewährt werden, wenn das Geld zweckgebunden in die hypothezierte Liegenschaft fliesst (Renovationen, Sanierungen, wertvermehrende Investitionen). Diesbezüglich sollte man gut überlegen, bevor man freiwillig direkt amortisiert. Eine spätere Erhöhung der Hypothek ist dann nicht mehr automatisch möglich!

Im heutigen Umfeld ist es umso wichtiger, bei der Wahl der finanzierenden Bank genau hinzuschauen. Ein guter (tiefer) Zinssatz ist nach wie vor ein wichtiges Puzzleteil bei der Bankenwahl - die Sicherheit eine gute Betreuung, und das Wissen einen nachhaltigen Finanzierungspartner zu haben, sind aber mindestens ebenso wichtig!

Wer einen Hypothekarkredit beantragt, sollte der Bank ein umfassendes und detailliertes Dossier vorlegen können, welches mit aller Transparenz Auskunft gibt, sowohl über das Objekt, wie auch über die persönliche Situation der Hypothekarschuldner. Je detaillierter das Dossier, desto grösser die Chance auf eine (gute) Finanzierung.

Auflösung von Festhypotheken

Bei vorzeitigen Auflösungen von Hypothekarkrediten werden die meisten Banken versuchen, den Kunden die vollen Kosten der Hypothek für die gesamte Restlaufzeit (inkl. entgangener Marge!) zu belasten. Das alleine ist schon umstritten. Dessen nicht genug gibt es auch Kreditinstitute, welche versuchen, den Kunden zusätzlich noch die Negativzinsen für den zurückbezahlten Betrag zu belasten. Damit hat sich vor allem die Credit Suisse hervor getan. Dieses Vorgehen ist besonders störend, da die Bank bei der Hypothekarfinanzierung die Negativzinsen eben auch nicht weitergegeben hat.

In einem solchen Fall rate ich unbedingt dazu, sich zu wehren und notfalls auch rechtlich dagegen vorzugehen. In den mir bisher bekannten Fällen hat die entsprechende Bank jeweils umgehend «eingelenkt» wenn sie merkte, dass die Angelegenheit ansonsten auf dem Rechtsweg geklärt würde.

Konklusionen

- Die Zinsen werden auf mittlere Sicht hin tief bleiben, womit Liborhypotheken weiterhin eine gute Alternative sind!
- Die Kunden-Hypothekarzinssätze für Festhypotheken werden aber nicht mehr sinken, sondern tendenziell eher steigen. Wer also seinen Hypothekarkredit (oder einen Teil davon) mit einer längeren Laufzeit absichern will, der sollte nicht auf noch tiefere Zinsen warten!
- Vorsicht bei freiwilliger und direkter Amortisation. Tief belehnte Liegenschaften sind nicht mehr notwendigerweise (wie früher) und automatisch eine Liquiditätsreserve!
- Vorsicht bei der Bankenwahl: nicht nur der tiefste Zinssatz ist wichtig - noch wichtiger sind eine gute Betreuung / Beratung und ein nachhaltiger Finanzierungspartner!
- Wer bei einer Bank einen Hypothekarkredit beantragt sollte ein detailliertes Dossier vorlegen können - oder professionelle Hilfe in Anspruch nehmen!
- Vorsicht auch bei Auflösung von Festhypotheken. Prüfen und hinterfragen Sie im Zweifelsfalle die von der Bank geltend gemachten Auflösungskosten!

Bei Fragen rufen Sie mich an. Mit besten Grüßen, Reto Dora

Refinanzierungssätze exklusive Ihre Marge (diese müssen Sie addieren)

	24.1.2014	5.7.2014	7.1.2015	19.9.2016
1 Monat	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3 Monate	0.02%	0.01%	0.01%	0.00%
1 Jahr	0.25%	0.10%	0.07%	0.00%
2 Jahre	0.20%	0.15%	0.10%	0.00%
3 Jahre	0.30%	0.20%	0.10%	0.00%
4 Jahre	0.47%	0.25%	0.10%	0.05%
5 Jahre	0.66%	0.40%	0.10%	0.08%
6 Jahre	0.87%	0.55%	0.15%	0.15%
7 Jahre	1.10%	0.70%	0.22%	0.20%
8 Jahre	1.30%	0.85%	0.30%	0.25%
9 Jahre	1.45%	1.00%	0.38%	0.35%
10 Jahre	1.55%	1.13%	0.44%	0.42%

Quelle: Mittlerer Satz (Swap basierter Refinanzierungssatz Grossbanken / Kantonalbanken),
Stand 24.1.2014 - 5.7.2014 - 7.1.2015 - 19.9.2016
Diese Sätze unterliegen den täglichen Marktschwankungen