

Die richtigen Karten im Zinsenspoker

Gute Zeiten für Hypothekarkunden: Nach dem jüngsten Entscheid der Europäischen Zentralbank spricht vieles für weiter tiefe Hypothekarzinsen. Davon können auch Stockwerkeigentümer profitieren.

Anfang Juni gab die Europäische Zentralbank bekannt, weiter eine Politik extrem tiefer Leitzinsen zu verfolgen. Solange die Schweizerische Nationalbank SNB den Euro-Mindestkurs verteidigen will, wird sie die Zinsen in

Die Schweizerische Nationalbank hält die Leitzinsen weiter auf einem historischen Tiefststand.
Im Bild: SNB-Sitz am Bundesplatz in Bern.



Generalversammlung 2014



Rund 50 stimmberechtigte Mitglieder und Begleitpersonen besuchten die Generalversammlung des Schweizer Stockwerkeigentümerverbandes in Basel. Treffpunkt war am 10. Mai das Museum Tinguely. Weil sich der Verbandspräsident, Dominik Romang, krankheitsbedingt entschuldigen musste, verlas Vizepräsident Daniel Barben den Jahresbericht und führte durch die Versammlung. Die unentgeltliche Rechtsauskunft zählt nach wie vor zu den besonders geschätzten Dienstleistungen. Verbandsmitglieder können jeweils am Dienstagnachmittag davon profitieren und ihre Rechtsfragen zu Stockwerkeigentum vorbringen. Ergänzend findet jeweils ein bis zwei Mal im Jahr die öffentliche Veranstaltung «Fragen und Antworten zum Stockwerkeigentum» in Zürich statt. Der Verbandspräsident wirkt zudem in verschiedenen Forschungsprojekten der Hochschulen Luzern und Rapperswil mit. Neu kam die Mitarbeit beim Projekt «Energieforschung Stadt Zürich» hinzu. Die Mitglieder genehmigten den Jahresbericht und die Jahresrechnung. Für 2014 wird mit Einnahmen von 83000 CHF budgetiert (Mitgliederbeiträge). Die Mitgliederbeiträge bleiben unverändert bei 75 CHF für

Einzelmitglieder und 125 CHF für Kollektivmitglieder. Nach der Versammlung waren alle Teilnehmer zu einer unterhaltsamen Führung durch das Museum Tinguely eingeladen, liessen sich die bewegenden, drehenden und tönenden Kunstobjekte erklären. Oder sie bestaunten die von Tinguely entworfene Zeichenmaschine – eine sogenannte Méta-Matic, die, von Muskelkraft oder durch Motoren betrieben, Zeichnungen produziert.

Vorschau:

Seminar am 2. Oktober

Am 2. Oktober, ab 17 Uhr, führt der Verband in Zürich das Seminar «Energetische Sanierung» durch. Wenn die Schweizer Energiepolitik umgesetzt und Schwachstellen älterer Gebäude behoben werden sollen, ergibt sich ein grosser Handlungsbedarf. Wie entwickeln aber Stockwerkeigentümer die für sie passende und zahlbare Strategie? Kompetente Experten beleuchten alle wichtigen Aspekte rund um rechtliche Fragen, Gebäudeanalyse, Bautechnik/Architektur/Planung und zeigen unabhängige Beratungsangebote für Stockwerkeigentümer auf.

Weitere Infos auf unserer Website: www.stockwerk.ch

der Schweiz ebenfalls weiter auf einem historischen Tief halten. Dabei sind allerdings die Zinsen für kurzfristige Gelder und solche für längerfristige Darlehen auseinanderzuhalten. Hinsichtlich der längeren Laufzeiten erwarten manche Ökonomen und Bankanalysten – nicht zum ersten Mal – einen Anstieg. Bei der Rendite der zehnjährigen Bundesobligation als Referenzgrösse prognostizieren die verschiedenen Institute einen Anstieg von einem halben bis drei Viertel Prozent innerhalb von zwölf Monaten. Glaubt man den Einschätzungen, werden sich parallel auch Hausfinanzierungen verteuern, vor allem die mittleren und längeren Laufzeiten.

Torschlusspanik

Stockwerkeigentümer, die ihre Hypotheken laufend neu disponieren oder vielleicht gerade ein neues Bauprojekt starten oder Umbauträume verwirklichen, geraten bei so viel geballter Einigkeit der Experten rasch einmal in Torschlusspanik: Also gilt es, Kredite in einem heute zweifellos noch günstigen Zinsumfeld noch unter Dach und Fach zu bringen. Denn die exakt gleichen Hypotheken könnten schon bald teurer werden.

Selbst für einen «kleinen» Hauseigentümer mit einer durchschnittlichen Hypothek über 500000 Franken sind solche Entscheide von grosser Tragweite. Über zehn Jahre gerechnet macht die Differenz zwischen der günstigsten und der teuersten Hypothek oft bis zu 100000 Franken Zinsen aus. In den letzten zehn Jahren waren zum Beispiel Liborhypotheken um so viel günstiger als die populären fünfjährigen Festhypotheken. Liborfinanzierungen richten sich nach dem Referenzzins Libor, der im Wesentlichen von der Nationalbank gesteuert wird. In den letzten Jahren war der Libor wegen der aus-

sergewöhnlichen Geldpolitik oft nahe bei null Prozent. Es besteht aber ein Risiko, dass diese Hypotheken rasch teurer werden, wenn die Zinslandschaft und die Geldpolitik im Umbruch sind.

Ist aber die Angstmacherei vor einem Zinsanstieg wirklich begründet? Der deutsche Wirtschaftswissenschaftler Markus Spiwoks hat die Zinsprognosen der Banken über Jahre untersucht und zieht den Schluss: Mehrheitlich gehen die Experten von einem Zinsanstieg aus, während dann in Tat und Wahrheit die Zinsen wieder gefallen oder weniger stark gestiegen sind als erwartet. Laut Spiwoks fahren Kreditnehmer oder auch Anleger besser, wenn sie ihren Entscheiden ein in etwa gleichbleibendes Szenario unterlegen.

Schweizer Experten stossen ins gleiche Horn, zum Beispiel Lorenz Heim vom VZ Vermögenszentrum: «In Sachen Geldpolitik und Zinsen ist die Welt anders geworden, das zeigen Beispiele wie die USA oder Japan. Ich habe den Eindruck, dass die Zinsmodelle den geänderten Rahmenbedingungen noch nicht Rechnung tragen.» Lorenz Heim

sieht keinen Grund zur Panik: «Wir sind nach wie vor der Meinung, dass man einen Teil seiner Hypothekarfinanzierung flexibel im Libor halten kann.» Denkbar wäre zusätzlich auch eine Art «flexible strategische Position», zum Beispiel eine zweijährige Festhypothek, um die Lage in zwei Jahren neu beurteilen und neu entscheiden zu können. Wer hingegen voll auf Sicherheit und klare Budgetklarheit setzt, kann heute zehnjährige Festhypotheken abschliessen: Je nach Bank und je nach individueller Kundenbonität sind diese Hypotheken aktuell zu etwa 1,8 bis 2 Prozent im Angebot (Stand Ende Juni 2014).

Zins für morgen fixieren

In einer besonders delikaten Lage ist die grosse Zahl der Bankkunden, die laufende Verträge abgeschlossen haben, die erst 2015 oder noch später auslaufen. Ein sofortiger Ausstieg und ein Umschichten in zinsgünstigere Produkte lohnen sich kaum, weil die Banken für die ausserordentlichen Kündigungen hohe Ausstiegskosten fordern. Eine Überlegung wert ist aber in vielen Fäl-

len eine Forward- respektive Terminhypothek. Damit erhält der Kunde eine Finanzierung, die zum Beispiel erst in zwölf Monaten oder sogar noch später zu laufen beginnt. Eine Forward-Hypothek ist ideal, wenn sich der Kunde schon heute eine Anschlussfinanzierung für seine Hypothek sichern will, die erst später ausläuft. Für die Absicherung im Voraus verlangen die Banken aber eine Prämie. Sofern die Zinsen tatsächlich steigen werden, machen sich Forward-Hypotheken bezahlt.

Libor absichern

Eine andere Möglichkeit der Absicherung ist die Wahl einer Liborhypothek mit integrierter Zinsabsicherung, einem sogenannten Cap. Solange die Liborzinsen tief sind, profitiert der Kunde davon, die Bank garantiert ihm aber, dass die Hypothek eine gewisse Obergrenze nicht übersteigen wird. Doch auch dafür zahlt der Kunde natürlich eine zusätzliche Prämie. Als Alternative bleibt nur die Variante einer Liborhypothek ohne Absicherung. Dann sollte der Kunde die Zinsentwicklung aber laufend im Auge haben, und zwar vor allem die langfristigen Zinsen, da sich diese rascher ändern als die kurzfristigen. Voraussetzung einer solchen Strategie ist weiter, dass die Bank dem Kunden eine «Switch»-Möglichkeit zugesteht – man sollte jederzeit vom Liborzins in eine Festhypothek wechseln können. Wer bei den Zinsen seines eigenen Glückes Schmied sein will, sollte sich gut informieren und beraten lassen – wer auf die richtigen Karten setzt, spart im Lauf der Jahre beim Zinsendienst ein kleines Vermögen.

Jürg Zulliger

Haben Sie Fragen zu Stockwerkeigentum?

Gratis Rechtsberatung

Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband setzt sich für die Interessen von Stockwerkeigentümern ein. Für einen Mitgliederbeitrag von nur 75 Franken bieten wir Ihnen zum Beispiel eine kostenlose Rechtsberatung (telefonisch oder persönlich in einer Anwaltskanzlei in Zürich). Auch Verwaltungen und Bewirtschaftungsfirmen sind als Mitglieder willkommen – auch sie profitieren von unserem spezialisierten Know-how in Sachen Stockwerkeigentum.

www.stockwerk.ch

Schweizer Stockwerkeigentümerverband
8606 Greifensee
Tel. 043 244 56 40, Fax 043 244 56 41, info@stockwerk.ch