

Hypothek überdenken

Denn Nationalbank hat die Zinswende wohl bereits eingeleitet

Im Laufe dieses Jahres kommt mit hoher Wahrscheinlichkeit die Zinsnormalisierung. Besitzer von Wohneigentum müssen ihre Hypotheken-Strategie darauf einstellen.

RENÉ BRITSCHGI

Am Start des neuen Jahres gibt es positive Signale. Angeführt von den Wachstumsmotoren in Asien und Südamerika zieht die Weltkonjunktur behutsam an. Trotzdem sind die Zinsen nach wie vor rekordtief. Das erleichtert namentlich die Eigenheimfinanzierung. Und das Aller schönste: Die Inflation ist praktisch inexistent, was die Liquidität, die Sparguthaben, die Altersguthaben in den Pensionskassen sowie die Renten vor empfindlichen Realverlusten schützt. Schon das allein ist für viele von uns ein grosses Glück. Denn die Teuerung ist der grösste Feind der Besitzer von nominalen Vermögen und Rentenansprüchen.

Neben diesem Erfreulichen gibt es eine Hiobsbotschaft: Vor allem, weil unsere Wirtschaft so exportlastig ist, wird die Arbeitslosigkeit noch einige Zeit zunehmen. Dies darum, weil der Aufschwung der Weltwirtschaft nur zögerlich Fuss fasst und die Beschäftigung ein Spätindikator der Konjunkturschwankungen ist: Im Abschwung sinkt sie eher langsam und im Aufschwung reagiert sie nur gemächlich auf das wiedererlangte Wirtschaftswachstum. Aus dieser Sicht ist eine steigende Arbeitslosigkeit praktisch unausweichlich.

Liquidität wird abgeschöpft

Die hohe Arbeitslosigkeit, hinter der sich viele bittere Einzelschicksale verbergen, ist denn auch der Hauptgrund für die derzeitige Aufrechterhaltung der Leitzinsen im Nullbereich. Aber die führenden Notenbanken wollen bald wieder steigende Zinsen, damit die Inflation keine Chance bekommt. Nationalbankpräsident Philipp Roth drückte das in einem Interview unlängst so aus: «Ich freue mich auf den Mo-

ment, wo wir die Zinsen erhöhen dürfen. Der erste Zinsschritt nach oben wird das Zeichen sein, dass die Krise überwunden ist.» Laut unserem obersten Währungshüter sind die ersten Massnahmen zur Zinsnormalisierung bereits eingeleitet: Es wird – vorläufig ohne Drehung an der Zinsschraube – schrittweise Liquidität aus dem Markt abgeschöpft.

Entscheidend ist Fristenaufteilung

Krise hin oder her, wohl nicht zuletzt wegen der tiefen Zinsen ist die Schweizer Hypothekarverschuldung letztes Jahr um mehr als 4 Prozent auf weit über 700 Milliarden Franken gestiegen. Gelingt es den vereinigten Hypothekarschuldern, mittels einer geschickten Hypostrategie beispielsweise ein Prozent Zins einzusparen, können rund 7 Milliarden Franken anderweitig eingesetzt werden: Investitionen ins Eigenheim, Mehrkonsum, Vorsorge. Es lohnt sich mithin, über die bestmögliche Fristenaufteilung der Hypotheken im Hinblick auf die über kurz oder lang eintreffende Zinswende nachzudenken. Jede Eigenheimbesitzerin und jeder Eigenheimbesitzer muss dies aus der Sicht der ganz speziellen persönlichen Ausgangslage tun.

Analyse der Zinsausrichtung

Das gleich vornweg: Die gute alte klassische variable Hypothek passt zur derzeitigen Lage, in der die Zinsen hundertprozentig nicht mehr sinken können, wie die Faust aufs Auge: Wer eine solche ablösen kann, sollte es jetzt tun – und Neugeschäfte sind in diesem Bereich zu meiden. Der Grund: Die variablen Hypothekenzinsen werden im Laufe des absehbaren Zinsanstiegs erhöht.

Wer in stabilen Verhältnissen lebt, seine Ehe, seinen Arbeitsplatz und sein Einkommen als «sicher» einstuft, kann die Tiefzinsen mit langen Hypo-Laufzeiten von sieben bis zehn Jahren anbinden. Das kann allerdings die Flexibilität einschränken. Bei einer Scheidung, einem Ar-

beitsplatzwechsel über weite Distanzen oder einer unvorhergesehenen Einkommenseinbusse kann die notwendige Wiedererlangung der Handlungsfreiheit empfindliche Zusatzkosten verursachen.

Wer solche Risiken vermindern will, wählt bei der Festhypothek eine mittlere Laufzeit von vier bis sechs Jahren. Diese gibt es nach wie vor für historische tiefe Zinsen. Der Tiefpunkt scheint allerdings erreicht zu sein. Wenn die Ablösung der bestehenden Hypothek später kommt oder die Neuhypothek erst in Wochen oder Monaten gebraucht wird, kann man die Tiefzinsen mit einer Terminhypothek einkaufen. Dafür braucht es allerdings eine sorgfältige Analyse der Zinssichten und der anfallenden Mehrkosten.

Leitzinsen werden steigen

Das sind zwei Tatsachen: Erstens lassen sich in Tiefzinsphasen mit kurzfristigen Geldmarkthypotheken, die an die Leitzinsen gebunden sind, mühelos Zinstausender sparen. Zweitens ist es den Geldmarkthypotheken auch in dieser Tiefzinsphase nicht gelungen, im Markt durchzubrechen: Der Marktanteil liegt auch jetzt weit unter 10 Prozent.

Gleichwohl gilt: In den letzten Zinszyklen hat sich das Zinssparen mit Drei-Monats-Geldmarkthypotheken immer gelohnt. Da die Leitzinsen zwar steigen, aber keinesfalls explodieren werden, ist es auch jetzt noch angebracht, einen Teil seiner Hyposchuld in einer Geldmarkthypothek zu halten und damit den Hypozins zu senken: Bis Ende 2010 kann man so bei einer Hypothek von 500 000 Franken gut und gerne über 5000 Franken Zins einsparen.

DER EXPERTE



René Britschgi, Vermögensberater bei der JML AG, Zug. In Zusammenarbeit mit dem IfFP Institut für Finanzplanung.