

# Ran an die langen Hypotheken?

Noch ist ein ruhiger Schlaf für Immobilienkäufer so günstig wie nie zuvor

Wer heute eine Immobilie neu finanziert, profitiert von rekordtiefen Zinssätzen. Je nach Zinsszenario und persönlicher Situation raten Experten zu alternativen Finanzierungsstrategien. Ein genauer Vergleich der Offerten empfiehlt sich mehr denn je.

Michael Schäfer

In einem Punkt sind sich Experten einig: Die Hypothekenzinsen sind derzeit so tief, dass sie nicht mehr markant sinken können. Inzwischen sei eine «natürliche Grenze» erreicht. Bei noch niedrigeren Hypothekensätzen würde sich das Geschäft für die Banken schlichtweg nicht mehr lohnen. Sie würden ihr Geld lieber bei der Nationalbank parkieren, als in Form von Hypotheken zu verleihen.

## Wann steigen die Zinsen?

Weitgehende Einigkeit herrscht auch darüber, dass die Zinsen wieder steigen werden. Nur wann, das ist die grosse Frage, und letztlich kann sie niemand beantworten. Immerhin scheinen an den Kapitalmärkten einige Akteure davon auszugehen, dass die Zinsen nicht schon bald spürbar anziehen werden. Wer nämlich heute freiwillig sein Geld in zehnjährige oder noch länger laufende Eidgenossen anlegt, hat quasi das «japanische Szenario» vor Augen – dort verharren bereits seit vielen Jahren Inflationsraten und Zinsen auf einem sehr tiefen Niveau.

Was heisst das nun für Immobilienkäufer: Sollen sie sich jetzt die rekordtiefen langfristigen Zinsen sichern und Festhypotheken mit Laufzeiten von zehn, fünfzehn oder mehr Jahren abschliessen? Oder sollen sie darauf setzen, dass die derzeitige Situation weiter anhält? Dann könnten sie zu einem späteren Zeitpunkt auf lange Laufzeiten wechseln und bis dahin von den günstigsten Finanzierungssätzen profitieren – Geldmarkt-Hypotheken, die an die Entwicklung des Drei-Monats-Libor-Zinses gekoppelt sind, sind etwa halb so teuer wie zehnjährige Festhypotheken (vgl. Grafik).

So verlockend niedrig die langfristigen Hypothekensätze derzeit sind, rät Lorenz Heim vom VZ Vermögenszentrum nicht dazu, alles auf die «lange Karte» zu setzen. Er geht zwar nicht gerade von japanischen Verhältnissen aus, rechnet aber angesichts des makroökonomischen Umfelds auch nicht damit, dass die Zinsen in der Schweiz in den nächsten ein bis zwei Jahren deutlich ansteigen werden. Zudem sei in der Vergangenheit – gemessen an Zehn-Jahre-Perioden – die Libor-Hypothek immer am günstigsten gewesen, und entsprechend sei derjenige am besten gefahren, der sein Objekt komplett auf diese Weise finanziert habe.

## Hypozins-Alarm

Die konsequenteste Lösung wäre somit eine reine Libor-Finanzierung, kombiniert mit einer zeitnahen Überwachung des Zinsmarktes, um bei einem sich abzeichnenden Anstieg der Zinsen in länger laufende Festhypotheken zu wechseln. Das VZ Vermögenszentrum bietet seinen Kunden einen Service an, bei dem sie automatisch informiert werden, sobald der Zinssatz für eine Festhypothek eine individuell festgelegte Grenze über- oder unterschreitet.

Allerdings garantiert dieses Rezept nicht die Sicherung der unter dem Strich günstigsten Finanzierungsvariante. Bei anziehenden Zinsen ist die Festhypothek zum Zeitpunkt der Meldung teurer, als sie es beim Start der Strategie war. Dies wäre vor allem dann nachteilig, wenn der Anstieg in naher Zukunft erfolgt und die Grenze relativ weit vom gegenwärtigen Niveau entfernt liegt. Zudem können die Zinsen nach einem temporären Anstieg über die Melde-schwelle auch wieder darunter sinken. Heim empfiehlt denn auch in der Mehrzahl der Fälle eine «Sowohl-als-



Auch grössere Schmuckstücke lassen sich derzeit billig finanzieren. CHRISTIAN BEUTLER / NZZ

auch-Strategie». Kunden, die davon ausgehen, dass die Zinsen noch eine Weile auf den Tiefständen verharren, rät er, zwei Drittel der Finanzierung in Form einer Libor-Hypothek und ein Drittel als langfristige Festhypothek abzuschliessen. Voraussetzung ist allerdings, dass diese das damit verbundene Zinsänderungsrisiko tragen können. Kunden, die weniger risikofreudig und -fähig sind, sollten das umgekehrte Verhältnis wählen, und wer gar von einem baldigen Anstieg der Zinsen ausgeht, sollte sich heute die attraktiven Konditionen auf lange Frist sichern.

In dieses Horn stösst auch Florian Schubiger von der Vermögenspartner AG. Er betont die Chance, lange Festhypotheken zu historisch niedrigen Sätzen abzuschliessen, und warnt davor, eine allzu grosse Libor-Quote zu wählen. Wenn sich alle Marktteilnehmer einig seien, komme es meist anders. Lange Zeit hätten viele Akteure eine Zinswende prognostiziert, doch die Renditen seien weiter gefallen. Nun gehe die Mehrheit von stabilen Zinsen aus, dabei brauche es nur eine gewisse Entspannung an den Kapitalmärkten, um ein markantes Anziehen auszulösen.

In einem solchen Fall drohe Kreditnehmern mit hohem Libor-Anteil, dass ihnen die Zinsen «davonlaufen». Letztlich könnten sie in einem Szenario steigender Zinsen mehr verlieren, als in einem andauernden Tiefzinsumfeld zu gewinnen ist – die Chancen und Risiken einer hohen Libor-Quote seien also asymmetrisch verteilt. Dies sei der sehr flachen Zinskurve geschuldet, bei der die Differenz der Zinsen von kurzen und langen Laufzeiten sehr klein sei. Sie mache die Kalkulierbarkeit und Sicherheit von Festhypotheken im Vergleich zu variablen Libor-Hypotheken sehr günstig. Mit anderen Worten: Ein ruhiger Schlaf ist für Immobilienkäufer derzeit so günstig wie nie zuvor.

Es sei gut denkbar, dass künftig eine Libor-Hypothek über eine längere Zeit teurer zu stehen komme als eine Festhypothek, denn der Zins von Ersterer lag in der Vergangenheit bereits mehrfach deutlich über den knapp 2%, die eine zehnjährige Hypothek heute kostet. Wer also stark auf eine hohe Libor-Quote setzt, sollte einen starken Anstieg der kurzfristigen Finanzierungssätze gut verkraften können oder in der Lage sein, einen

Teil der dann teuren Geldmarkt-Hypothek zu amortisieren.

Auch wenn der Kaufpreis nicht sofort fällig ist, haben Immobilienkäufer die Möglichkeit, sich bereits heute die derzeitigen Konditionen für Festhypotheken zu sichern. Während dies bei Banken meist nur für ein bis drei Monate ohne Aufschlag im Voraus geht, bieten einzelne Versicherungen dies für eine Zeit von bis zu neun Monaten an, sagt Stefan Heitmann von MyMoneyPark.

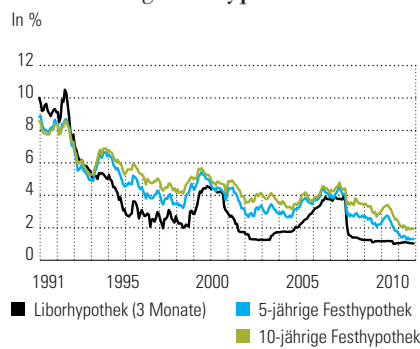
Weiter in die Zukunft lassen sich die Konditionen gegen einen Aufschlag auf den gegenwärtigen Zins fixieren (sogenannter Forward). Dies sei bis zu 24 Monate im Voraus möglich, und angesichts des an den Terminmärkten eingepreisten geringfügigen Zinsanstiegs bewege sich der Aufschlag in einer Bandbreite von 10 bis 45 Basispunkten. Eine zehnjährige Festhypothek, die erst in zwei Jahren startet, käme so auf rund 2,4% zu stehen, was im historischen Vergleich immer noch attraktiv ist und denjenigen Kreditnehmern eine interessante Alternative eröffnet, bei denen in den nächsten beiden Jahren eine Kredittranche fällig wird.

## Beschränktes Angebot

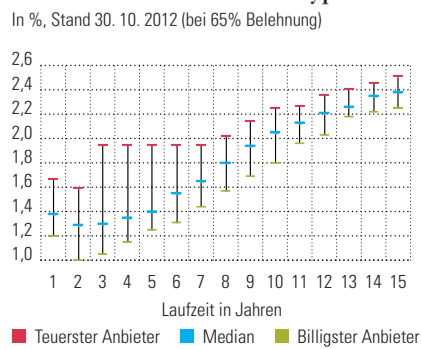
Schwierig, sich die gegenwärtigen Sätze zu sichern, wird es dagegen für diejenigen, die vor 2009 langfristige Verträge zu spürbar höheren Konditionen abgeschlossen haben, die heute noch mehr als zwei Jahre laufen. Eine Möglichkeit bestünde darin, die laufenden Hypotheken aufzulösen und neue abzuschliessen, was sich allerdings in den seltensten Fällen rechnen würde, so Schubiger, weil sich die Banken den entfallenden Ertrag kompensieren lassen. Ein Nachteil der langfristigen Festhypotheken sei denn auch, dass sie die Flexibilität des Kreditnehmers einengen.

Bei der Suche nach der passenden Finanzierung sei es sehr wichtig, die Offerten verschiedener Banken und Versicherungen zu vergleichen, betont Heitmann. Nur wenige böten beispielsweise Laufzeiten von 15 oder gar 20 Jahren an, und aufgrund des veränderten regulatorischen Umfelds differierten auch die Konditionen stärker als in der Vergangenheit. Kein Anbieter sei über alle Laufzeiten der günstigste, und je nach gewählter Finanzierungsstrategie seien unterschiedliche Institute besonders kompetitiv.

## Entwicklung der Hypothekenzinsen



## Aktuelle Zinssätze für Festhypotheken



## Literatur

# Von «Muppets» und fehlender Moral im Investment Banking

Marie-Astrid Langer · Schreibt ein ehemaliger Angestellter ein Buch über seinen Arbeitgeber, ist das Unternehmen meist sehr erfolgreich – oder der Mitarbeiter hat sich mit dem Unternehmen überworfen. Im Fall von Greg Smith trifft Letzteres zu: Smith zog weltweite Aufmerksamkeit auf sich, als er im März seinem Arbeitgeber Goldman Sachs kündigte. Seine Kündigung reichte er mittels eines Gastbeitrages in der «New York Times» ein. In ihm gewährte er Einblicke in die fragwürdige Moral der Bank. So hätten Mitarbeiter verwerflich über Kunden gesprochen, indem sie sie als «Muppets», also als nützliche Idioten, bezeichnet hätten.

Mit entsprechender Spannung wurde nun Smiths Buch «Why I left Goldman» erwartet. Es sollte Einblicke in das «wahre» Leben an der Wall Street bieten und weiteres verwerfliches Handeln der Investmentbanker enthüllen. Stattdessen ist Smiths Werk ein detaillierter, bisweilen langatmiger Rückblick auf seine zwölf Jahre im Hause Goldman Sachs geworden. Das erste der zwölf Kapitel beschäftigt sich ausführlich mit Smiths Praktikum dort. Dass ein 21-jähriger Praktikant bei einer Investmentbank morgens um fünf oder sechs Uhr anfangen muss und nicht einmal einen Stuhl im Handelssaal auf sicher hat, ist zwar hart. Es müsste aber keinesfalls so ausführlich beschrieben werden, wie Smith es auf fast 40 Seiten tut.

In den folgenden Kapiteln beschreibt Smith ebenso detailliert seinen Aufstieg bei Goldman; wie er sich binnen weniger Jahre vom Berufseinsteiger zum Händler hocharbeitete und schliesslich mit 27 Jahren Vizepräsident für den europäischen Derivatemarkt wurde. Dabei zeichnet er von sich selbst das Bild eines gewissenhaften Händlers, dessen grösster Handelsfehler darin bestanden habe, einmal statt Aktien zu kaufen ver-

sehtlich welche zu verkaufen – was die Bank die fast schon lächerliche Summe von 80 \$ gekostet habe.

In seinen ersten Jahren seien Moral und Anstand die obersten Gebote bei Goldman Sachs gewesen, schreibt Smith. Im Laufe der Zeit seien diese Moralvorstellungen aber gekippt, insbesondere ab dem Boomjahr 2006. Smith beschreibt ein Unternehmen, dessen Führungspersönlichkeiten zunehmend die alten Werte über Bord geworfen hätten. Besonders der derzeitige CEO Lloyd Blankfein kommt dabei nicht gut weg. Er habe 2005 den Wandel der Bank vom reinen Kundengeschäft hin zum Eigenhandel angestossen – der Beginn des moralischen Untergangs. Als er 2011 in die Londoner Niederlassung gewechselt habe, habe er eine «Handelskultur vorgefunden, in der Angestellte zuallererst daran interessiert waren, Geld für die Bank zu verdienen».



Greg Smith: Why I Left Goldman Sachs: A Wall Street Story. Grand Central Publishing, 277 S., \$ 27.99.

Das Buch endet mit dem Gewissenskonflikt, den Smith angeblich fünf Monate mit sich führte: Ob er seinen Kommentar tatsächlich publizieren sollte oder nicht. Ironischerweise dürfte sich das Buch als hilfreich für künftige Goldman-Angestellte erweisen, denn der Autor beschreibt detailliert, welcher Dresscode und welche Verhaltensweisen sich bei der Investmentbank bewährt haben. Einblicke hinter die Türen einer Investmentbank sind selten – besonders in einer solch epischen Tiefe.

# Mit «fremder» Nummer

Wann müssen die Autokennzeichen gewechselt werden?

gru. · Viele ausländische Berufstätige, die wegen der guten Konjunktur in die Schweiz auswandern, nehmen auch gleich ihr Auto mit. So kommt es, dass in von Parkplatznot geplagten Schweizer Innenstädten viele Fahrzeuge mit ausländischen Nummernschildern die raren Plätze belegen. Eidgenossen, die hier verächtlich «Touristen» stöhnen, liegen oft falsch. Denn meist dürfte es sich um Berufstätige handeln, die auch hier wohnen. Wie lange darf man aber mit den heimatlichen Kennzeichen am Auto unterwegs sein, und wann gilt es den schweizerischen Führerausweis zu erwerben?

Für Schweizer ist der Fall klar. Mit der Wohnsitznahme in einem anderen Kanton muss man auch sofort ein Kontrollschild seines neuen Wohnsitzkantons lösen. Bei Zuzüglern aus dem Ausland gibt es die verschiedensten Konstellationen beim Fahrzeugimport. Das kantonale Strassenverkehrsamt kann dazu detailliert Auskunft geben. Zuzüger aus dem Ausland hätten grundsätzlich ein Jahr Zeit, die Umschreibung vorzunehmen, sagt Andreas Koch, Leiter Zulassung beim Strassenverkehrsamt des Kantons Zürich. Gleich wie bei Personen gibt es auch für Fahrzeuge einen Status, der mit jenem des Wochenaufenthalters zu vergleichen ist. Das Fahrzeug darf das ursprüngliche Kennzeichen behalten, wenn der Fahrzeughalter regelmässig zwei Mal pro Monat an seinen Wohnsitz zurückkehrt. Wird gegen die obenerwähnten Regeln verstossen, muss der Fahrzeugbesitzer mit einer Busse rechnen. In gravieren-

den Fällen kann sogar das Kontrollschild entzogen werden.

Autofahrer aus dem Ausland dürfen in der Schweiz während eines Jahres mit ihrem Führerschein aus der Heimat unterwegs sein – vorausgesetzt, das geschieht nicht als Berufstätigkeit. Wer seit zwölf Monaten ununterbrochen in der Schweiz wohnt, muss jedoch einen schweizerischen Führerausweis erwerben. Um den schweizerischen Führerausweis zu erhalten, muss der Fahrzeugführer eine Kontrollfahrt absolvieren, auf welcher er nachweist, dass er die hier geltenden Verkehrsregeln kennt und das Fahrzeug sicher zu führen versteht. Das Bundesamt für Strassen (Astra) kann bei Bürgern von Ländern, die in Bezug auf Fahrausbildung und -prüfung den von der Schweiz verlangten Anforderungen genügen, auf die Kontrollfahrt verzichten. Dies ist bei Zuzüglern aus EU- und Efta-Staaten der Fall. Dies gilt aber nur, wenn innerhalb eines Jahres fristgemäss umgeschrieben wird.

Wer eine Schweizer Autonummer besitzt, wird auch im jeweiligen Kanton Verkehrsabgaben entrichten müssen. Diese Steuern werden in den meisten Kantonen aufgrund der Motorengrösse (cm<sup>3</sup>) oder -leistung (kW) erhoben. Einzelne Kantone errechnen einen Mischwert aus Gewicht und Leistung oder Hubraum. Oft gibt es dabei Rabatte für umweltschonende Fahrzeuge. Eine Übersicht im föderalistischen Steuerwettbewerb liefert die Homepage der Vereinigung der Strassenverkehrsämter (www.asa.ch).