

Einschätzungen zur Zinsentwicklung vom 5.7.2014

Ausgangslage

Die Refinanzierungssätze für Festhypotheken (SWAP Sätze) sind in den letzten Monaten wieder beinahe auf das Tiefstniveau von 2012 zurückgekommen, was allerdings nicht bedeutet, dass die Kundenzinssätze für Festhypotheken ebenfalls wieder auf diesem Tiefstniveau angelangt sind.

Der Grund liegt in den zum Teil deutlich gestiegenen Kundenmargen welche die Kreditinstitute ihren Kunden verrechnen (vgl. unsere Einschätzungen zur Zinsentwicklung von Januar 2014). Trotzdem sind Zinssätze für 10jährige Laufzeiten aktuell unter 2% zu haben.

Das Bild wird zudem getrübt durch verschiedene Verschärfungen auf der Regulierungsseite. So gelten ab 1. Juli 2014 folgende Neuerungen:

- Die Frist für die Amortisation der Hypothekarschuld auf zwei Drittel des Belehnungswertes der Liegenschaft wird neu auf 15 Jahre verkürzt (bisher 20 Jahre).
- Bezüglich der Finanzierung von Immobilienkäufen (oder Handänderungen!) gilt eine strikte Anwendung des Niederstwertprinzipes, wonach der Belehnungswert der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis (oder Übergangspreis, z.B. auch innerhalb der Familie!) massgeblich ist.
- Im Rahmen der Beurteilung der Tragbarkeit sind Zweiteinkommen nur anrechenbar wenn eine Solidarschuldnerschaft besteht.

Die neuen Massnahmen sind insgesamt keine schwerwiegenden Markteingriffe, sondern untermauern vor allem die bisherigen Regulierungen. Allerdings zeigen sie die Tendenz auf: Überregulierung mit zum Teil eher untauglichen Massnahmen. So kamen in den letzten Tagen gar Diskussionen auf, wonach der Bundesrat den Einsatz von Pensionskassengeldern für den Kauf von Liegenschaften ganz streichen möchte.

Aussichten

Die Libor-Zinssätze werden mit grösster Wahrscheinlichkeit auf absehbare Zeit hin tief bleiben – inzwischen haben auch die Banken ihre Prognosen korrigiert. Die diversen Prognosen sehen den Liborzinssatz bis Ende 2016 grossmehrheitlich sehr tief bleibend.

Bei den Festhypotheken dürften die Refinanzierungssätze – nach diesem Zwischentief – eher wieder moderat ansteigen.

Die Banken werden auch weiterhin versuchen, die Kundenmargen anzuheben – und gleichzeitig die Kunden möglichst lange (zu erhöhten Konditionen) an sich zu binden. Diesbezüglich besonders aufgefallen sind in letzter Zeit die Credit Suisse und die Zürcher Kantonalbank.

Sowohl bei der Vergabe von neuen Hypothekarkrediten wie auch bei Erhöhungen von bestehenden Darlehen werden die Banken insgesamt viel restriktiver vorgehen.

Fazit für Hypothekarschuldner

Für Kunden, welche das gesamte Hypothekarportefeuille im Libor haben empfehlen wir tendenziell nach wie vor einen Teil ihrer Hypotheken langfristig abzusichern. Nur wer Schwankungen gut ertragen kann, sollte zu 100% im Libor bleiben.

Auch wenn fast alle Prognosen davon ausgehen, dass der Liborsatz bis Ende 2016 sehr tief bleiben wird – eine Garantie ist das nicht! Wer also budgetieren muss (Stichworte: Jobsicherheit, Salärhöhe und Boni, Höhe der Hypothek, familiäre Situation usw.) der sollte sich von diesen Tiefstsätzen beim Libor nicht bedingungslos in Versuchung führen lassen ohne die eigenen persönlichen Rahmenbedingungen objektiv mit zu berücksichtigen!

Für Kunden, welche einen Teil ihres Hypothekarportefeuilles im Libor haben empfehlen wir vorläufig die Beibehaltung dieser Strategie.

Allgemeines

Die Spielregeln bei der Hypothekervergabe wie auch bei Verlängerungen haben sich in den letzten Monaten massiv geändert – und dies nicht zum Vorteil der Kunden.

Hier ein paar Punkte, welche man im Zusammenhang mit Hypotheken beachten sollte:

- Wer in den letzten 10 Jahren seine Hypothek im Libor hatte ist am besten gefahren. Auch wenn die Prognosen (zumindest für die kommenden 2 Jahre) keine diesbezüglichen Änderungen vorsehen – rechnen Sie in Ihrer Buchhaltung mit einem durchschnittlichen Liborzinssatz von mindestens 3%. Das schützt Sie vor bösen Überraschungen.
- Amortisieren Sie in diesen Tiefzins-Zeiten einen Teil Ihrer Hypothek freiwillig (direkt oder indirekt, z.B. auch mit dem Aufbau eines Wertschriftendepots).
- Staffeln Sie Ihre Hypotheken bezüglich Laufzeiten nicht zu stark – die Banken könnten sonst bei der Verlängerung der nächsten Tranche Fantasiemargen verlangen. Ein Bankenwechsel mittels eines Schuldbriefsplittings wird tendenziell eher schwieriger.
- Schützen Sie sich, indem Sie sich bezüglich Hypotheken professionell und bankenunabhängig beraten – und wenn möglich vertreten – lassen. So sind Sie in einer stärkeren Position, als wenn Sie als Einzelkunde eine Standalone-Hypothek bei einer Bank haben.

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
1 Monat	0.00%	0.00%
3 Monate	0.02%	0.01%
1 Jahr	0.25%	0.10%
2 Jahre	0.20%	0.15%
3 Jahre	0.30%	0.20%
4 Jahre	0.47%	0.25%
5 Jahre	0.66%	0.40%
6 Jahre	0.87%	0.55%
7 Jahre	1.10%	0.70%
8 Jahre	1.30%	0.85%
9 Jahre	1.45%	1.00%
10 Jahre	1.55%	1.13%

Quelle: Mittlerer Satz (Refi Grossbanken / Kantonalbanken), Stand 24.1.2014 – 5.7.2014
Diese Sätze unterliegen den täglichen Marktschwankungen