

# Tiefe Zinsen im Voraus sichern

Eine Festhypothek vorzeitig zu verlängern, ist aktuell so günstig wie selten zuvor. Die gegenwärtig überaus tiefen Zinssätze können bis drei Jahre im Voraus fixiert werden.

VON FREDY GILGEN

**C**orona, so what. Während viele andere Märkte durch die Corona-Krise heftig durchgeschüttelt wurden und immer noch werden, halten sich die Auswirkungen auf den Schweizer Hypothekarmarkt in überschaubaren Grenzen. «Das wird auch so bleiben», prognostiziert Roland Altwegg, Hypothekenexperte von Raiffeisen Schweiz. «Wir erwarten in den nächsten Monaten keine grösseren Veränderungen bei den Hypothekenzinsen, weder nach oben noch nach unten.» Seine Begründung: Die Nationalbank werde wegen der schlechten Konjunktur weiterhin an der Negativzinspolitik festhalten. Die Teuerung liege derzeit unter 0 Prozent. Es gebe also keinen Anlass, die Zinsen zu erhöhen. Eine Zinssenkung noch tiefer in den Negativbereich ist nach Altwegg ebenso unwahrscheinlich. Die SNB habe die Zinssenkungsoption in den letzten Monaten nicht mehr betont und setze stattdessen auf Devisenmarktinterventionen. «Damit bleiben die Finanzierungsbedingungen für Hypotheken nach wie vor attraktiv, was die Nachfrage stabilisiert. Das Marktwachstum dürfte sich allenfalls leicht abschwächen.»

Die Ökonomen der Credit Suisse (CS) rechnen als Folge der Corona-Krise und der derzeitigen Rezession ebenfalls mit einer Verlängerung des Negativzinsumfelds «Damit ist bis mindestens Ende 2021 nicht von einer Erhöhung des Leitzinses auszugehen. Die Zinssätze für Saron-Hypotheken dürften somit auch in den nächsten zwölf Monaten auf ihren Tiefständen verharren.» Bei Fixhypotheken erwartet die CS in den kommenden zwölf Monaten einen leichten Anstieg der Zinssätze um 10 bis 35 Basispunkte bei weiterhin volatillem Verlauf. Dies, sofern die wirtschaftliche Erholung fortschreitet.

Die Valiant Bank gibt zu bedenken, dass sich die Wohnungsnachfrage spürbar abgeschwächt habe. Die Leerwohnungsziffer werde deshalb weiter steigen, und das Ungleichgewicht auf dem Mietwohnungsmarkt werde sich verstärken. «Beim

Wohneigentum ist die Entwicklung dagegen stabil und die Hypothekarnachfrage von Covid-19 kaum betroffen. Es ist in diesem Segment auch in Zukunft nicht mit grösseren Ausschlägen und Ungleichgewichten zu rechnen.»

Andere Hypothekarexperten schliessen sich dieser Ansicht an. «Weil der Konjunkturrückschlag den Ausblick auf eine Zinsnormalisierung nochmals weiter nach hinten verschoben hat, könnten die Hypothekenzinsen sogar wieder auf neue Rekordtiefs fallen», lautet der Tenor.

## Tiefe Zinsen für lange Zeit sichern

Diese Prognosen sind gute Kunde für Wohneigentümer, die ihren Grundpfandkredit vorzeitig verlängern und sich die aktuellen Tiefzinssätze für Jahre im Voraus sichern möchten. Grundsätzlich möglich ist dies bei allen Hypothekarbanken. Bei der UBS lässt sich der Zinssatz einer neuen Festhypothek auf Wunsch bis zwölf Monate im Voraus fixieren. Bei vielen anderen Hypothekarbanken, wie zum Beispiel der Zürcher Kantonalbank, ist eine vorzeitige Zinssatzfixierung für die Anschlussfinanzierung sogar bis 24 Monate vor Auszahlungstermin möglich.

Ein weiterer Vorteil: «Wegen der momentan sehr flachen Zinskurve ist die vorzeitige Fixierung erst noch zu einem geringen Aufschlag möglich», erklärt die Berner Kantonalbank. Die Valiant Bank hat das günstige Marktumfeld sogar zum Anlass genommen, ihren Kunden anzubieten, die bestehenden Hypotheken ohne den sonst üblichen Zinsaufschlag (Forward) zu verlängern. Dies bis achtzehn Monate im Voraus. Noch weiter geht die Credit Suisse. Sie ermöglicht die vorzeitige Fixierung der Zinsen via Termin-Fix-Hypothek schon drei Jahre im Voraus.

## Nicht umsonst zu haben

Gratis sind solche Forward-Hypotheken in der Regel aber nicht. Die Faustregel: Je weiter in der Zukunft der Auszahlungstermin der Hypothek liegt, desto höher ist der Auf-

schlag. Nach Beobachtungen der Plattform Hypoguide liegt er gegenwärtig je nach Laufzeit zwischen 0 und 0,60 Prozent. Eine gute Sache ist die vorzeitige Zinsanbindung für jene Hypotheknehmer, die angesichts der momentan historischen Tiefstände über kurz oder lang steigende Zinsen erwarten und auf Nummer sicher gehen wollen. Mit der vorzeitigen Verlängerung vermeiden sie einerseits das Zinsänderungsrisiko und sparen sich andererseits den Zeitdruck einer überhasteten Entscheidung.

Wer eine vorzeitige Verlängerung seiner Hypothek wünscht, sollte die einzelnen Angebote genau studieren. Wenn der Grundpfandkredit nicht mehr lange läuft und man in ein Modell mit langer Laufzeit wechseln will, ist eine vorzeitige Auflösung der bestehenden Hypothek oft vorteilhafter. Bei einer vorzeitigen Auflösung verlangt die Bank zwar eine Vorfälligkeitsentschädigung. Dennoch kann sich eine vorzeitige Auflösung gegenüber einer vorzeitigen Verlängerung auszahlen: Auch ein bescheidener Forward von 0,10 Prozent kann über mehrere Jahre rasch ein paar Tausend Franken ausmachen.

## Pokern ist nicht mehr so heiss

Wer ein noch tieferes Zinsniveau erwartet oder wie die meisten Experten ein noch längere Zeit andauerndes tiefes Niveau vermutet, kann getrost noch etwas zuwarten und den Zinssatz seiner Festhypothek später fixieren. Diese Strategie setzt aber eine laufende Marktbeobachtung voraus. Schon einige Jahre vor dem Fälligkeitstermin der Festhypothek sollten die Zinsentwicklung und die aktuellen Konditionen der Banken sehr eng beobachtet werden.

Wie auch immer, wer seine Hypothek verlängern muss, sollte auch frühzeitig mit dem Vergleichen von Offerten beginnen, empfiehlt der Hypothekenvermittler MoneyPark. Dabei sei es ratsam, nicht nur Banken, sondern auch Versicherungen oder alternative Kreditgeber wie Pensionskassen oder Anlagestiftungen zu berücksichtigen (siehe Box). ■

Ausgabe Home 18.11.2020

## Zehnjährige Festhypothek für deutlich unter 1 Prozent

Die zehnjährige Festhypothek ist das mit Abstand beliebteste Hypothekarprodukt in unserem Land: Im ersten halben Jahr 2020 wurden nach Angaben des Hypothekenvermittlers MoneyPark nicht weniger als 53 Prozent des Hypothekarvolumens für zehn Jahre abgeschlossen, 27 Prozent sogar für elf Jahre und mehr. Der Anteil der Langfristhypotheken ist damit auf 80 Prozent gestiegen. Die auf dem Libor (Saron) basierende Geldmarkthypothek liegt in der Beliebtheitskala aktuell weit hinten. Der durchschnittliche Richtsatz für eine zehnjährige Festhypothek lag im ersten Semester 2020 bei 1,17 Prozent. Die effektiv abgeschlossenen Zinssätze nach Verhandlungen betragen im Durchschnitt aber bloss 0,82 Prozent. Beim Abschluss einer Hypothek bei einer Pensionskasse waren es gemäss MoneyPark nochmals deutlich weniger, nämlich 0,63 Prozent. Das bedeutet eine Einsparung von bis zu 54 Basispunkten gegenüber dem Richtpreis der Banken. Bei einem Hypothekarvolumen von 750 000 Franken können mit hartnäckigen Verhandlungen also bis 40 500 Franken eingespart werden. Keine Frage: Es lohnt es sich in jedem Fall, verschiedene Hypothekaranbieter miteinander zu vergleichen und mehrere Offerten einzuholen. Aktuell mehr denn je: Ende Oktober waren zehnjährige Festhypotheken offiziell für 0,74 und auf Hypothekenbörsen sogar für 0,44 Prozent zu haben.

10 Jahre Festhypothek	Schweiz		Deuttschschweiz		Westschweiz		
	1. HJ 2020	Ø Richtsatz	Abschl. Ø Zinssatz	Einsparung ggü. Richtsatz p.a.	CHF 750 000 Hypothek über 10 Jahre	Einsparung bei CHF 750 000 Hypothek über 10 Jahre	
Banken		0,96%	0,21%	CHF 15 750	1,01%	0,16%	CHF 12 000
Versicherungen	1,17%	0,86%	0,31%	CHF 23 250	0,84%	0,33%	CHF 24 750
Pensionskassen		0,63%	0,54%	CHF 40 500	0,80%	0,37%	CHF 27 750