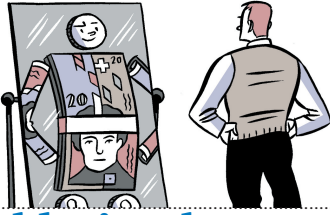


# Absicherungen auf Libor-Hypotheken sind überflüssig



## Geldspiegel

Charlotte Jacquemart

Das ist ein Freud, das andere Leid. Letzteres vorab: Der starke Franken bestraft jene Ungarn, die in der Vergangenheit eine Hypothek in Schweizerfranken aufgenommen haben anstatt in ihrer Landeswährung Forint. Dabei profitierten sie zwar von den tiefen Zinssätzen im Franken; doch weil der Forint gegenüber dem Franken in den letzten Jahren stetig an Wert verloren hat, können Hunderttausende von ungarischen Schuldnern heute ihre Franken-Hypotheken nicht mehr bedienen. Allein 2009 betrug der Wertverlust des Forint 15%. Die ungarische Regierung hat nun Kredite in Schweizerfranken verboten.

Das Gegenteil erfahren einheimische Hausbesitzer: Weil die Flucht ausländischer Anleger in die hiesige Währung anhält und dem Franken Schub verleiht, muss die Nationalbank die Zinsen tief halten, will sie den Franken nicht zusätzlich attraktiv machen. Festhypotheken über acht Jahre sind derzeit ab 2,5% zu haben; jene mit fünfjähriger Laufzeit ab 1,96% und die dreijährigen ab 1,55%. (Nur variable Hypotheken sind prohibitiv teuer.) Am günstigsten waren in den letzten zehn Jahren allerdings die sogenannten Libor- oder Geldmarkt-Hypotheken. Dabei wird der fällige Zins für die Hypothek alle 3 oder 6 Monate an den Libor-Zinssatz angepasst, der vom Markt und von der Politik der Nationalbanken bestimmt wird. Für die Berechnung des Libor-Hypothekarzins schlagen die Banken eine Marge von 0,75 bis 1,5% auf den Libor.

Weil der 3-Monate-Libor seit einigen Wochen gegen null tendiert (0,12%), wurden Geldmarkt-Hypotheken jüngst noch billiger, als sie es zuvor schon waren. Der Blick zurück zeigt allerdings, dass Zinsen üblicherweise nicht ewig tief bleiben. Das führt dazu, dass die Banken den Eigenheimbesitzern am liebsten die Geldmarkt-Hypotheken mit «Absicherung» aufschwätzen. Nicht weil es das Beste ist für den Kunden, sondern weil sie daran am meisten verdienen. Das auch «cap» genannte Dach sichert Hypothekarschuldner gegen steigende Zinsen ab. Wie jede Versicherung hat das «cap» seinen Preis. Damian Gliott von den Vermögens-

partnern in Winterthur sagt: «Eine Libor-Hypothek ist eigentlich nur sinnvoll, wenn man auf die Absicherung verzichtet und voll von den tiefen Libor-Sätzen profitiert.» Denn: Eine Absicherung für einen Maximalzins, der nicht weit über dem momentanen Niveau liegt (beispielsweise 2%), ist sehr teuer. Legt man die Latte höher, sinkt zwar die Prämie für die Absicherung – doch damit auch die Wahrscheinlichkeit, dass die Absicherung überhaupt gebraucht wird.

Auf die tiefen Libor-Hypotheken braucht trotzdem niemand zu verzichten. Gliott empfiehlt eine alternative «Absicherung»: «Man bindet einen Teil der Hypothek an den Libor und nimmt eine zweite Tranche als Festhypothek auf.» Oder man traut sich selbst etwas zu und legt die Differenz zwischen Libor-Hypothekarzins und historisch durchschnittlicher Verzinsung von rund 5% auf eigene Rechnung an. Diese Reserve verwendet man für spätere Zinsschwankungen.