

# Hypothekar-Zinsen - Aktuelle Situation und Prognose

Unsere Kunden fragen uns regelmässig an, bei welcher Bank die besten Hypotheken mit den günstigsten Zinsen erhältlich sind. Doch was heisst «Beste» und «Günstigste»?

Im Einzelfall sind diese Fragen nicht immer einfach zu beantworten. Für einzelne Kunden kommen keine grossen Banken in Frage; manche wollen die tiefsten Sätze und wiederum andere Kunden benötigen eine möglichst hohe Hypothek mit einer maximalen Belehnung.

Jede Anfrage wird von uns individuell behandelt. Wir sitzen mit Ihnen zusammen und erarbeiten gemeinsam die für Sie richtigen Kriterien. Anschliessend erstellen wir ein Dossier mit den wichtigsten Informationen über die Liegenschaft und Sie als Kreditnehmer. Diese Unterlagen reichen wir dann bei den in Frage kommenden Banken und Versicherungen ein, um die für Sie optimale Finanzierung zu erhalten.

## Wie präsentiert sich die aktuelle Zinssituation?

Die Schwankungen der Zinsen für mehrjährige Laufzeiten nahmen weiter deutlich ab. Anfang 2018 versuchten einige Banken fast flächendeckend unsere Kunden und uns davon zu überzeugen,

von kurzlaufenden Hypotheken (LIBOR) in lange Laufzeiten zu wechseln. Wir - und auch die meisten unserer Kunden - hielten dem Druck stand und warteten ab. Aus heutiger Sicht das richtige Vorgehen.

Die Zinsen von LIBOR-Hypotheken sind noch immer auf demselben Niveau wie Anfang des Jahres und die langen Laufzeiten sind weiterhin sehr tief. Es gibt also keine Eile, langfristige Hypotheken abzuschliessen.

Heute werden von den Finanzinstituten teilweise recht hohe Richtsätze mitgeteilt:

Libor	ca. 1.00 %
2 Jahre fest	ca. 1.15 %
5 Jahre fest	ca. 1.30 %
10 Jahre fest	ca. 1.70 %

*(Ungefähre Durchschnittsätze von grösseren und kleineren Berner Banken.)*

Unter der Voraussetzung, dass die Hypothek rund 2/3 des Wertes der Liegenschaft nicht übersteigt und die Beurteilungskrite-

rien der Bank rund um den Kreditnehmer positiv sind, können heute im Schnitt folgende Sätze verhandelt werden:

Libor	ca. 0.70 %
2 Jahre fest	ca. 0.75 %
5 Jahre fest	ca. 0.95 %
10 Jahre fest	ca. 1.35 %

#### **Wie wird es weitergehen?**

So lange geo- und handelspolitische Spannungen zwischen der EU und den USA bestehen, lähmt einerseits die Unsicherheit den Markt, andererseits lastet somit Druck auf der Konjunktur und es gibt wenig Gründe, wieso die Zinsen steigen sollten. Dazu kommen die von den USA neu entfachten Diskussionen rund um die Anhebung von Zöllen.

Im Zuge dieser Entwicklungen ist gerade in den letzten Wochen der Schweizer Franken - vor allem gegenüber dem Euro - wieder stärker geworden. Das schränkt den Handlungsspielraum der Schweizerischen Nationalbank weiterhin ein, die Zinsen in der Schweiz auf ein «normales» Niveau zu bringen und wenigstens den Leitzins von - 0.75 % gegen 0 % oder etwas darüber anzuheben.

**Fazit:** Die Zinsen sind auf einem historischen Tief. Spekulieren sie daher nicht

darauf, dass sie noch tiefer sinken. Demgegenüber spricht vieles dafür, dass die Zinsen noch sehr lange, vielleicht viel länger als wir heute denken, so tief bleiben werden.

#### **Wollen Sie Budgetsicherheit:**

Dann schliessen Sie jetzt lange Laufzeiten ab.

#### **Wollen Sie tiefstmögliche Kosten:**

Dann bleiben Sie im LIBOR (bzw. neu evtl. SARON - dazu mehr in einem späteren Newsletter) und freuen sich an den historisch tiefen Zinsen.

*Haben Sie Fragen rund um Ihre Hypotheken oder zu den Zinsen allgemein?*

*Wenn ja, hilft Ihnen Daniel Schmid-Haslebach gerne weiter.*

