

LIEBER KURZ ODER LANG?

Die Banken bieten Hypotheken zu verschiedenen Laufzeiten an. Sich für eine zu entscheiden, bedeutet Risiken abzuwägen.

Interview: Ulrike Schettler

Wer ein Haus bauen will, muss sich für ein Finanzierungsmodell entscheiden. Was für Hypotheken bieten die Banken an?

Es wird heute eigentlich nur noch ein einziges Modell angeboten: die Hypothek mit festen Laufzeiten. Die unterschiedlichen Laufzeiten reichen von drei Monaten bis zu 15 Jahren. Man unterscheidet zwar zwischen Libor- und Festhypotheken, aber im Grunde basieren alle darauf, dass sie auf einen bestimmten Zinssatz festgelegt sind. Dieser ist für eine gewisse Zeit gültig. Ist die Frist abgelaufen, muss der Zinssatz überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Und die variablen Hypotheken, gibt es die auch noch?

Variable Hypotheken, bei denen die Bank periodisch die Konditionen dem aktuellen Zinssatz anpasst, waren früher verbreitet, sind heute aber nahezu verschwunden. Die Hypothekarnnehmer wechselten zu Hypothekarmodellen, bei denen die Zinsgestaltung transparenter ist.

Bei den Festhypotheken muss

der Bauherr aus verschiedenen Laufzeiten diejenige aussuchen, die für ihn am besten ist. Worauf sollte er achten?

Er sollte sich vor allem überlegen, was die Zinsen in Zukunft wohl machen, in welche Richtung sie sich bewegen werden. Geht man nämlich davon aus, dass sie in Zukunft eher ansteigen, setzt man besser auf lange Laufzeiten. Wird hingegen vermutet, dass sich die Zinsen auf dem vorhandenen Niveau einpendeln, sollte auf kurze Laufzeiten gesetzt werden. Und zwar aus dem einfachen Grund, dass Hypotheken umso teurer sind, je länger sie laufen.

Wie viel macht das aus?

Die Unterschiede, sagen wir mal zwischen einer fünfzehnjährigen und einer dreimonatigen, liegen immer noch bei rund 2,0 Prozentpunkten.

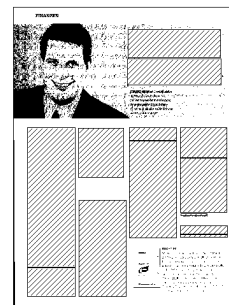
Welches Risiko gehe ich ein, wenn ich mich für eine günstige, kurze Laufzeit entscheide?

Wenn ich die Hypothek beispielsweise auf sechs Monate fixiere, wird der Zinssatz danach wieder

neu festgelegt. Sind die Zinsen bis dann stark angestiegen, zahle ich statt zwei Prozent vielleicht plötzlich das Doppelte oder Dreifache. Ich muss abklären, ob ich es mir leisten kann, ein solches Risiko einzugehen. Und fällt meine Wahl auf eine zehnjährige Festhypothek, gehe ich das Risiko ein, dass ich – wenn die Zinsen nicht steigen – über die gesamte Laufzeit fast doppelt so viel Zinsen bezahlen wie bei kurzen Laufzeiten. Es gibt Leute, die während der nächsten 15 Jahre sicher wissen möchten, was sie bezahlen müssen. Für die ist eine fünfzehnjährige Festhypothek sicher eine interessante Sache.

Sind nicht auch lange Laufzeiten mit Risiken verbunden?

Ja, denn lange Laufzeiten binden. Es gibt im Leben leider immer wieder unvorhergesehene Situationen wie eine Scheidung oder den Verlust des Jobs. Wenn ich eine solche Hypothek vorzeitig auflösen muss, kann es sehr teuer werden. Vor allem, wenn



die Zinsen tief sind oder sogar noch gesunken sind.

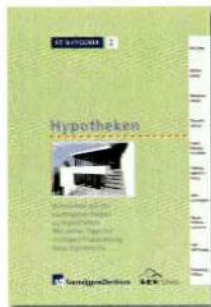
Sie beraten Hunderte von Bauherren pro Jahr, wofür entscheiden sich die meisten?

Die meisten wählen eine Kombination aus kurzen und langen Laufzeiten und gewichten je nach Risikofähigkeit und Zinserwartung. Wer dieses Vorgehen gewählt hat, konnte in den letzten Jahren viel Geld sparen.

Lesen Sie in «Umbauen+Renovieren» 4/06: Lorenz Heim über

Renovations- und Okokredite.

«Die meisten Bauherren entscheiden sich für eine Kombination aus kurzen und langen Laufzeiten und gewichten sie je nach Risikofähigkeit und Zinserwartung.»



BUCHTIPP

Wie wirkt sich eine Hypothek auf meine Steuern aus? Wie viel Hypothek ist sinnvoll? Soll ich mein Pensionskassengeld einsetzen? Soll ich direkt oder indirekt amortisieren? Welche Hypothekarmodelle gibt es? Wie finde ich den günstigsten Anbieter? Antworten auf diese und weitere Fragen zum Thema gibt Ihnen der Ratgeber «Hypotheken», herausgegeben vom VermögensZentrum. Er ist für 29 Franken erhältlich unter 044 207 27 27 oder www.vermoegenszentrum.ch.



LORENZ HEIM ist Geschäftsleiter der HypothekenZentrum AG (VZ VermögensZentrum Gruppe), der ersten reinen Hypotheken-Servicing-Institution in der Schweiz. www.hypozentrum.ch