

## **Einschätzungen zur Zinsentwicklung vom 23.1.2014**

### **Ausgangslage**

Aufgrund der Entwicklungen in den letzten Monaten sind die deflationären Risiken kleiner und die inflationären Risiken grösser geworden. An den Aktienmärkten hat sich die optimistische Grundhaltung in den letzten Monaten fortgesetzt.

Noch sind viele Probleme ungelöst (mangelnde Wettbewerbsfähigkeit vieler EU-Länder, Verschuldungsproblematik, diverse politische Spannungen), grössere Rückschläge an den Börsen jederzeit möglich, aber ein allgemeiner Wirtschaftsaufschwung - unter Führung der USA - ist erkennbar.

Die zum grossen Teil positiven Konjunkturdaten, sinkende Arbeitslosenzahlen, aufgeschobene Investitionen bei Unternehmen, langsam anziehende Konsumentenpreise und immer noch rekordhohe Geldmengen sind eine Mischung, die auf inflationäre Tendenzen hinweist und damit auf steigende Zinsen.

Während die (von den Notenbanken gesteuerten) Libor-Zinssätze auch in den vergangenen 12 Monaten nahe Null blieben, haben sich die langfristigen (vom Markt und dessen Erwartungshaltung gesteuerten) Zinssätze um rund ein halbes Prozent verteuert.

### **Aussichten**

Die Libor-Zinssätze (im SFr.) werden mit grosser Wahrscheinlichkeit auf absehbare Zeit hin tief bleiben, wenngleich uns einzelne, kleinere Zinsschritte im Rahmen von 6 bis 24 Monaten nicht ausgeschlossen erscheinen.

Bei den langfristigen Zinsen sehen wir weiteres Potential nach oben, wobei wir auch hier mit kleineren aber kontinuierlichen Schritten rechnen.

### **Fazit für Kunden mit Liborhypotheken**

Für Kunden, welche das gesamte Hypothekarportefeuille im Libor haben, empfehlen wir tendenziell, einen Teil ihrer Hypotheken langfristig abzusichern. Nur wer Schwankungen gut ertragen kann, sollte zu 100% im Libor bleiben. Zwar war die Liborhypothek in den vergangenen 10 Jahren die mit Abstand günstigste Finanzierungsvariante und die Wahrscheinlichkeit erachten wir als hoch, dass das auch in der nächsten Dekade so sein wird. Allerdings sind jetzt die Möglichkeiten für einen Switch in eine längere Laufzeit immer noch sehr attraktiv.

Wer sich also „Sicherheit einkaufen will“, der kann diese immer noch sehr günstig haben mit einer längerfristigen Hypothek. Wir empfehlen dabei lange Laufzeiten, von 7 bis maximal 12 Jahren.

Für Kunden, welche einen Teil ihres Hypothekarportefeuilles im Libor haben, empfehlen wir vorläufig die Beibehaltung dieser Strategie. Wer aber budgetieren muss und Schwankungen gegenüber ängstlich ist, für den gilt das oben gesagte: jetzt günstig absichern.

### **Kundenmargen bei den Banken**

In letzter Zeit haben die Anstrengungen der Banken deutlich zugenommen, die Kundenmargen zu erhöhen. Als Begründung werden dabei insbesondere die höheren Hinterlegungskosten ins Feld geführt sowie die stark gestiegenen Auflagen der Finanzmarktaufsicht.

In der Tat müssen die Banken z.B. ab Mitte 2014 ihre Eigenmittel für Wohnbauhypotheken von bisher 1% auf 2% aufstocken, dies hat letzte Woche der Bundesrat auf Antrag der Schweiz. Nationalbank beschlossen (Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers gegen die Überhitzung auf dem Immobilienmarkt). Dieser staatliche Eingriff in die Geschäftspolitik der Banken bedeutet für den Hypothekarkunden rund 0.1% höhere Hypothekarzinsen.

Zusätzlich sind die Ertragsmöglichkeiten aus dem Zinsdifferenzgeschäft minim und die Banken sind eher darauf aus, die Bilanzrisiken zu reduzieren, was in der Folge dazu führt, dass das Hypothekengeschäft derzeit von den meisten Banken nicht sonderlich gesucht ist und man bei der Kreditvergabe eher restriktiv ist. Das bedeutet aber automatisch auch höhere Kundenmargen - das wird auch bei unseren Vertragsbanken so sein.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass man bei gemischten Laufzeiten auf derselben Liegenschaft nicht zu weit auseinander liegt, da damit - bei allfälligen überdimensionalen Margenerhöhungen - ein Wechsel zu einer andern Bank verunmöglicht werden könnte.

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

### **Refinanzierungssätze exklusive Ihre Marge (diese müssen Sie addieren)**

1 Monat	0.00%
3 Monate	0.02%
1 Jahr	0.25%
2 Jahre	0.20%
3 Jahre	0.30%
4 Jahre	0.47%
5 Jahre	0.66%
6 Jahre	0.87%
7 Jahre	1.10%
8 Jahre	1.30%
9 Jahre	1.45%
10 Jahre	1.55%

Quelle: Mittlerer Satz (Refi Grossbanken / Kantonalbanken), Stand 24.1.2014  
Diese Sätze unterliegen den täglichen Marktschwankungen