

Libor-Hypotheken bleiben attraktiv

Hypotheken Nur wenn die Zinsen rasch stark steigen, sind Festhypotheken interessanter

VON FELIX WEBER

Was machen die Zinsen? Für einmal ist die Entwicklung leicht vorhersehbar: Vom rekordtiefen Niveau im vergangenen Herbst kann es praktisch nur nach oben gehen – zumal erste Anzeichen von Inflation aufgetaucht sind. Das schlägt sich auch in den Hypothekarzinsen nieder: Fünfjährige Festhypotheken, welche man im letzten August teilweise zu knapp unter 2 Prozent abschliessen konnte, sind etwas teurer geworden und kosten heute je nach Anbieter zwischen 2,0 und 2,5 Prozent.

Auch die Geldmarkthypotheken, die sich nach den Liborsätzen richten, kosten wieder mehr. Der Drei-Monats-Liborsatz zum Beispiel stieg von 0,155 Prozent im letzten August auf derzeit 0,176 Prozent. Für die entsprechende Hypothek kommt noch eine Marge dazu, die je nach Anbieter, Laufzeit, Bonität des Schuldners etc. zwischen 0,6 und 1,2 Prozent beträgt. Mit andern Worten: Für eine Drei-Monats-Liborhypothek zahlt der Liegenschaftsbesitzer zurzeit etwa halb so viel Zins wie für eine die fünfjährige Festhypothek; bei acht- oder zehnjährigen Verträgen ist der Unterschied noch grösser.

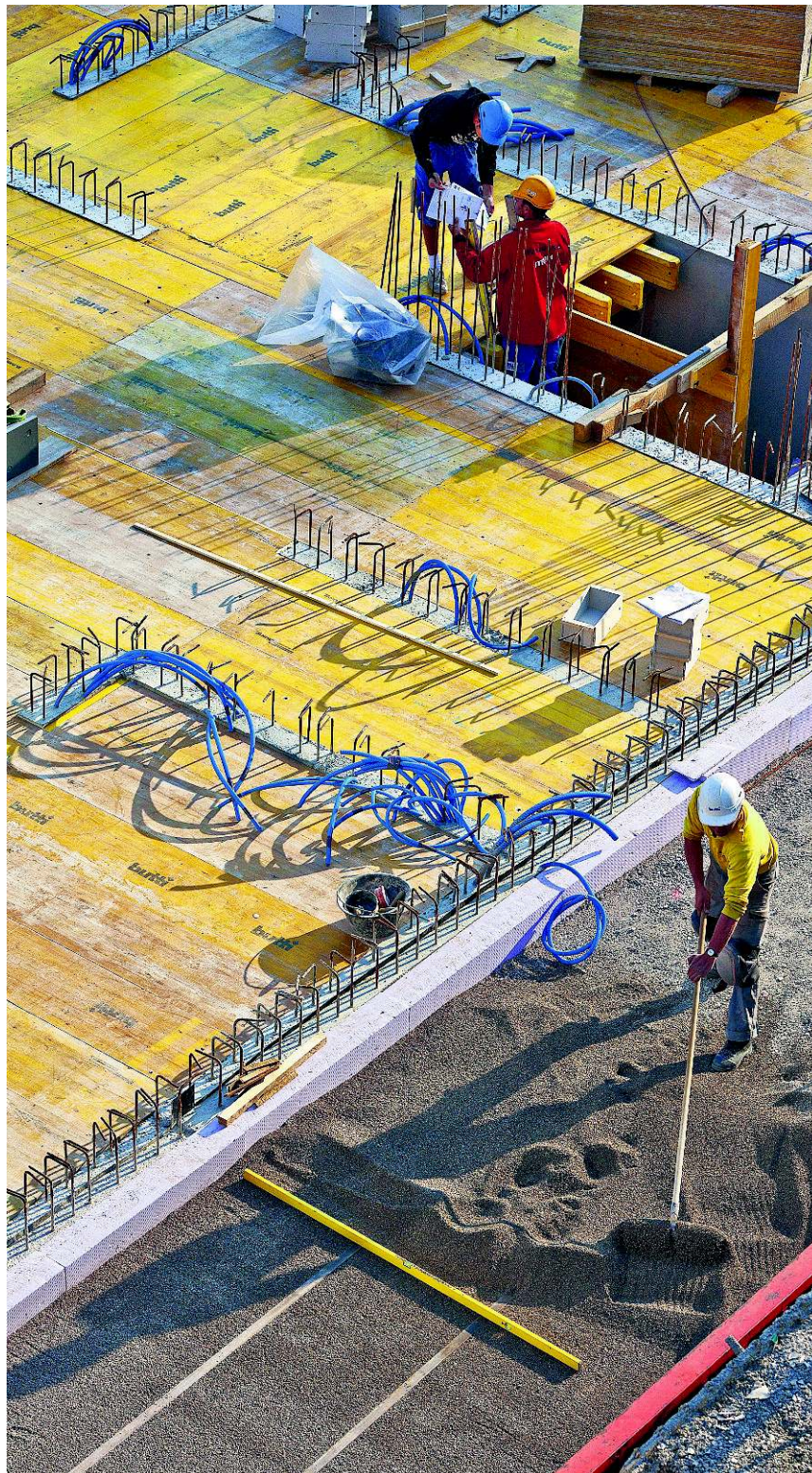
Doch wie sieht es in Zukunft aus? Die Geschichte zeigt, dass die Zinsentwicklung mitunter völlig überraschende Wendungen nehmen kann: 1988 zum Beispiel kletterten die Geldmarktsätze innert zweier Jahre von 3 auf beinahe 9 Prozent. Nach einem wilden Ritt lagen sie 1995 wieder bei 3 Prozent.

Da jetzt vor allem Zinsauschläge nach oben drohen, warnen viele Banken ihre Kunden vor Libor-Hypotheken oder raten jenen, die solche haben, zum Wechsel in eine Festhypothek, um die historisch immer noch tiefen Zinsen langfristig anzubinden.

Deutlich günstiger

So einleuchtend der Rat auch scheinen mag – richtig ist er nur, wenn die Zinsen rasch stark steigen. Und dann auf einem hohen Niveau verharren. Dies ist aber selten: In den vergangenen 15 Jahren zum Beispiel vollführten die Zinssätze zwar einige beachtliche Sprünge, aber es gab immer wieder Gegenbewegungen. Das Resultat: Libor-Hypotheken waren in diesem Zeitraum nicht nur kurzfristig und in Tiefzinsphasen günstiger als Festhypotheken, sondern auch über die gesamte Dauer.

Konkret: Von 1995 bis 2010 kosteten fünfjährige Festhypotheken laut dem Hypothekenzentrum durchschnittlich 4,4 Prozent. Der Zinssatz für eine entsprechende Libor-Hypo-



Hypotheken sind in jüngster Zeit wieder teurer geworden. M. RUETSCHI/KEY

thek hingegen betrug im Schnitt bloss 2,6 Prozent. Bei einer Hypothek von 500 000 Franken sind Liegenschaftsbesitzer mit der Libor-Variante in den letzten 15 Jahren also um 135 000 Franken günstiger gefahren als mit Festhypotheken.

Tatsächlich sind Libor-Hypotheken auch aus heutiger Sicht eine kompetitive Variante: Selbst wenn die Nationalbank den Leitzins ab dem kommenden September jedes Quartal um 0,25 Prozent erhöhen

würde (was ziemlich unwahrscheinlich ist), würde es über drei Jahre dauern, bis die Zinssumme der Libor-Hypothek jene einer achtjährigen Festhypothek übersteigen würde.

Ein milderer Zinsanstieg, der nach zwei Erhöhungen in diesem Jahr Pause macht und sich erst Ende 2012 mit acht aufeinanderfolgenden Aufschlägen fortsetzt (wir hatten ein solches Szenario von 2004 bis 2008), würde den Vorteil der Libor-Variante noch mindestens ein Jahr verlängern.

Allerdings wäre es in beiden Fällen ratsam, nicht so lange untätig zuzusehen, sondern schon vorher in eine Festhypothek oder allenfalls in eine variable Hypothek umzusteigen. Deshalb ist es wichtig, die Libor-Hypothek bei einem Institut abzuschliessen, das einen solchen Wechsel auf jede Fälligkeit hin – bei einer Drei-Monats-Liborhypothek alle drei Monate – zulässt.

Falls die Finanzierung mit einer Libor-Hypothek trotz Switch-Möglichkeit zu riskant scheint, lässt sich der Kreditbetrag auch aufteilen. Mit einem Anteil von 30 bis 50 Prozent in Festhypotheken mit einer Laufzeit von sieben oder mehr Jahren ist man bei einem steilen Zinsanstieg zumindest

Falls die Finanzierung mit einer Libor-Hypothek zu riskant scheint, lässt sich der Kreditbetrag aufteilen.

teilweise abgesichert und profitiert gleichzeitig, wenn die Zinsen noch längere Zeit tief bleiben sollten. Zwei- bis fünfjährige Festhypotheken wären zwar günstiger, bergen aber die Gefahr, genau dann auszulaufen, wenn die Zinsen deutlich höher liegen.

Bei den Libor-Hypotheken ist die Drei-Monats-Variante zu favorisieren. Zwar wirken sich Zinserhöhungen bei einer Sechs-Monats-Liborhypothek weniger rasch auf den Hypozins aus – aber das gilt natürlich auch für allfällige Zinssenkungen. Zudem war es seit 1994 so, dass die dreimonatigen Liborsätze immer deutlich tiefer lagen als die sechsmonatigen.

Teure Absicherung

Abraten muss man hingegen vor Libor-Hypotheken mit einem Zinsdach (Cap), der die Zinsen nach oben begrenzt. So kostet ein 8 Jahre laufender Cap, der einer Drei-Monats-Liborhypothek von 500 000 Franken ein Zinsdach bei 4,1 Prozent verleiht, 16 000 Franken – zahlbar im Voraus. Bei einem Zinsdach von 2,1 Prozent beträgt der Preis der Absicherung gar 28 650 Franken. Simulationsläufe zeigen, dass sich die beiden Caps selbst bei einem stetigen Anstieg der Liborsätze um ein Viertelprozent pro Quartal bis Ende 2016 (Liborsatz dann: 6,95 Prozent) nicht lohnen. Sollte eine solch extreme Zinsentwicklung überhaupt eintreffen, würde der Schuldner mit einer langjährigen Festhypothek besser fahren, selbst wenn er damit noch ein bis zwei Jahre zuwarten würde.