

Festhypotheken: noch immer die beste Wahl ?

Steigen oder sinken die Zinsen? Wer eine variable Hypothek hat oder eine auslaufende Festhypothek neu finanzieren muss, stellt sich sicherlich diese Frage. Es fragt sich auch, ob die Zinsabschwächung der letzten Monate bereits vorbei ist oder ob sie sich nach dem kurzen Anstieg in den letzten Wochen noch einmal fortsetzt.

Variable Hypothek ist flexibel

Der Zinssatz ist bei dieser Form der Hypothek variabel. Die Bank ist dabei frei in der Festlegung des Zinssatzes, orientiert sich aber stark am allgemeinen Zinsniveau. Der Vorteil der variablen Hypothek liegt in der Flexibilität, da sie keine feste Vertragslaufzeit hat. So kann man einfach in eine andere Form der Finanzierung wechseln.

Festhypothek bringt Sicherheit

Die zwei wichtigsten Vorteile bei einem Hypothekarkredit mit fester Laufzeit sind die Kalkulierbarkeit und die Absicherung gegen steigende Zinsen. Denn bereits beim Vertragsabschluss weiss man, wie hoch die monatliche Zinsbelastung über die nächsten Jahre sein wird. Zudem ist sie eine Absicherung gegen steigende Zinsen. Die Laufzeit kann dabei frei gewählt werden und beträgt zwischen zwei und zehn Jahren. Am häufigsten werden mittlere Laufzeiten zwischen vier und sechs Jahren gewählt.

LIBOR-Hypothek zur Zeit die günstigste Form

Bei der LIBOR-Hypothek wird der zu bezahlende Zinssatz aufgrund des täglich festgelegten Referenzzinssatzes LIBOR (London Interbank Offered Rate) plus eine feste, durch die Bank bestimmte Marge festgelegt und wird in der Regel dabei alle 3 bis 12 Monate nach der festen Formel „LIBOR + Marge“ neu festgelegt. Solche Geldmarkt-Hypotheken haben trotz des variablen Zinssatzes eine feste Vertragslaufzeit, die meistens zwischen zwei und sechs Jahren liegt. Sie ist aktuell die günstigste Form der Finanzierung und ist vorteilhaft bei sinkenden Zinsen. Bei den meisten Banken kann bei steigenden Zinsen ein Maximalzinssatz fixiert werden.

Richtige Wahl treffen

Wer aktuell eine variable Hypothek besitzt oder die Festhypothek nächstens abläuft, sollte sich mit den verschiedenen Wahlmöglichkeiten befassen und Offerten einholen. Je nach Bank werden auch mehrere und zusätzliche, bisher noch nicht beschriebene Varianten angeboten. Die variablen Sätze für Hypotheken liegen heute im Vergleich zu den Festhypotheken um bis zu einem halben Prozent höher (je nach Laufzeit der Festhypothek). Eine Umwandlung einer variablen in eine feste Hypothek kann sich daher lohnen. Beim Abschluss einer Festhypothek empfiehlt es sich zudem, Hypotheken mit unterschiedlicher Laufzeit (z.B. 4 und 6 Jahre) abzuschliessen, damit im ungünstigsten Fall nicht in einer Hochzinsphase der ganze Betrag fällig wird und zu hohen Zinsen neu finanziert werden muss. Welches das beste Hypothekarmodell für die tatsächliche Zinsentwicklung ist, kann erst nachträglich festgestellt werden. Wichtige Kriterien beim Abschluss einer Hypothek sind ausserdem die Risikobereitschaft und Risikofähigkeit sowie die persönlichen Verhältnisse.

Für weitere Auskünfte steht der Bereich Treuhand und Schätzungen des SBV unter Telefon 056/462 51 11 gerne zur Verfügung.

Jörg Freiermuth, SBV Treuhand und Schätzungen, Brugg