

Einschätzungen zur Zinsentwicklung vom 6.1.2012

Die Tendenz bei Bundesobligationen-Renditen ist weiterhin sinkend. Die Währungskrise sorgt weiterhin für eine grosse Nachfrage vor allem ausländischer Investoren nach Anlagemöglichkeiten im Schweizer Franken. Damit verbunden sind auch die Zinssätze für Festhypotheken weiterhin gesunken und haben heute ein neuerliches Tief erreicht. Unten sehen Sie die Referenzsätze der Credit Suisse von heute morgen. Dazu wäre Ihre Kundenmarge zu rechnen und dies ergibt den effektiven Hypothekarsatz.

Achtung, diese Sätze sind tagesaktuell und können schwanken. Die Referenzsätze der andern Banken (UBS, NAB, Migros, Kantonalbanken) könnten zudem leicht differieren!

Die Zinssätze für kurzfristige Laufzeiten auf Liborbasis sind nach wie vor unverändert.

Aussichten

Die kurzfristigen Zinsen (Libor) werden auch weiterhin unverändert tief bleiben, insbesondere weil die wirtschaftlichen Probleme zum grossen Teil nach wie vor ungelöst sind. Bei längeren Laufzeiten rechnen wir allerdings mit keiner weiteren Abschwächung mehr - Tendenz stagnierend oder sogar eher leicht steigend. Die meisten Auguren gehen davon aus, dass die Schuldenkrise noch lange andauert und die Nationalbank sogar weitere Massnahmen zur Schwächung des Frankens erwägen muss. Nun, nicht selten haben sich die Märkte in der Vergangenheit etwas anders entwickelt als die Auguren erwartet haben...

Besonderes

Gefahr droht diesmal eher von Bankenseite.

Einerseits verdienen die Banken aufgrund der tiefen Zinsen immer weniger am Zinsdifferenzgeschäft und bereits versuchen einzelne Institute diese Einbussen zu kompensieren mit höheren Kundenmargen.

Andererseits nehmen die regulatorischen Anforderungen bei der Kreditvergabe stetig zu! Das führt unter anderem dazu, dass Hypotheken welche die gesteigerten Anforderungen bezüglich Tragbarkeit und bezüglich maximaler Finanzierung nicht vollumfänglich erfüllen, aus Eigenmitteln der Banken finanziert werden müssen. Auch diese Massnahme führt natürlich letztlich zu (deutlich) höheren Kundenmargen - und zu einer (wesentlich) restriktiveren Kreditvergabe der Banken.

Die schlechte Nachricht: Aufgrund der oben erwähnten Umstände ist das Hypothekergeschäft von den Banken derzeit nicht sonderlich gesucht - und die Kundenmargen werden von den Banken bis zu 0.4 Prozentpunkte angehoben werden.

Die gute Nachricht: Wir haben für unsere Kunden Vereinbarungen mit den meisten Banken, dass die Kundenmargen nicht erhöht werden dürfen, auch nicht bei Ablauf des Rahmenvertrages oder bei Ablauf der Laufzeit / Verlängerung (immer vorausgesetzt, die Bonität des Kunden verändert sich nicht). Die Volumina, welche wir bei den einzelnen Banken haben, kommen nun unseren Kunden zugute!

Fazit

Libor-Hypotheken bleiben weiterhin rekordtief und damit sehr attraktiv. Und wir überwachen diese stetig für Sie! Klar ist aber auch: So tief wie jetzt werden langfristige Hypotheken kaum je mehr sein. Wer also Sicherheit haben will, kann Hypotheken längerfristig anbinden zu wirklich unglaublich tiefen Zinssätzen!

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

Sätze exklusive Ihrer Marge (diese müssen Sie addieren)

1 Monat	0.0317
3 Monate	0.0517
1 Jahr	0.19
2 Jahre	0.06
3 Jahre	0.13
4 Jahre	0.28
5 Jahre	0.47
6 Jahre	0.67
7 Jahre	0.83
8 Jahre	0.96
9 Jahre	1.06
10 Jahre	1.10