

Einschätzungen zur Zinsentwicklung vom 8.1.15

Ausgangslage

Die Refinanzierungssätze für Festhypotheken (Swap basierte Sätze) sind heute auf ein historisches Tief gefallen. Die Gründe sind vielschichtig: stockende Wirtschaft, ungelöste Schuldenproblematik in der Eurozone, Währungsturbulenzen, damit verbunden die Negativzinsen der SNB, weltweit verschiedene Krisenherde usw.

Trotz den gestiegenen Kundenmargen welche alle Banken einfordern sind somit auch die Kundensätze wieder auf einem absoluten Tief. 10-jährige Festhypotheken waren heute zeitweise – je nach Kundenmarge – für Zinssätze ab ca. 1.15% zu haben.

Aussichten

Die Libor-Zinssätze werden auf absehbare Zeit hin tief bleiben! Daran hat sich seit unserer letzten Einschätzung vom 5.7.2014 nichts geändert.

Auch bezüglich den in der Tendenz steigenden Kundenmargen und der restriktiveren Kreditvergabe hat sich seit unserer letzten Einschätzung nichts geändert.

Was sich aber verändert hat, ist die Tatsache, dass der Unterschied zwischen einer Liborhypothek und einer zehnjährigen Festhypothek nur noch minim ist (aktuell zwischen 0.4% und 0.5%).

Es ist davon auszugehen, dass diese minimale Differenz nicht lange so bestehen bleibt und eher wieder grösser wird.

Fazit für Hypothekarschuldner

Budgetsicherheit konnte noch nie so günstig eingekauft werden! Wer jetzt von einer Liborhypothek auf eine Festhypothek umsteigt, erkauft sich für wenig Aufpreis viel Sicherheit!

Wie anlässlich unserer letzten Einschätzung gilt: für Kunden, welche das gesamte Hypothekarportefeuille im Libor halten, ist jetzt ein äusserst günstiger Zeitpunkt, zumindest einen Teil des Hypothekarportefeuilles zu sehr günstigen Konditionen abzusichern.

Man sichert sich damit nicht nur den aktuell günstigen Refinanzierungssatz, sondern auch die vereinbarte Marge welche bei Liborhypotheken nur dann abgesichert ist, wenn eine Rahmenlaufzeit vereinbart worden ist!

Für Kunden, welche einen Teil ihres Hypothekarportefeuilles im Libor haben empfehlen wir wie schon in unserer letzten Einschätzung vom 5.7.2014, vorläufig die Beibehaltung dieser Strategie.

Pacta sunt servanda – gilt (in der Regel) auch für Hypothekarverträge

Bei aller Euphorie über Tiefstzinsen bei langjährigen Hypotheken gilt aber auch zu beachten: langfristige Verträge sind für beide Parteien bindend, das heisst, sie können nicht einfach aufgelöst werden (eine kündbare Alternative dazu wären mit Zinsswap Geschäften kombinierte Liborhypotheken)! Hypothekarisch langfristig binden sollte sich nur, wer sich sicher ist, dass er diesen Vertrag auch einhalten kann (also die Liegenschaft für den vereinbarten Zeitrahmen behalten will und/oder kann).

Bei vorzeitigen Auflösungen werden die meisten Banken versuchen, den Kunden die vollen Kosten der Hypothek für die gesamte Restlaufzeit (inkl. entgangener Marge!) zu belasten. Allerdings ist dieses Vorgehen umstritten. Aktuell haben wir namens eines Kunden gegen die Migrosbank eine «Musterklage» beim Bezirksgericht Zürich eingereicht welche u.a. auch diesen Punkt rechtlich beurteilt haben will. Wir halten Sie natürlich auf dem Laufenden!

Liborhypotheken mit Zinsswap Geschäften kombiniert

Eine immer wieder gestellte Frage ist, ob es sich für einen Privatkunden lohnt, anstatt einer Festhypothek eine Liborhypothek mit Zinsswap abzuschliessen. Hier die Fakten dazu:

- Zinsswapgeschäfte kombiniert mit einer Liborhypothek bieten den Vorteil, dass die beiden Geschäfte (Zinsswap und Liborhypothek) unabhängig voneinander sind, z.B. die Hypothek bei einer Bank und der Zinsswap bei einer andern Bank. Damit ist man flexibler. Zudem kauft man jeweils den reinen Swap-Satz, wobei die Bank etwas belastet für das Margenkonto. Dieser Swap-Satz ist hoch liquide, wogegen der «geglättete» auf dem Swap-Satz basierende interne Refinanzierungssatz bei vielen Banken nur einmal täglich festgelegt wird. Ein Zinsswap kann zudem jederzeit aufgelöst werden, je nachdem mit Gewinn oder Verlust, wogegen das bei einer Festhypothek deutlich schwieriger ist.
- Diese Geschäfte haben aber einerseits den Nachteil der Margenhinterlegung und andererseits kann der Zinsswap bei Privatpersonen steuerlich nicht abgezogen werden.
- Bei der Festhypothek nimmt die Bank nicht einen reinen Swap-Satz sondern einen Swap basierten internen Refinanzierungssatz, der i.d.R. allerdings nur minim höher ist als der reine Swapsatz (plus Margengebühr). Bei einer Laufzeit unter 10 Jahren beträgt die Differenz i.d.R. nur einige wenige Basispunkte.
- Bei längeren Laufzeiten kann das mehr sein, weil die Banken beim internen Refinanzierungssatz bei über 10 Jahren ein höheres Risiko einpreisen. Dasselbe gilt bei Forwardgeschäften.
- Für Privatpersonen empfehle ich i.d.R. nur Festhypotheken, ausser man braucht aus irgendeinem Grund absolute Flexibilität, z.B. vorzeitiger Verkauf der Liegenschaft, Underlaying für mehrere Liegenschaften, mögliche oder gar geplante Bankenwechsel. Festhypotheken sind in der Handhabung einfacher und kommen unter Berücksichtigung der steuerlichen Komponente letztlich günstiger! Für Firmen sieht das anders aus – dort können Zinsswapgeschäfte durchaus sinnvoll sein!
- Achtung, ein zusätzlicher Fallstrick sind die Negativzinsen! Bei der Liborhypothek werden Minuszinsen nicht berücksichtigt, beim Zinsswap hingegen schon. Der Kunde bezahlt den Swap und bekommt den Libor gutgeschrieben. Und wenn der Libor z.B. minus 0.5% wäre, hiesse die Rechnung dann Swap abzüglich minus (und somit plus) 0.5%... also ein ziemlich schlechtes Geschäft!

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

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