

Zinserhöhung mit Laufzeiten ausbügeln

Die Anzeichen für Kurskorrektur der Notenbanken mehren sich

Traumhaft tiefe Zinsen könnten nicht endlos weitergeführt werden, warnt die Nationalbank. Hausbesitzer müssen die Laufzeitenstrategie ihrer Hypothek überdenken.

RENÉ BRITSCHGI

Durch die Blume kündigten sowohl die schweizerische wie auch die amerikanische Notenbank unlängst an, ihre freigiebige Geldpolitik und damit die Kurzfristzinsen an der Nullgrenze könnten bald mal vorüber sein.

Auslöser dafür ist etwas Erfreuliches: Die weltweite Konjunkturlage hat sich in den letzten Monaten verbessert. Der Rückgang der führenden Volkswirtschaften war viel weniger schlimm als erwartet. Deshalb passen die Währungshüter ihre Wachstumsprognosen schon für das laufende Jahr an: Die Nationalbank geht neu davon aus, dass das reale Bruttoinlandprodukt heuer «nur» um 1,5 und 2 Prozent sinken wird. Und: Schon im Verlauf der nächsten Monate soll die Schweizer Wirtschaft allmählich wieder wachsen.

Drohende Inflationsgefahr

Die Kehrseite der Medaille: Für die nächsten Jahre besteht eine erhöhte Inflationsgefahr. Im laufenden Jahr soll zwar noch eine für die Kaufkraft und die nominellen Ersparnisse angenehme negative Jahressteuerung von minus 5 Prozent anfallen. Doch für 2010 rechnet die Nationalbank schon wieder mit einer Preissteigerung von 0,6 Prozent und für 2011 sogar mit 0,9 Prozent. Bald könnte die Teuerung ohne Änderung der Geldpolitik dann sogar die Zweiprozenthürde überspringen.

Fazit daraus: Aufgrund dieser Inflationsprognose ist eine unverzügliche Straffung der geldpolitischen Zügel und damit eine Erhöhung der Leitzinsen zwar noch nicht nötig.

Dann kommt die sanfte Warnung der Nationalbank: «Die expansive Geldpolitik kann nicht endlos weitergeführt werden, ohne in der Schweiz die mittel- und langfristige Preisstabilität zu gefährden.» Mit andern Worten: Über kurz oder lang muss die Tiefzinspolitik korrigiert werden. Offenbar noch nicht in diesem Jahr, aber vielleicht schon 2010.

Mit den Laufzeiten spielen

Obwohl die Regel laut der Statistik immer noch zu wenig beachtet wird, gilt bei der Hypothekerverschuldung das Gleiche wie bei der Vermögensanlage: Niemals alles auf ein Pferd setzen, sondern diversifizieren.

Oder: Man muss aufgrund der Zinssausichten die Hypothekarschuld auf Hypotheken mit verschiedenen Laufzeiten aufteilen. Und das bei seiner Bank dann auch durchsetzen. Aufgrund der sanft angekündigten Zinssteigerungen durch die Nationalbank ist jetzt wieder «halbe-halbe» eine intelligente Strategie: Mit der einen Hälfte mittels Geldmarkthypotheken nach wie vor kräftig Zinskosten sparen und mit der andern Hälfte das Zinssteigerungsrisiko mittels Festhypotheken längerfristig ausschalten.

Geldmarkt-Hypotheken sinnvoll

Geldmarkthypotheken oder Liborhypotheken werden über ein oder mehrere Jahre abgeschlossen. Sie verfügen über einen veränderlichen Zinssatz, der je nach Vertrag alle ein bis sechs Monate an den Libor (London Interbank Offered Rate) angepasst wird. Das ist der unter Banken gültige Zinssatz für kurzfristige Geldaufnahmen von einem bis zu zwölf Monaten, der vom Leitzins der Nationalbank abhängt.

Der Franken-Libor beträgt derzeit rund 0,29 Prozent. Zu diesem Zins erhebt die Bank einen indivi-

duellen Zuschlag, abhängig von der Kreditwürdigkeit des Hypothekentnehmers und vom belehnten Objekt. Als Absicherung gegen hohe Zinssätze könnte man für Geldmarkthypotheken ein Zinsdach (CAP) kaufen.

Wegen der niemals sprunghaften Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank hat man allerdings stets genug Zeit, sein Geldmarkthypotheken-Engagement zu überdenken und rechtzeitig auf ein anderes Hypothekarmodell umzusteigen. Eine Tatsache: Zurückgerechnet ist man mit Geldmarkthypotheken in den letzten Jahren immer am zinsgünstigsten gefahren.

Das Zinsrisiko ausschalten

Das Zinsrisiko wird mit den von den Banken kräftig empfohlenen Festhypotheken über deren Laufzeit vollständig ausgeschaltet. Die beliebten fünfjährigen Festhypos kosten derzeit etwa 2,6 Prozent Jahreszins.

Wer sie derzeit kauft, verzichtet erstens auf die noch einige Zeit andauernde spürbare Zinssparmöglichkeit mit Geldmarkthypos und muss dann schon in fünf Jahren bei der Erneuerung mit höchster Wahrscheinlichkeit höhere Zinsen in Kauf nehmen. Besser ist es deshalb, einen Teil der Festhypotheken mit einer sieben- bis zehnjährigen Laufzeit auszustatten. Deren vorzeitige Auflösung ist allerdings teuer. Auch aus dieser Sicht drängt sich auf: Die Hypotheken-Laufzeiten und damit die Zins- und Auflösungskostenrisiken zu diversifizieren.

DER EXPERTE



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