

Meine Meinung



tripplus Beratung
Sonnefeld 24
6012 Obernau

Telefon +41 41 320 52 30
Mobile +41 76 543 08 76
Fax +41 41 320 52 31
E-Mail b.hilfiker@tripplus.ch
Internet www.tripplus.ch

Beilage 2:

Erkenntnisse:

(Basierend auf langjähriger Erfahrung und den statistischen Auswertungen)

- Bindung in einer Festzinshypothek verhindert einen „Umstieg“ bei einem günstigen Zinsumfeld.
- Bei konsequenter Finanzierung mittels Festzinshypotheken ist daher das Risiko, in einem ungünstigen Moment neu finanzieren zu müssen, sehr hoch.
- Langfristige Zinsen waren in den letzten 11 Jahren immer höher (=Risikoprämie)
- Auch bei optimalem Finanzierungszeitpunkt (historischer Tiefstpunkt) für eine langfristige Festzinshypothek, lag in den letzten 11 Jahren der Zinsvorteil bei den Geldmarkthypotheken.
- Variable Hypothek ist im Schnitt wesentlich teurer, bietet jedoch keinen Schutz bei einem Zinsanstieg (Kosten entsprechen durchschnittlich ca. einer Festzinshypothek auf 4 Jahre).
- „Klassische“ variable Hypotheken sind träge und im langjährigen Vergleich gegenüber einer Geldmarkthypothek im Nachteil.
Diese Finanzierungsform ist lediglich lohnenswert bei starkem Zinsanstieg, da die „politische Hürde“ eine Verzögerung bewirkt. Ein „Hüpfen“ in dieser Situation wird jedoch von den Finanzierungsinstituten nicht gerne gesehen.

- Festzinshypotheken werden generell als „sicher“ bezeichnet. Dies ist aus meiner Sicht stark zu relativieren:
 - kurzfristige Festzinshypotheken (1-4 Jahre) bieten keinen wirklichen Schutz
 - langfristige Festzinshypotheken bergen erhebliches Risiko bei einer vorzeitigen Rückzahlung (Verkauf Liegenschaft, Trennung/Scheidung, Erbschaft, Wechsel des Finanzierungsinstitutes etc.)
 - keine Chance bei sinkenden Zinssätzen (Beispiel: Im Herbst 2008 wurden die Zinsen als „tief“ eingeschätzt, bei tendenziell steigenden Zinsen. Heute sind dieselben Hypotheken um 1 - 2% „günstiger“.
- Risiko der Geldmarkthypotheken wird überschätzt. Im langjährigen Vergleich konnten mit dieser Finanzierungsform die tiefsten Zinskosten erreicht werden. Die Risikosicht ist aus meiner Sicht darauf zurückzuführen, dass bei Phasen von hohen Zinsen die höhere Belastung subjektiv mehr wahrgenommen wird, als der Profit bei tieferen Zinsen.
- Der Profit aus tiefen Zinsen wird vielfach für den privaten Konsum eingesetzt. Und damit erhöht sich das Risiko bei steigenden Zinsen. Sei dies durch den Zinsanstieg bei der Geldmarkthypothek oder bei der Erneuerung einer Festzinshypothek zu höheren Zinsen.
- Die langfristige Hypothekar-Strategie ist wichtiger, als der momentane Zinsvergleich einzelner Produkte.

Benedikt Hilfiker

22. Oktober 2009

