

Trion Invest-Letter

Chancen für Hypothekarneher im aktuellen Zinsumfeld

Autor: Daniel Wirz

Zinsprognosen

Die Zinsentwicklung vorauszusagen, erweist sich als ähnlich schwierig, wie die Entwicklung der Aktienmärkte zu prognostizieren. Vergleicht man die Zinsprognosen der Analysten der letzten fünf bis zehn Jahre mit der effektiven Zinsentwicklung, stellt man mit Ernüchterung fest, dass der stetig proklamierte Zinsanstieg nicht eingetreten ist.

Vielmehr ist zu beobachten, dass sich die langfristigen Zinsen seit dem 4. Quartal 2018 aufgrund der gestiegenen wirtschaftlichen Unsicherheit und der tiefen Inflationsprognosen wieder ihren historischen Tiefstständen aus dem Jahre 2016 annähern.

Die zehnjährige Schweizer Bundesobligation notierte am 31. Mai 2019 bei -0.458 Prozent, das ist 0.63 Prozent tiefer als noch vor sechs Monaten. Parallel dazu verharren die kurzfristigen Zinsen innerhalb der Bandbreite von -0.70 Prozent und -0.80 Prozent.

Fluch und Segen

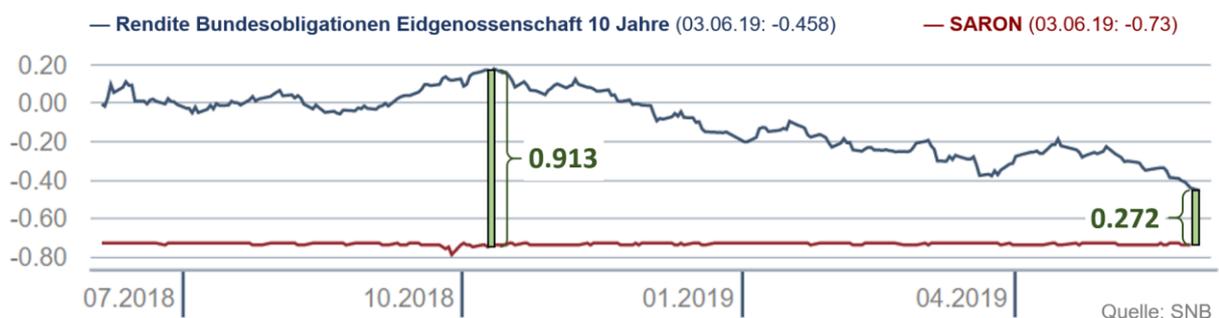
Was für Anleger ein Fluch ist, ist für Hypothekarschuldner ein Segen. Mit den stark fallenden langfristigen Zinsen der letzten Monate hat sich

das Verhältnis der Attraktivität von Festhypotheken zu Liborhypotheken signifikant verändert.

Die Zinsdifferenz ist unterdessen derart gering, dass die Liborhypothek in erster Linie nur noch wegen ihrer Flexibilität gewählt wird. Bei einem Standard-Hypothekargeschäft erhalten die Kunden aktuell für eine Liborhypothek einen Zinssatz von 0.60 Prozent p.a. Eine zehnjährige Festhypothek gibt es für 0.85 Prozent p.a., was eine Differenz von nur gerade 0.25 Prozent ausmacht.

Den Abschluss einer Festhypothek oder einen Wechsel aus einer Libor- in eine Festhypothek erachten wir deshalb momentan als prüfenswert. Auf eine Situation wie in Dänemark (beim Abschluss einer dreijährigen Festhypothek erhält der Schuldner 0.28 Prozent Zins ausbezahlt!) dürfen wir in der Schweiz aufgrund eines anderen Refinanzierungssystems allerdings nicht hoffen.

Nichtsdestotrotz bietet das aktuelle Zinsumfeld interessante Opportunitäten, um das Zinsrisiko auf zehn und mehr Jahre hinaus auszuschalten. Dies umso mehr, da gewisse Kreditgeber ihre Kunden bei einem Verkauf der Liegenschaft vorzeitig und ohne Ausstiegskosten aus dem laufenden Kreditrahmenvertrag entlassen.



SARON - der neue Benchmark für Schweizer Franken.

Der SARON stellt den Tagesgeldsatz des besicherten Refinanzierungsmarktes für Schweizer Franken dar. Er basiert auf Transaktionen und verbindlichen Preisstellungen im Schweizer RepoMarkt, einem zentralen Teil der Swiss Value Chain. Der SARON ist die Alternative und der Nachfolger für den CHF Libor.

TRIONINVEST unterstützt Sie im Finanzierungsgeschäft

Liegenschaften sind für einen Grossteil unserer Kunden ein wichtiger Bestandteil ihrer Vermögensallokation. Damit einhergehend fällt der Finanzierung von Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern und Büro- oder Gewerbeliegenschaften eine grosse Bedeutung zu.

Die Finanzierungsberatung ist deshalb neben dem Vermögensverwaltungsgeschäft und den Family Office Dienstleistungen der dritte wichtige Pfeiler im Dienstleistungsangebot von TRIONINVEST.

Wir begleiten und beraten unsere Kunden von der Idee bis zur Umsetzung und stehen ihnen auch nach dem Abschluss der Finanzierung unterstützend zur Seite.

Die Finanzierungslösung stimmen wir immer auf die persönliche Situation des Kunden und seine künftigen Bedürfnisse ab.

Für uns gibt es keine schlechten oder guten Hypotheken. Vielmehr sind neben der Immobilienstrategie attraktive Zinskonditionen und Vertragsbedingungen (z.B. Amortisationen) sowie eine rasche und unkomplizierte Abwicklung entscheidend. Gerade Letzteres erhöht beispielsweise bei Versteigerungen oder Verkäufen unter der Hand die Chance des Kaufzuschlags.

Wir übernehmen die Aufbereitung der Kreditdossiers, führen die Preisverhandlungen mit den Kreditgebern und erledigen sämtliche administrativen Aufgaben. Unsere Kunden wählen dann aus den attraktiven Offerten unserer verschiedenen Finanzierungspartner die für sie Beste aus.

Die Kosten für die Finanzierungsberatung durch TRIONINVEST werden vom jeweiligen Kreditgeber getragen. Diese werden den Kunden transparent ausgewiesen.

Kontaktieren Sie uns. Wir sind gerne für Sie da. TRIONINVEST.

TRIONINVEST Finanzierungsprozess



TRIONINVEST

Daniel Wirz

Dufourstrasse 29
CH-3005 Bern
+41 (0)31 359 30 34
daniel.wirz@trioninvest.ch
www.trioninvest.ch