

FINANZTIPP

Schutz vor plötzlichen Anstiegen beim Hypothekenzins

Wer kennt es nicht, das nagende Gefühl, dass einem die Zinsen nach dem nun schon sehr lang andauernden und angenehmen «Tiefzins-Paradies» nach oben davonlaufen und man leider gerade jetzt (noch) nicht reagieren kann? Betroffen sind Familien, deren Eigenheimtraum noch im Bau steckt, Eigentümer, deren Festhypothek erst in ein paar Monaten zur Erneuerung ansteht, oder gar Leute, die ihr Wunschhaus erst in nächster Zukunft zu erwerben planen. Sie alle sehen die doch recht deutlich steigenden Zinsen und fragen sich, ob und wie man sich schützen kann.

Natürlich: Nichts ist umsonst. Das gilt auch in der modernen Finanzindustrie, die für fast jedes Bedürfnis ein geeignetes Absicherungsprodukt bietet, andererseits auch all diesen Instrumenten ein Preisschild umhängt. Es gilt also für die verschiedenen Bedürfnisse die richtige Absicherungsstrategie herauszuarbeiten, die Produktvielfalt zu durchforsten und letztlich Kosten-Nutzen-Überlegungen anzustellen. Vier mögliche Lösungsansätze zur Zinsabsicherung seien nachfolgend vorgestellt.

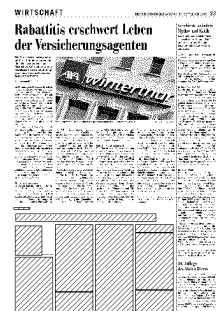
■ **Zinsschutz zur Überbrückung einiger Monate.** Die Termin-Festhypothek, auch Forward-Hypothek genannt, ist ein sehr tauglicher Lösungsansatz zum Überbrücken einer maximal jährigen Wartezeit, nach welcher der Zinssatz bei der Verlängerung einer bestehenden Festhypothek neu fixiert werden kann. Wer aus Gründen der Budgetsicherheit zu Festhypotheken neigt, verlangt also schon vor Ablauf der aktuellen Hypothek von seiner Bank eine Verlängerungsofferte. Der Zins ist etwas höher als für eine gleiche Hypothek mit sofortiger Auszahlung, wobei diese Differenz mit längerer Vorlaufzeit

grösser wird.

■ **Vorzeitiges Anbinden von Baukrediten.** Bei der Aufnahme eines Baukredites sollte man im Vorhinein mit der Bank das Recht auf eine vorzeitige Konsolidierung in Hypothekentranchen vereinbaren, z.B. ab 50 Prozent verbautem Kapital. Dies bietet die Möglichkeit, bereits vor Vollendung der Bauarbeiten grössere Teile der Baufinanzierung durch längerfristige Zinssätze fest zu finanzieren. Dadurch schützt man sich gegen die Zinsänderungsrisiken des Baukredits, was vor allem in steigenden Zinsszenarien sehr beruhigend sein kann.

■ **Zinsschutz bei zeitlich unbestimmter Kreditaufnahme.** Hilfreich bei noch unbestimmter Kreditaufnahme kann der Kauf eines Finanzinstruments zur Zinsabsicherung auf die Zukunft sein. Wichtig ist hier, dass diese Absicherungsform ohne Verpflichtung der Kreditaufnahme funktioniert, dadurch also auch rein spekulativ getätigt werden könnte. Beim so genannten Forward Rate Agreement (FRA) kann das heutige Zinsniveau für künftige Kredite indirekt abgesichert werden: Steigen die Zinsen, wird mit dem FRA ein Gewinn erzielt. Dieser Gewinn steht den höheren Kreditkosten gegenüber und verbilligt dadurch die Finanzierung. Fallen die Zinsen, verliert das FRA an Wert, der Kredit kann dann aber zu günstigen Zinssätzen aufgenommen werden.

■ **Zinsschutz durch Festlegung von Zinslimiten.** Bei Kreditmodellen, welche auf dem Geldmarkt basieren (Libor-Kredite), ist der Abschluss einer nach oben definierten Limite – Cap – zu empfehlen. Dieser lässt die Chancen auf tiefe Zinsen bestehen, limitiert aber gegen einen gewissen Schutzkostenanteil das Zinsrisiko





nach oben. Wenn nötig, kann als Verbilligungskompensation noch ein Floor – allerdings als Sparchancen-Beschränkung (Gegenteil) – vereinbart werden.

Fazit: Im Zusammenhang mit der Eigenheimfinanzierung gibt es verschiedene Instrumente, sich gegen steigende Zinsen zu schützen. Die Einsparungen durch diese Zinsabsicherungsmethoden können die Abschlusskosten bei steigenden Zinsen um ein Mehrfaches übertreffen. Ob die Absicherung sinnvoll ist, ist immer abhängig von der individuellen Situation. Ihr Finanzberater hilft Ihnen gerne und gezielt, konkrete Offerten bei leistungsfähigen Finanzinstituten einzuholen und zu Ihrem Vorteil optimal zu vergleichen.



*Adrian Parpan ist CEO der Würth Financial Services AG, Telefon 044 723 44 44, E-Mail info@wuerth-fs.com, Homepage www.wuerth-fs.com.



Von Adrian Parpan*