



Liechtenstein im Umfeld steigender Zinsen

Die Zentralbanken versuchen mit Leitzinserhöhungen, die Inflation in den Griff zu bekommen. Folglich sind auch Zinsen für Festhypotheken in den vergangenen Monaten zum ersten Mal seit Jahren wieder gestiegen – und dies deutlich. Diese Erhöhungen bekommt naturgemäss vor allem der Mittelstand zu spüren. Neue Kredite für die Eigenheimfinanzierung werden gerade bei längeren Laufzeiten wesentlich teurer. Grund zu allgemeiner Sorge sehen Liechtensteins Grossbanken aber nicht. **Text: Heribert Beck**

Festhypotheken, die vor einigen Monaten noch für günstige Konditionen zu haben waren, werden heute deutlich höher verzinst. Bei der VP Bank betragen die Raten zwischen 1,7 Prozent für zweijährige Hypotheken und 2,45 Prozent für zehnjährige. Bei der Landesbank sind es zwischen 1,87 und 2,44 Prozent, bei der LGT «zwischen knapp 2 und knapp 3 Prozent». Deutlich günstiger sind noch die Saron-Hypotheken. Die LGT und die VP Bank verzinsen sie mit knapp einem Prozent. Das Gleiche gilt bei der Landesbank.

Alle drei Bankinstitute empfehlen ihren Kunden für Eigenheimkredite Kombinationen aus festen und variablen Hypotheken, wobei allgemeingültige Aussagen schwierig sind und immer auf individuelle Situationen und Bedürfnisse Rücksicht genommen wird. «Wir empfehlen, die Hypotheken in verschiedene Laufzeiten inklusive Saron-Hypothek aufzuteilen. Die Zinsänderungsrisiken können so besser bewältigt werden. Auch dabei gilt, dass die Diversifikation in mehrere Laufzeiten Sicherheit verspricht. Mit einer Saron-Hypothek kann zudem weiterhin vom tiefen Zinsniveau profitiert werden»,

sagt etwa Jürg Krebs, Leiter Kundenberatung Commercial Banking bei der VP Bank. Fredi Pfammatter, Leiter Firmenkunden & Hypotheken bei der LLB, verweist auf die unterschiedlichen Risikoprofile der Kreditnehmer. «Kundinnen und Kunden, für die Sicherheit und Planbarkeit wichtig sind, empfehlen wir nach wie vor eine Festhypothek. Um jedoch von Sicherheit und dennoch von nach wie vor günstigen Konditionen zu profitieren, ist eine Mischung von einer Saron-Hypothek und einer Festhypothek eine sehr gute Lösung.» Franz Hilbe, Bereichsleiter Finanzierungen bei der LGT Bank AG, äussert sich ähnlich: «Eine Kombination aus Fest- und Geldmarkthypothek kann im aktuellen Zinsumfeld durchaus sinnvoll sein. Es gibt jedoch keine allgemeingültige Empfehlung. Genau wie bei der Geldanlage ist es auch bei Finanzierungen wichtig, die individuelle Situation jeder Kundin und jedes Kunden zu berücksichtigen und auf Basis der individuellen Voraussetzungen und Vorstellungen gemeinsam eine optimale Lösung zu finden.»

Geldmarkthypotheken sind gefragt

Die steigenden Zinsen bewegen die Kreditnehmer selbstverständlich – und sie scheinen derzeit vor allem auf den niedrigen Saron-Zinssatz zu bauen. «Die Kunden reagierten auf die Zinsentwicklung, indem vermehrt Geldmarkthypotheken nachgefragt und abgeschlossen wurden», sagt Fredi Pfammatter. Bei der LGT haben die Abschlüsse von Festhypotheken nur marginal zugenommen. «Generell stellen wir fest, dass der Bedarf nach Informationen gestiegen ist. Wir tragen dem Rechnung, indem wir unsere Kundinnen und Kunden gezielt ansprechen und ihnen alle Möglichkeiten aufzeigen. Die persönli-



“

Eine Kombination aus Fest- und Geldmarkthypothek kann im aktuellen Zinsumfeld durchaus sinnvoll sein.

Franz Hilbe,
Bereichsleiter Finanzierungen,
LGT Bank AG

”

che Risikoneigung muss bei jedem Entscheid berücksichtigt werden. Zum Beispiel haben Familien mit Eigenheim tendenziell auf berechenbare Zinsen und somit auf die Sicherheit von Festhypotheken gesetzt», sagt Jürg Krebs.

Dass mit Kreditentscheidungen zugewartet wird, bemerken die Banken bisher nicht. «Die Zinsanpassungen seit Frühling sind sehr schnell erfolgt. Historisch gesehen sind die Zinsen aber immer noch auf tiefem Niveau, und zusätzlich kalkulieren wir die Tragbarkeit mit 4,5 Prozent. Wir stellen somit sicher, dass Schwankungen getragen werden können. Die Nachfrage ist stabil. Es ist sogar so, dass die Kunden in der heutigen Zeit die Sicherheit eines Eigenheims noch mehr schätzen», heisst es vonseiten der VP Bank. «Die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Bei der Produktwahl stellen wir – wie bereits erwähnt – eine starke Verschiebung von Festhypotheken zu Geldmarkthypotheken fest. Die Hypotheken werden nicht merklich schneller zurückbezahlt. Ein Grund dafür ist sicherlich, dass sehr viele Kunden an die Laufzeiten der Hypotheken gebunden sind», heisst es vonseiten der LLB. Eine ähnliche Erfahrung macht Franz Hilbe von der LGT, wobei die Bereitschaft zur raschen Rückzahlung bei deren Kunden offenbar grösser ist: «Die Nachfrage nach neuen Hypotheken ist bisher konstant geblieben. Was aber auffällt: Bereits seit längerem beschliessen Kundinnen und Kunden, ihre Hypothek zu amortisieren. Das liegt möglicherweise daran, dass nun schon seit einigen Jahren Kontoguthaben keine Zinsen abwerfen und zudem durch die tiefere Zinsbelastung mehr Einkommen zur Verfügung steht.»

Was sich ebenfalls nicht verändert hat, sind die Anforderungen, welche die Banken an die Kreditnehmer stellen. «Wir führen immer eine kalkulatorische Tragbarkeitsberechnung durch, die auf einem Zinssatz basiert, der höher ist als der aktuell geltende Zinssatz», sagt Franz Hilbe. «Wir berechnen die Tragbarkeit nach wie vor mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4,5 Prozent, um raschen Zinsveränderungen vorzubeugen. Von solch einem Zinssatz sind wir allerdings noch entfernt, sodass wir zurzeit keine Notwendigkeit sehen, die bereits hohen Anforderungen zu verschärfen», sagt Fredi Pfammatter. Jürg Krebs hält für die VP Bank fest, dass die Anforderungen ebenfalls gleichgeblieben sind. Er ergänzt: «Wo wir bewusst hinschauen sind die Erstellungskosten und Rohstoffpreise bei Neubauten. Wir wollen Kostenerhöhungen möglichst früh erkennen und mit den Kunden thematisieren, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.»

Prognosen gestalten sich schwierig

Prognosen, wie sich die Zinsen mittel- bis langfristig entwickeln werden, sind aufgrund der volatilen geo- und geldpolitischen Lage schwierig. Dennoch teilen die Experten der drei grossen Liechtensteiner Banken ihre Einschätzungen mit. «Der Ukraine-Krieg hat die ohnehin schon hohen Inflationsraten noch einmal verstärkt. Eine hohe Inflation führt in der Regel zu einem Anstieg der Zinsen. Nachdem sich dieser Zinsanstieg zuerst vor allem bei den langfristigen Zinsen gezeigt hat, sind nun auch die Sätze der kurz- und mittelfristigen Laufzeiten gestiegen. Wir erwarten ein weiterhin dynamisches Zinsumfeld und entsprechend spürbare Marktbewegungen bei den langfristigen Zinsen. Die bestehenden Unsicherheiten in Bezug auf die Ukraine-Krise, die gestörten Lieferketten und die erhöhten Rohstoffpreise beeinflussen das Geschehen an den Zinsmärkten. Nach dem starken Anstieg der Zinsen in den vergangenen Monaten sind die Chancen für eine vorübergehende Konsolidierung gut. Längerfristig ist jedoch mit höheren Zinsen zu rechnen», sagt Fredi Pfammatter von der Landesbank.

Franz Hilbe von der LGT hält fest: «Die Märkte sind in diesem Jahr so volatil wie lange nicht. Es ist daher enorm schwierig, eine zuverlässige Aussage zur weiteren Entwicklung zu treffen. Was unseres Erachtens jedoch sehr wahrscheinlich ist, ist eine weitere Zinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank im September.» Und Jürg Krebs von der VP Bank sagt: «Die Notenbanken werden weiter die geldpolitischen Zügel anziehen. Die kurzfristigen Zinsen gehen also weiter nach oben. Die langfristigen Zinsen sind hingegen während der vergangenen Wochen gefallen. An den Finanzmärkten bereitet man sich bereits auf eine konjunkturelle Abkühlung oder gar eine Rezession vor. Um es knapp zu halten: Die kurzfristigen Zinsen gehen weiter nach oben. Bei den langfristigen Zinsen wird aus unserer Sicht nicht mehr allzu viel passieren.»

“

Die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Bei der Produktwahl stellen wir eine starke Verschiebung von Festhypotheken zu Geldmarkthypotheken fest.

Fredi Pfammatter,
Leiter Firmenkunden & Hypotheken,
Liechtensteinische Landesbank

”



“

Historisch gesehen sind die Zinsen immer noch auf tiefem Niveau, und zusätzlich kalkulieren wir die Tragbarkeit mit 4,5 Prozent. Wir stellen somit sicher, dass Schwankungen getragen werden können. Die Nachfrage ist stabil.

Jürg Krebs,
Leiter Kundenberatung
Commercial Banking, VP Bank

”

Wie auch immer sich die Lage entwickeln wird, sind Kreditnehmer sicher gut beraten, wenn sie diese Entwicklung im Auge behalten und im Bedarfsfall ihren persönlichen Kreditberater bei ihrer Hausbank kontaktieren. Für eine Beratung nehmen sich die Mitarbeitenden aller drei Grossbanken gerne die Zeit.

