



[Go To Best Hit]

© **Aargauer Zeitung** / **MLZ**; **21.02.2009**; Seite 13

Wirtschaft

Die tiefen Zinsen so gut wie möglich nutzen

Hypotheken Strategien mit unterschiedlichen Laufzeiten

Die variablen Hypotheken stehen im Abseits, die Geldmarkthypotheken sind traumhaft günstig. Bei den festen Laufzeiten sind die Langläufer das richtige Instrument.

Wer die Zinskosten für eine 500 000-Franken-**Hypothek** während fünf Jahren um ein Prozent senkt, spart 25 000 Franken. Das sind immerhin die Anschaffungskosten für einen Mittelklassewagen > oder ein paar schöne Reisen. Es lohnt sich mithin, in der laufenden traumhaften Tiefzinsphase die Zinskosten mit einer gezielten Strategie soweit wie möglich nach unten zu drücken.

Die Ausgangslage ist einmalig. Geldmarkthypotheken kosten weit weniger als 2 Prozent Jahreszins, fünfjährige Festhypotheken rund 2,5 Prozent, zehnjährige Festhypotheken rund 3,2 Prozent. Niemand weiss, wie die Zukunft für die Zinsen in dieser historischen Krise aussieht. Aber eines scheint schon heute ziemlich gesichert: Mit der gigantischen Geldpumperei der Notenbanken und der Schuldenmacherei der führenden Staaten wird viel Inflationspotenzial aufgebaut. Über kurz oder lang könnten mithin Inflationserwartungen die Zinsen wieder steigen lassen.

In der verbleibenden Tiefzinszeit von vielleicht einem oder zwei Jahren sollte man aufgrund seiner ganz persönlichen Ausgangslage die bestmögliche mittel- bis langfristige Hypozinsstrategie festlegen. Wobei eine gute Strategie immer auf unterschiedliche Laufzeiten setzt.

Erstens: Variable Hypos kündigen

Aufgrund der aggressiven Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank kosten dreimonatige Frankenkredite für Banken nur mehr 0,5 Prozent Zins. Entsprechend billig sind die daran angehängten Geldmarkthypotheken. Die Zinsen der guten alten variablen **Hypothek** belaufen sich aber nach wie vor auf 2,5 bis 2,75 Prozent. Für bestehende Variable gilt dieser Zins meist sogar erst ab März oder April. Wer eine variable **Hypothek** hat und von den tiefen Zinsen bestmöglich profitieren will, sollte diese kündigen. Und damit die Grundlage für seine Hypozins-Sparstrategie schaffen.

Das ist in dieser Zinslage eine zinssparende Hypothekenstruktur: Den Zins von einem Drittel der Gesamtfinanzierung mit den vergleichsweise billigen Festhypotheken längerfristig auf sechs oder mehr Jahre fixieren. Für ein weiteres Drittel von den traumhaft günstigen Geldmarkthypotheken profitieren.

Sobald sich steigende Zinsen abzeichnen, wird dieses Drittel dann desgleichen in eine Festhypothek von sechs oder mehr Jahren umgewandelt. Auch das letzte Drittel wird mit einer zinsgünstigen Geldmarkthypothek finanziert. Man belässt es aber darin, auch wenn die Zinsen steigen. Dann bleibt man flexibel für spätere erneute Zinssenkungen, und ist gleichzeitig mit zwei Dritteln der Gesamtfinanzierung mit Festhypotheken gegen Zinserhöhungen abgesichert.

Nach Lage der Dinge stehen derzeit zwei- bis dreijährige Festhypotheken ziemlich verkehrt in der Zinslandschaft. Denn sie werden ganz genau dann zur Refinanzierung fällig, wenn die Zinsen mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder anziehen.

Zweitens: Festhypothek strecken

Wer unglücklicherweise im letzten Sommer eine im Vergleich zu heute teure Festhypothek abgeschlossen hat, könnte diese derzeit nur mit hohen Kosten vorzeitig auflösen. Um von den Tiefzinsen doch noch etwas profitieren zu können, kann man mit der Bank über eine Verlängerung der Laufzeit der Festhypothek verhandeln. Damit lässt sich der Zins bei fairer Berechnung um einige Zehntel senken.

Drittens: Keine Terminhypotheken

Viele Wohneigentümer brauchen erst in einiger Zeit eine Festhypothek, weil ihre Schuld noch läuft oder weil sie erst später ein neues Wohneigentum erwerben wollen. Dafür gibt es das Instrument der Termin- oder Forwardhypothek: Weil man Zinssteigerungen fürchtet, legt man heute die Leihrate für Hypotheken fest, die erst später beginnen.

Die meisten Finanzinstitute verkaufen den privaten Kunden Zinssatzfixierungen bis zu 12 oder sogar bis zu 24 Monaten. Dafür muss der Hypothekarschuldner der Bank einen Terminzuschlag bezahlen. Nur eben: Derzeit gibt es keinen Grund, für eine Terminhypothek Geld auszugeben, denn in den nächsten Monaten steht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Zinssteigerung an. Im Gegenteil: Die Festhypotheken könnten allenfalls sogar noch unter Druck kommen, wenn die Nationalbank wegen der Finanzkrise die Zinsen weiter senken müsste.

der experte

Edoardo Esposito, Experte für Finanz- und Pensionsplanungen bei der JML AG, Zug. In Zusammenarbeit mit dem IfFP, Institut für Finanzplanung, Wettingen