

Meine Meinung



tripplus Beratung

Sonnefeld 24
6012 Obernau

Telefon +41 41 320 52 30

Mobile +41 79 921 52 01

Fax +41 41 320 52 31

E-Mail b.hilfiker@tripplus.ch

Internet www.tripplus.ch

«Manchmal ist es besser, eine Stunde über sein Geld nachzudenken, als eine Woche dafür zu arbeiten.»

André Kostolany

Hypothekarzinsen

In den letzten Wochen sind die langfristigen Hypothekarzinsen gestiegen. Ist das nun eine generelle Trendwende? Oder halten sich die Zinsen nach wie vor auf tiefem Niveau? Was bedeutet das für Hypothekarschuldner?

Im Oktober 2008 sind die Hypothekarzinsen schnell und stark gefallen. Seither verharren sie auf diesem tiefen Niveau. Und jährlich wurde prognostiziert, dass die Zinsen steigen – passiert ist nichts. Bis eben jetzt.

Erstaunlicher als die höheren langfristigen Zinsen ist, dass sich die kurzfristigen Zinsen (bis 1 Jahr) nicht auch nach oben bewegen. Dazu hat Mario Draghi von der EZB (Europäische Zentralbank) verlauten lassen, dass im Euro-Raum *«die Leitzinsen im Währungsraum über einen längeren Zeitraum auf dem gegenwärtigen oder einem niedrigeren Niveau bleiben»*. Eine plausible Erklärung dafür ist, dass die Probleme in der Euro-Zone noch längst nicht gelöst sind.

Daraus schliesse ich, dass auch in der Schweiz die Zinsen kaum wesentliche weitere Schritte nach oben machen werden.

Was bedeutet das für Hypothekarschuldner? Was sind mögliche Konsequenzen?

- 1) Langfristige Hypotheken sind aus meiner Sicht nicht mehr gleich attraktiv. Die Differenz zu den kurzfristigen Libor-Hypotheken beträgt derzeit rund 1,5%.
→ Der Abschluss von langfristigen Hypotheken sollte gut überlegt werden. Die Laufzeit sollte nicht vom Zins, sondern von der Strategie abhängig sein.
- 2) Libor-Hypotheken sind seit Jahren die günstigste und auch flexibelste Hypothekarform.
→ Chancen und Risiken abwägen und in die Hypothekarstrategie einbeziehen.
- 3) Mittelfristige Hypotheken (3-5 Jahre) sind «weder Fisch noch Vogel». Eine mehrfache Aufteilung der Hypothek auf verschiedene Laufzeiten hat zudem den Nachteil, dass ein Bankwechsel später kaum mehr möglich ist.
→ Entscheid sollte zwischen «Kurz» oder «Lang» gefällt werden. Oder allenfalls als Mischung dieser beiden Formen.

Nach wie vor ist in erster Linie die individuelle Hypotheken-Strategie entscheidend. Vorsicht ist angebracht bei «Hypotheken-Mischungen» mit Laufzeiten aufgrund von «Sonderangeboten», die nicht mit der Strategie übereinstimmen.

Wie bereits in meiner Meinung vom 22. Oktober 2009 festgehalten, sind Libor-Hypotheken seit nunmehr 15 Jahren die günstigste Hypothekarform. Zudem haben sie den Vorteil, dass bei einer vorzeitigen Auflösung kaum Kosten anfallen.

Entscheidend ist, dass der aktuelle Zinsvorteil «auf die Seite gelegt» wird. Vorzugsweise wird dies als Amortisation der laufenden Hypothek verwendet.

Fazit:

Langfristige Hypotheken haben an Attraktivität verloren, gehören aber nach wie vor in die strategische Auslegeordnung. Erst recht sollten jetzt die Chancen und Risiken von Libor-Hypotheken in die Überlegungen einbezogen werden.

Meine Meinung ist, dass die aktuelle Zinsverschiebung nicht zu überstürzten Reaktionen führen sollte. Doch sie kann Auslöser für das Überdenken der individuellen Strategie sein.

Wann überprüfen Sie Ihre Hypothekarstrategie? Gerne unterstütze ich Sie dabei!