

Erhalten Hausbesitzer bald Gratihypotheken?

Günstige Finanzierung des Eigenheims Viele Banken und Kreditvermittler empfehlen Hausbesitzern, von den aktuell tiefen Zinssätzen zu profitieren und jetzt langfristige Festhypotheken abzuschliessen. Doch die Zinssätze könnten noch tiefer sinken.

TAGES-ANZEIGER 16.11.2020

Bernhard Kislig

Langfristige Festhypotheken sind ein Renner. 53 Prozent aller Hypotheken, die die Vermittlerin Moneypark im ersten Halbjahr abschloss, hatten eine Laufzeit von zehn Jahren. Weitere 27 Prozent eine Laufzeit von elf Jahren und mehr. Der Grund sind verlockend tiefe Zinsen.

Normalerweise zahlen Kunden für langfristige Hypotheken mehr Zinsen als für kurzfristige – damit wird die Bank für das höhere Risiko bei längerer Dauer entschädigt. Doch von dieser Regel ist momentan kaum etwas zu spüren. Die Zinssätze für lang- und kurzfristige Hypotheken haben sich in den vergangenen Jahren stark angenähert.

Die günstigste zehnjährige Hypothek gibt es bei Moneypark heute für 0,7 Prozent, eine zweijährige für 0,51 Prozent. Bei einer Hypothek von 100'000 Franken macht das nur noch einen Unterschied von 190 Franken pro Jahr. Vorübergehend sei eine siebenjährige Festhypothek sogar günstiger gewesen als eine Libor-Hypothek mit flexiblen Zinssätzen, sagt Stefan Heitmann, Geschäftsführer und Gründer von Moneypark.

Mit langfristigen Verträgen zuwarten

Da erstaunt es nicht, dass sich Hausbesitzer in Scharen für langfristige Hypotheken entscheiden: Sie erhalten gegen einen geringen Aufpreis Planungssicherheit für eine lange Zeit und schützen sich gegen allfällige Zinserhöhungen in den nächsten Jahren.

Die Zinssätze könnten aber schon bald noch weiter sinken. Und zwar deutlich. Davon ist Adrian Wenger, Hypotheken-Experte beim VZ Vermögenszentrum, überzeugt. Er rät deshalb davon ab, jetzt langfristige Hypothekerverträge abzuschliessen.

Wenger verweist auf die Verzinsung von Sparkonten. Dort liegt der Zinssatz heute in der Regel bei 0 Prozent. Da Banken Kredite zu einem grossen Teil mit Mitteln von Sparkonten finanzieren, gehen sie auch bei Hypotheken von einem Mindestsatz von 0 Prozent aus. Hinzu kommt die Marge. Das Bundesgericht folgte dieser Argumenta-



Wohnsiedlung in Fällanden ZH: Hausbesitzer zahlen derzeit für langfristige Hypotheken fast gleich viel Zinsen wie für kurzfristige. Foto: Steffen Schmidt (Keystone)

tion in einem Fall, bei dem es um Minuszinsen für Darlehen ging. Solange also der Zinssatz auf Sparkonten bei 0 liegt, sinken auch Hypozinsen nicht unter 0 plus einer Marge für die Bank.

Doch die Zinserträge auf Sparkonten sind unter Druck: Bei ho-

hen Beträgen ziehen Finanzinstitute ihren Kunden bereits Minuszinsen ab. Und die Grenze dafür sinkt, weil die Banken flüssige Mittel bei der Nationalbank nur zu einem Minuszins hinterlegen können. «In den vergangenen Monaten gab es für Banken

eine Entlastung, weil sie verfügbares Geld als Covid-19-Darlehen an Unternehmen geben konnten», sagt Wenger. Er erwartet, dass auf Sparkonten vermehrt Minuszinsen verrechnet werden, wenn die Banken wieder mehr Geld bei der Nationalbank hinterlegen müssen.

Falls der Druck weiter steigt und Geld auf Sparkonten zunehmend für weniger als 0 Prozent verzinst wird, hätte das auch Folgen für Hypothekenzinsen. Wenger rechnet damit, dass die ohnehin schon tiefen Zinssätze bei Hypotheken nochmals deutlich sinken, «wenn die Nullergrenze bei den Sparkonten gesprengt wird». Die vor wenigen Jahren noch unvorstellbare Gratihypothek würde damit Realität.

Ein Indiz für eine weitere Zinsreduktion ist die erwähnte Annäherung der Sätze von kurz- und langfristigen Hypotheken. «Banken erhöhen damit für ihre Kunden den Anreiz, langfristige Verträge abzuschliessen», sagt

Hypotheken-Experte Wenger vom VZ Vermögenszentrum. Denn wenn eine Bank davon ausgehe, dass die Zinsen sanken, sei die Festhypothek ein Vorteil.

Heitmann von Moneypark sieht indes den Konkurrenzdruck als treibende Kraft für die Annäherung der Zinssätze: «Pensionskassen bieten vermehrt langfristige Hypotheken zu attraktiven Konditionen an.»

«2021 wird ein spannendes Jahr»

Ein weiteres Indiz ist die Laufzeit bei den Rahmenverträgen. Solche Verträge gibt es bei Libor-Hypotheken, bei denen die Zinssätze kurzfristig ändern. Üblicherweise verpflichten sich Kunden mit diesen Rahmenverträgen über eine Dauer von drei bis fünf Jahren zu diesem Modell.

Doch momentan haben laut Wenger die meisten Banken keine solche Rahmenlaufzeit mehr. Das deute auf Umwälzungen im Zinsmarkt hin. Als Hauptgrund

dafür nennt Wenger, dass sich Banken mehr Spielraum für Margenanpassungen offenhalten wollen. Heitmann nennt noch einen anderen Grund für die fehlenden Rahmenlaufzeiten: Bis Ende 2021 wird der Systemwechsel vom Libor- auf den Saron-Satz umgesetzt.

«2021 wird mit Blick auf Hypothekenzinsen ein spannendes Jahr», prognostiziert Wenger. Trifft seine Prognose zu und bleibt das Zinsniveau tatsächlich längere Zeit tief, können Hausbesitzer auf Hypotheken mit kurzen Laufzeiten Kosten einsparen.

Aus Sicht von Heitmann spricht aufgrund verschiedener wirtschaftlicher Risiken hingegen einiges dafür, sich die aktuellen Tiefzinsen langfristig zu sichern. In einem Punkt sind sich die beiden Experten aber einig: Nach einem kurzen Anstieg während des Lockdown werden die Zinssätze im Hypothekmarkt noch für lange Zeit auf tiefem Niveau verharren.

Die Unterschiede sind kleiner geworden

