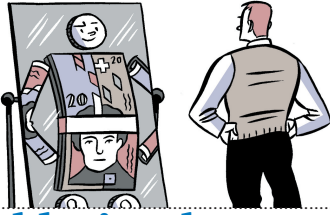


Gibt es bei Negativzinsen Geld für die Hypothek?



Geldspiegel

Charlotte Jacquemart

Die Mieter im Lande sind nicht zu beneiden. Zu Recht ärgern sie sich darüber, dass sie nicht von den massiv gesunkenen Zinsen profitieren:

Der sogenannte Referenzzinssatz für die Berechnung der Mieten verharret bei 2,75%, wie das Bundesamt für Wohnungswesen mitteilte. Der Satz wird vierteljährlich angepasst und entspricht dem Durchschnittswert aus den Hypothekarforderungen in der Schweiz. Nach oben oder unten angepasst wird er nur, wenn die Veränderung mindestens 0,25 Prozentpunkte beträgt: Es fehlen acht Basispunkte.

Besser ergeht es jenen, die ein Haus besitzen und somit für ihre Hypothek und Wohnkosten selber verantwortlich sind. Denn die kurzfristigen Liborsätze turnen um den Nullpunkt herum; bei gewissen kurzfristigen Frankenanlagen sind sogar Negativzinsen Realität. Das beschert uns Leser-Anfragen, ob man für Libor-Hypotheken (auch Geldmarkt-Hypotheken genannt) denn nun Geld von der Bank bezahlt erhalte. Leider nein: Kunden erhalten auch beim jetzigen Zinsniveau für ihre Schulden keinen Zins. Dies aus dem einfachen Grund, weil die Banken auf den Liborsatz eine individuelle Kundenmarge schlagen, meist zwischen 0,85 und 1,35%. Herauszufinden, wo man zurzeit die besten Konditionen für Geldmarkt-Hypotheken erhält, ist gar nicht so einfach, wie Fachmann Florian Schubiger von den Winterthurer Vermögenspartnern weiss. «Von rund 50 Banken publizieren nur deren 9 den Libor-Hypothekarzins im Internet.» Doch selbst wenn die Sätze publiziert würden, seien sie nicht tel quel vergleichbar, sagt der Profi. Denn es kann sich um 3- oder 6- oder gar 12-Monats-Sätze handeln: Je nach Vertrag wird der Zinsfuß früher oder später dem Markt angepasst. Auch Libor-Hypotheken folgen nicht den täglichen Marktschwankungen. Die Konditionen beziehungsweise die vereinbarte Marge für eine Geldmarkt-Hypothek gilt sodann für eine bestimmte Laufzeit. Oft beträgt diese drei, in Einzelfällen sogar fünf Jahre. Während dieser Frist könne man zwar bei den meisten Banken ohne Penalty auf eine Festhypothek umsteigen; an die Bank jedoch

bleibe man gebunden, sagt Schubiger. Wer herausfinden will, wo er die besten Libor-Konditionen erhält, kommt nicht darum herum, konkrete Offerten mit seinem Schuldnerprofil einzuholen. Schubiger rät: «Vom offerierten Zins zieht man den aktuellen Geldmarktzins ab – zurzeit also null – und erfährt so die Marge der Banken.»

Die UBS zum Beispiel wirbt gerade mit einer 3-Monate-Libor-Hypothek von 1,31%. Die WIR-Bank mit einem Satz von 1,175%. Im Moment finden sich auf dem Markt gar Angebote von unter 1%. Doch trotz verlockend tiefen Geldmarkt-Hypotheken sollten sich nur jene Schuldner für eine solche entscheiden, die einen Zinsanstieg verkraften können.

Und nicht vergessen sollte man: Auch Festhypotheken sind im Moment enorm günstig. Zehnjährige Hypotheken sind unter 2,5% zu finden, dreijährige bereits ab 1,25%. Wer froh ist um Planungssicherheit, sollte sich eher an eine Festhypothek binden.