

Die Chancen und Risiken einer Libor-Hypothek



Von Yvonne Störzer*

In unserem letzten Beitrag (erschienen am 31. Januar) berichteten wir über das richtige Verhalten in Zusammenhang mit Hypotheken im momentanen Niedrigzinsumfeld und zeigten Möglichkeiten auf, wie sich das tiefe Zinsniveau sichern lässt. Leute, deren Festhypotheken erst in ein paar Monaten zur Erneuerung anstehen, können sich mittels Terminhypothek bereits heute gegen steigende Zinsen absichern. Im folgenden Artikel werden wir fortführend Vorzüge und Nachteile einer Libor- bzw. Geldmarkthypothek gegenüberstellen.

Als Libor (London Interbank Offered Rate) bezeichnet man den Zinssatz für kurzfristige Gelder, welche sich die wichtigsten international tätigen Banken untereinander offerieren. Der Libor spiegelt das Zinsniveau für kurzfristige Gelder in Schweizer Franken wieder. Aktuell notiert der 3-Monats-Libor bei 0,5 Prozent – ein Rekordtief. Daher empfiehlt es sich unter Einbezug der Chancen und Risiken, einen Wechsel

oder den Abschluss einer Libor-Hypothek in Betracht zu ziehen.

Im Prinzip sind Libor-Hypotheken nichts anderes als Festhypotheken mit kurzen Laufzeiten von drei bis sechs Monaten. Libor-Hypotheken reagieren aufgrund der kurzen Zinsbindung sehr schnell auf Veränderungen des zugrunde liegenden Libor-Geldmarktsatzes. Im momentan niedrigen Zinumfeld mag dies erwünscht sein, aber nicht in einem Marktumfeld ansteigender Zinsen.

Nicht für jedermann geeignet

Libor-Hypotheken eignen sich nicht für jedermann, sondern nur für Leute, die von niedrigen Zinssätzen profitieren wollen, aber gleichzeitig bereit sind, ein gewisses Risiko von Zinsschwankungen sowie steigenden Zinssätzen zu tragen.

Dieses Risiko kann man allerdings mittels Cap Warrants, einer gegen oben begrenzten Absicherung, reduzieren. Die meisten Banken offerieren eine Libor-Hypothek ohnehin immer in Zusammenhang mit einer Absicherung nach oben. Für den Cap verlangen die Banken eine Prämie, die von der Höhe der Absicherung und natürlich auch von der Laufzeit abhängt. Dabei gilt ein einfacher Grundsatz: Je tiefer die Limite und je länger die Absicherungsdauer, desto höher können die Kosten ausfallen.

Risikoaufteilung empfiehlt sich

Um bei grösseren Finanzierungen das Zinsrisiko abzusichern, empfiehlt es sich im Allgemeinen, ver-

schiedene Produkte mit unterschiedlichen Laufzeiten zu kombinieren.

Die Hypothekarbelastung kann somit z.B. auf eine Libor-Hypothek und ein bis zwei Festhypotheken aufgeteilt werden. Mit einem solchen gemischten Hypothekenportfolio wirkt sich ein nachteiliges Zinumfeld, sprich steigende Zinsen, nicht in vollem Ausmass auf die Finanzierung aus.

Auch steuerlich kann eine Libor-Hypothek äusserst interessant sein, indem eine indirekte Amortisation gewählt wird. Im Gegensatz zur direkten Amortisation zahlt man bei der indirekten Amortisation nicht jährlich den vertraglich festgelegten Betrag zurück. Zinsaufwand und Hypothekarschuld bleiben somit während der Laufzeit unverändert, wohingegen bei der direkten Amortisation die Steuerbelastung laufend zunimmt.

Grundsätzlich sei erwähnt, dass nicht alle Finanzinstitute Libor-Hypotheken anbieten. Würth Financial Services hingegen arbeitet ausschliesslich mit Partnern zusammen, welche die gesamte Bandbreite von möglichen Hypothekarfinanzierungen anbietet.



*Yvonne Störzer ist verantwortlich für das Produktmanagement Anlagen der Würth Financial Services AG, Telefon 044 723 44 46, E-Mail info@wuerth-fs.com, Homepage www.wuerth-fs.com.