

Zinssturz bei langfristigen Hypotheken

Die 10-Jährigen sind um 0,5 Prozentpunkte gefallen – das ist neuer Zündstoff für den Immo-Markt

Alice Chalupny (Text)
und Esther Michel (Foto)

Zürich Wars das mit der Zinswende? Im vergangenen Dezember schien die Tiefstpreisphase für langfristige Festhypotheken passé zu sein. Reihum sagten Experten starke Zinsanstiege voraus, Banken rieten zu baldigen Vertragsabschlüssen. Passiert ist das Gegenteil: Die Zinsen haben deutlich nachgegeben (siehe Grafik). Derzeit ist eine 10-jährige Festhypothek ab 1,79 Prozent zu haben. Zum Vergleich: Im Winter kletterten die Zinsen auf gegen 3 Prozent, einige Banken offerierten deutlich teurer.

Hinter der Entwicklung stecken zwei Faktoren: – Ende 2013 hellten die Konjunkturaussichten auf, die Notenbanken rückten Zinserhöhungen in den Bereich des Möglichen. Prompt stiegen auch die langfristigen Schweizer Hypo-Zinsen, die sich an den Leitzinsen orientieren. Doch so schnell erholte sich die Konjunktur dann doch nicht. «In Europa waren die Wachstumszahlen für das erste Quartal, insbesondere in Italien, schwach», sagt Daniel Kalt, oberster Ökonom und Investmentchef bei der UBS Schweiz. «Ausserdem deutete die EZB an, dass die Leitzinsen im Juni gesenkt werden könnten.» Auch sei die Wahrscheinlichkeit, dass die EZB erneut Anleihen von Euroländern mit zweifelhafter Bonität aufkauft, gestiegen. «Das alles hat die Zinsen auf breiter Front sinken lassen», sagt Kalt. Die Zinsscheide der EZB sind für die Schweiz deshalb relevant, weil der Franken de facto an den Euro gekoppelt ist.

In Amerika gestaltet sich die Lage kaum anders. «In den USA haben das schwache Wachstum im ersten Quartal 2014 und die Aussagen der US-Notenbank, sie würde die Zinsen auch bei einer weiterhin kräftigen Erholung nur

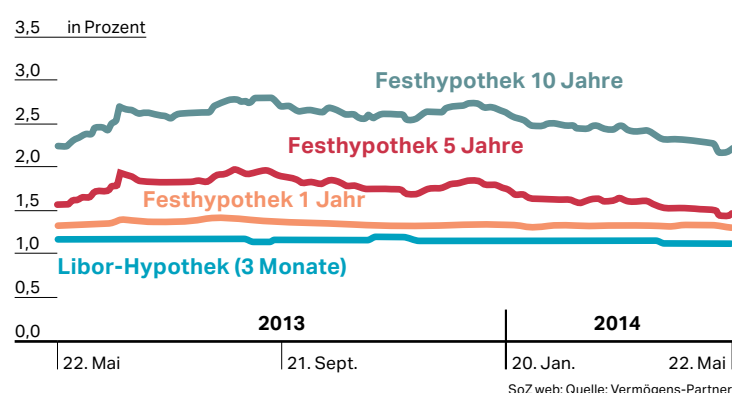
behutsam anheben, die Zinsen bei längeren Laufzeiten gedrückt», so Kalt. Er erwartet in den USA eine erste Zinserhöhung ab Mitte 2015. «In Europa und damit auch in der Schweiz wird es länger dauern.» – In der Schweiz wurden die Banken Ende Januar vom Bundesrat verpflichtet, ihren Eigenkapitalpuffer zu verdoppeln. Der einfachste Weg, Hypotheken besser zu besichern, verläuft über eine Erhöhung der Hypo-Zinsen. In Erwartung einer Weisung aus Bern hatten viele Banken bereits vorgegriffen und an der Zinschraube gedreht.

Verdoppelter Kapitalpuffer trieb Zinsen nicht in die Höhe

Das Kalkül des Regulators schien aufzugehen: Um den aufgeheizten Immobilienmarkt abzukühlen, sollten die Banken mit strengeren Eigenkapitalvorschriften zu höheren Hypo-Zinsen gedrängt werden, was wiederum potenzielle Immobilienkäufer abschrecken würde. Doch der Zinsanstieg war nur von kurzer Dauer. «Die Banken achten im Hypo-Geschäft stark darauf, was die Konkurrenz macht», sagt Florian Schubiger vom Finanzberater VermögensPartner. «Der Wettbewerb um die Hypo-Kunden war offensichtlich so gross, dass die Banken ihre Preise wieder herunternahmen und die strengeren Kapitalauflagen anderweitig kompensierten.»

So bekommen nun alle Hypo-Kunden, welche die letzte Tiefpreisphase zwischen 2012 und Anfang 2013 verpasst hatten, eine zweite Chance. Die Schattenseite des Zinssturzes: Die Immo-Nachfrage wächst wieder schneller, die Gefahr einer Blase nimmt zu. Damit steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass sich der Schweizer Regulator erneut zu Wort meldet. Experten erwarten, dass für Neu-Hypothekendarnehmer ein Amortisierungszwang und/oder strengere Eigenmittelvorgaben eingeführt werden.

Hypozinsen im Vergleich



In Zürich-Altstetten hat der Traum einen Strassennamen: Tiefe Hypo-Zinsen heizen den Immo-Markt an

Russische Altlasten in der Fürstenbank LGT

Die Zürcher Niederlassung der Liechtensteinischen Privatbank nahm aus Wladimir Putins Umfeld dubiose Gelder in Millionenhöhe entgegen

Moskau/Vaduz Da wird sich der Prinz mächtig über den Zaren ärgern. Vergangene Woche machte die Nachrichtenagentur Reuters publik, dass Spuren eines russischen Korruptionsskandals zur Liechtensteinischen Privatbank LGT führen, die von Prinz Max geleitet wird. Die Affäre soll bis hinauf zu Kreml-Herrscher Wladimir Putin reichen.

Die Betrugsstory begann 2005, als Putin anordnete, die

maroden Gesundheitseinrichtungen für umgerechnet 1 Milliarde Dollar zu modernisieren, allen voran die Spitäler. Fünf Jahre später war klar, dass in mehreren Fällen medizinische Hightechgeräte zu überhöhten Preisen verrechnet worden waren. Russische Mittelsmänner zweigten dabei vom Staat bereitgestellte Gelder für sich ab. Die Justizbehörden verhafteten über 100 Verdächtige, vor allem in ländlichen Regionen. 2012

folgte ein aufsehenerregender Prozess, ein gutes Dutzend Beamte kam hinter Gitter.

Nun deckte Reuters auf, dass zwei Mittelsmänner aus Putins Dunstkreis bis heute unbehelligt blieben: Nikolai Schamalow und Dmitri Gorelow. Das Duo verkaufte russischen Spitalern Medtechgeräte im Wert von umgerechnet 195 Millionen Dollar. Sie beschafften die Apparate von Siemens über die britische Offshore-

firma Greathill und zweigten von dort aus Gelder an die Lanaval Corp. ab, die Konten bei der Zürcher Niederlassung der LGT Bank unterhielt. Insgesamt flossen 84 Millionen Dollar in die Schweiz. Rund 48 Millionen wurden weiterverschoben, und zwar an ein Unternehmen, das am Bau eines Luxusresorts («Putin's Palace») am Schwarzen Meer beteiligt war. LGT-Kontoauszüge, die der SonntagsZeitung vorliegen, zei-

gend entsprechende Transaktionen, die bis 2010 datieren.

Als Quelle der Reuters-Story wird ein russischer Geschäftsmann vermutet, Sergei Kolesnikow. Er ist mit Schamalow und Gorelow dank früheren gemeinsamen Projekten gut bekannt. Nach einem Streit mit den Kompagnons behauptete er 2010 in einem offenen Brief, die Anlage am Schwarzen Meer werde für Putin erstellt – was der Präsident umge-

hend dementierte. So oder so ist der Vorfall peinlich für die LGT. Die Geschäftsbeziehungen hatte die Fürstenbank 2009 beim Kauf der Dresdner Bank Schweiz übernommen. Die dubiose Klientel ist beim Durchkämmen der erworbenen Kundenstämme offensichtlich nicht aufgefallen. Ein Sprecher wollte den Fall mit Verweis auf das Bankkundengeheimnis nicht kommentieren.

Alice Chalupny