

FINANZTIPP

Hypotheken im niedrigen Zinsumfeld – das ist zu beachten



Von Adrian Parpan*

Das weltwirtschaftliche Umfeld hat sich in den letzten Monaten merklich verschlechtert. Die USA und Europa leiden unter rückläufigem Wachstum, und die Wirtschaftstätigkeit in Asien hat sich stark verlangsamt. Auch die Schweiz kann sich der globalen Konjunkturabkühlung nicht entziehen. Am 11. Dezember 2008 senkte die Schweizerische Nationalbank (SNB) das Zielband für den 3-Monats-Libor um 50 Basispunkte auf null bis ein Prozent. Das momentane Zinsniveau befindet sich auf einem historischen Tief.

Aufgrund dieses tiefen Zinsumfeldes sind vor allem Festhypotheken interessant, um sich eine solche günstige Zinssituation auf Jahre hinaus zu sichern. Generell empfiehlt es sich, bei tiefen Zinsen eine langfristige Finanzierung, bei hohen Zinsen eine kurzfristige Finanzierung vorzunehmen. Der einmal vereinbarte Zinssatz bei einer Festhypothek unterliegt während der vorab definierten Laufzeit keinen Schwankungen. Somit ist der Kunde von steigenden Zinsen nicht betroffen. Allerdings profitiert er auch nicht von späteren tieferen Zinssätzen. Dieser Nachteil ist in dem momentanen Zinsumfeld aber eindeutig zu vernachlässigen, da wir uns bereits auf einem historisch tiefen Zinsniveau befinden.

Momentane Situation

Viele Leute sehen sich momentan mit folgender Situation konfrontiert: Sie befürchten auf lange Sicht wieder steigende Zinsniveaus und möchten sich heute bereits das tiefe Zinsniveau sichern. Allerdings befinden sie sich möglicherweise noch in einer Festhypothek, die zu einem früheren Zeitpunkt zu einem höheren Zinsniveau abgeschlossen wurde oder aber ihre Festhypothek steht erst in ein paar Monaten zur Erneuerung an.

Bei einem Entscheid für eine der beiden Möglichkeiten ist folgender Wissenstand vorteilhaft: Bei einer vorzeitigen Auflösung einer bestehenden Festhypothek belastet die Bank nebst Bearbeitungsgebühren auch die entgangene Bruttomarge bis zum Ende der ordentlichen, vertraglich vereinbarten Laufzeit. Je tiefer die Bank das zu früh zurückbezahlte Kapital für die Restlaufzeit anlegen muss, desto grösser fallen dabei die Strafkosten für den Kunden aus. Wird ein solcher Entscheid gefällt, muss in jedem Fall eine Kosten-Nutzen-Analyse vorgenommen werden.

Vorzeitige Absicherung

Steht eine Festhypothek erst in ein paar Monaten zur Erneuerung an und man erwartet bei Auszahlung oder Verlängerung ein höheres Zinsniveau, kann man sich mit einer Terminhypothek vorzeitig gegen steigende Zinsen absichern. Mit einer Terminhypothek, auch Forwardhypothek genannt, kann man sich den Zinssatz für eine neue Festhypothek bis zu zwölf Monate im Voraus sichern. Je länger die Vorlaufzeit, desto höher fallen die in die Gesamtzinskosten eingerechneten Forwardkosten aus. Zusammenfassend sei aller-



Argus Ref 34098765



dings gesagt, dass eine Absicherung auf Zukunft budgetschonend sinnvoll ist, zumal sich der Forwardzuschlag bei richtiger Zinsentwicklungseinschätzung schnell amortisiert.

Die meisten Banken machen sehr unterschiedliche Zinsangebote. Daher empfiehlt es sich, täglich den Marktüberblick zu bewahren. Die Würth Financial Services AG zählt eine Vielzahl von Finanzinstituten zu ihren Kooperationspartnern und ermöglicht somit eine unabhängige und nachhaltige Beratung.

*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.