

Das Ende der Tiefzinsphase?



Richard Schlägel

Vorstandsmitglied HEV Basel
mit über 30-jähriger
Krediterfahrung und Partner
beim unabhängigen
Hypothekenvermittler
Oxifina AG

Ein Blick in die Schaufenster der Hypothekarzinsen lohnt sich. Nie war die Hypothek so günstig wie in den letzten Jahren. Ist es nun bald vorbei mit den tiefen Zinsen, und wird die Hypothek teurer, so wie das Benzin an der Tankstelle?

Den Notenbanken bereitet die rasch und stark gestiegene Inflation Sorge. Aus der Corona-Krise resultierende Materialengpässe und hohe Energiekosten treiben die Preise zusätzlich an. So hatten die US-Notenbank und die Europäische Zentralbank für das Jahr 2022 eine Leitzinserhöhung angekündigt. Die Schweizerische Nationalbank gibt sich noch bedeckt.

Bekanntlich reagiert der Kapitalmarkt rasch und gnadenlos. So sind die Franken-Swap-sätze zwischen August 2021 und Februar 2022 um 0,80 Prozent angestiegen, was zu einer Verteuerung lang laufender Festzins-hypotheken geführt hat.

Mit dem Krieg in der Ukraine hat sich die Lage an den Aktien- und Zinsmärkten nochmals akzentuiert. Im Ungewissen darüber, ob der Krieg schon bald vorbei ist oder länger dauert respektive sich weiter ausbreitet, reagieren die Märkte sehr volatil. Zin-sausbrüche von bis zu 0,15 Prozent sind an der Tagesordnung.

Die im Rekordtempo steigenden Preise im Euro-Raum machen den Notenbanken zu schaffen, die noch Anfang Februar von einer näher rückenden Zinswende gesprochen haben. Doch die Nähe und Intensität des Kriegs vor der Haustür der EU bringen die Europäische Zentralbank in Zugzwang, ihre Geldpolitik zu überdenken und neu auszu-legen.

Analysten gehen derzeit davon aus, dass die Notenbanken von ihrer lockeren Geldpoli-tik abkommen werden, aber nicht so rasch und im ursprünglich vermuteten Tempo.

Die Frage ist nicht mehr, ob die Europäi-sche Zentralbank und die Schweizerische Nationalbank den Leitzins anheben wer-den, sondern wann.

Überhastete oder panikartige Hypotheken-abschlüsse sind nicht angebracht. Jedoch muss davon ausgegangen werden, dass sich die Inflation nicht so rasch abschwächen wird und die Zinsen vorerst weiter steigen werden. Die Zinsen allgemein bewegen sich im historischen Vergleich immer noch auf einem sehr tiefen Niveau.

Aus meiner beruflichen Erfahrung empfehle ich allen Liegenschaftsbesitzer/-innen, wel-che sich innert Jahresfrist mit dem Abschluss einer Hypothek auseinandersetzen müssen – sei es für den Kauf oder den Bau einer Im-

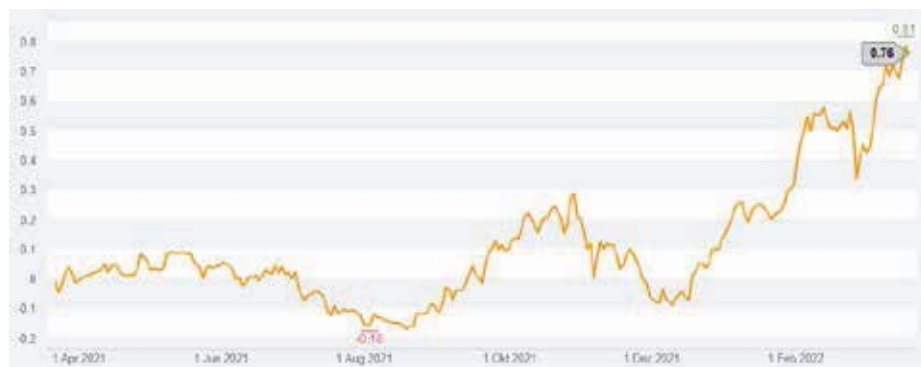
mobile oder die Erneuerung einer ablau-fenden Hypothek –, die Entwicklung der Zinsen im Auge zu behalten.

Unter Umständen lohnt es sich, bereits heu-te eine Verlängerung einer Hypothek in der Zukunft abzuschliessen. Verschiedene Insti-tute bieten eine Zinsabsicherung von bis zu 12 Monaten kostenlos an. Vergleichen Sie entsprechende Offerten und lassen Sie sich beraten.

Bei kurzfristigen Hypotheken (heute Saron-Hypotheken) gilt: Wer in den letzten zehn Jahren auf eine unterjährige Hypothek ge-setzt hatte, ist am besten gefahren. So kos-tete eine Festzinshypothek stets mehr. Gilt das nun auch für die Zukunft? Das Zins-niveau spricht heute dagegen. So lag das Zins-niveau vor über zehn Jahren bei 3 Prozent, womit Abwärtspotential bestand. Heute lie-gen die Zinsen um 0 Prozent, womit das Potenzial für höhere Zinsen grösser ist als dasjenige für tiefere.

In jedem Fall hängt die Wahl für die rich-tige, kurzfristige oder langfristige Hypothe-ken bei Wohneigentum mit Ihren persön-lichen Verhältnissen, Ihrer Zukunft und Ihren Zielen zusammen. Für Besitzer von Mehrfamilienhäusern ist es sinnvoll, über eine Sanierungs- und Finanzierungsstrategie nachzudenken und sich durch diese lenken zu lassen.

Entwicklung des 10 Jahres CHF Swaps (IRS) in den letzten 12 Monaten



Quelle: VZ Finanzportal