

WISSENSWERTES

Die Zinswende wird Realität

Artikel vom 07. April 2022



Mit der richtigen Hypothek sparen

Die bisher längste Tiefzinsperiode des 21. Jahrhunderts geht langsam ihrem Ende entgegen. Wer bis dahin sein Wohneigentum mit langfristigen Fixhypotheken finanziert hat, ist dabei dabei gut gefahren. Doch die steigende Inflation setzt die Notenbanken unter Druck an der Zinsschraube zu drehen. Vor diesem Hintergrund lohnt sich ein Blick auf alternative Finanzierungsmöglichkeiten.

Seit ein paar Monaten ist Inflation wieder in aller Munde. Für Verbraucher und Unternehmer bedeutet Inflation, dass sie nun weniger für ihr Geld erhalten. Inflation gibt es, weil die globale Wirtschaft nach der Corona-Krise einen unerwartet hohen Aufschwung erlebt hat. Das führte zu einer sehr hohen Nachfrage; so hoch, dass die Unternehmen mit den Lieferungen ins Hintertreffen geraten sind. Bei einer grossen Nachfrage und einem kleinen Angebot steigen nach dem Ökonomen-Lehrbuch die Preise. Alles wird plötzlich teurer, während sich das Geld langsam entwertet. In den USA beträgt die Inflation bereits sagenhafte acht Prozent. Aus diesem Grund hat die US-Zentralbank FED die Leitzinsen erhöht. Weitere Erhöhungen stehen noch aus. Marktkenner rechnen damit, dass die Schweizerische Nationalbank die Zinserhöhung nächstes Jahr vollzieht.

Geldmarkthypotheken als günstigste Finanzierungsform?

Viele Vor diesem Hintergrund fragen sich nun künftige oder bestehende Besitzer von Wohneigentum, welche Art von Finanzierung am besten geeignet ist, um die Zinskosten einigermaßen in Schach zu halten. Denn eine Erhöhung der Leitzinsen zieht auch eine Erhöhung der Hypothekarzinsen mit sich. Bis anhin war es für viele verlockend, eine Festhypothek mit langen Laufzeiten zu wählen. Doch immer mehr gelangen auch die so genannten Geldmarkthypotheken mit flexibler Verzinsung in den Fokus der Käufer. Der Zinssatz von Geldmarkthypotheken richtet sich nach dem Saron (Abkürzung für Swiss Average Rate Over Night). Der Saron ist ein Schweizer Referenzzinssatz, der sich eng am offiziellen Leitzins der Schweizerischen Nationalbank orientiert. Der Zinssatz der Saron-Hypothek wird in der Regel jedes Quartal an die Entwicklung des Saron angepasst, wobei sich der Zinssatz, den Kunden zahlen müssen, alle drei Monate ändern wird.

Geldmarkthypotheken waren in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum betrachtet fast immer die mit Abstand günstigste Form der Hausfinanzierung. Wie der historische Kostenvergleich von Hypotheken zeigt, konnten Eigenheimbesitzer mit Geldmarkthypotheken in den letzten 30 Jahren sehr viel Geld sparen. Wer zum Beispiel 2011 eine 10-jährige Festhypothek über 500'000 Franken aufnahm, zahlte in zehn Jahren insgesamt 153'000 Franken Zins. Eine Geldmarkthypothek über diesen Betrag kostete nur 41'000 Franken. Das entspricht einer Ersparnis von 112'000 Franken. Die Geldmarkthypothek war in diesem Zeitraum auch 42'000 Franken günstiger als zwei aufeinanderfolgende fünfjährige Festhypotheken.

Lange Laufzeiten verlieren an Attraktivität

Der grösste Nachteil bei Saron-Hypotheken ist die Ungewissheit, wie hoch der Zins in Zukunft sein wird. Darum stellen sich wohl manche die folgende Frage: Ist es momentan nicht cleverer in eine langfristige Festhypothek zu wechseln, um gegen höhere Zinsen gewappnet zu sein. Das klingt an sich vernünftig, aber die richtige Wahl hängt von der aktuellen und der künftigen Zinsentwicklung ab. Denn die Langfristzinsen sind bereits deutlich gestiegen. Die Richtsätze für zehnjährige Festhypotheken sind im Mittel der Anbieter bei 1,8%, 50 Basispunkte höher als im Dezember, während Saron-Hypotheken im Schnitt unverändert für 1% zu haben

sind. So betrachtet hat die Attraktivität von langen Festhypotheken gegenüber den flexiblen Modellen abgenommen. Das hat mit einer Besonderheit bei den Saron-Hypotheken zu tun. Ihr Zins wird im Normalfall auf Basis des vorherrschenden Geldmarksatzes plus Marge von rund 1% berechnet. Seit der Geldmarktzins aber tief negativ ist, verwenden die Anbieter als Sockel nicht $-0,7\%$, sondern null. Das bedeutet, dass die Geldmarkthypotheken erst teurer werden, wenn die Nationalbank wieder positive Leitzinsen setzt. Im Zinsszenario von der Grossbank UBS wäre es im Herbst 2023 so weit. Gemäss der Konkurrentin Credit Suisse erst irgendwann im 2024. Bis dahin fährt man gut und relativ sicher mit einer flexiblen Saron-Hypothek.

Fazit: Wer eine neue Hypothek aufnimmt, sollte sich für eine längere Laufzeit von fünf oder mehr Jahren entscheiden. Damit wird das Risiko, in eine mehrjährige Phase deutlich höherer Zinsen hineinzulaufen, umgangen. Geldmarkthypotheken sind ebenfalls eine gute Strategie. Solange die Nationalbank ihren Leitzins unter null hält oder ihn nicht über 0% erhöht, wird sich daran nichts Wesentliches ändern.

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Thema? Nutzen Sie unsere Kontakte zu verschiedenen Banken und Versicherungen.



Jenny Streichan