



Heinz Wesner  
Vorsitzender der Geschäftsleitung  
Sparkasse Engelberg

**Heute zum Thema:** Hypotheken

## Jetzt von tiefen Zinsen profitieren

**G**ute Zeiten für Eigenheimbesitzer. Das Gesamtvolumen der beanspruchten Hypothekarkredite wuchs seit 1994 laut einer Untersuchung der Schweizerischen Nationalbank um über 100 Milliarden Franken. Kein Wunder: Hatten Eigenheimbesitzer in den 90er Jahren noch mit Zinssätzen zwischen 7 und 9 Prozent zu kalkulieren, sanken diese inzwischen auf 2 bis 4 Prozent. Die Zinsen sind auch jetzt noch sehr tief. Doch langsam zeichnet sich eine Trendwende ab. Für Immobilienbesitzer kann es sich deshalb lohnen, ihre Hypothekarfinanzierung neu zu überdenken.

### Variabel oder fest? Kurz oder lang?

In der Schweiz ist eine variable Verzinsung immer noch sehr verbreitet. Bei der variablen Hypothek ist weder eine bestimmte Laufzeit noch eine feste Verzinsung vereinbart, sie ist in der Regel auf sechs Monate gegenseitig kündbar. Zinssatzsenkungen für bestehende Hypothekarkunden werden nach einer Vorankündigung – meist mit einer mehrmonatigen Verzögerung – vollzogen. Tiefere Konditionen trifft man bei den Festhypotheken an, die bis vor kurzem noch auf einem historischen Tiefstand lagen. Bei einer Festhypothek wird ein fester Zinssatz für eine fixe Laufzeit vereinbart. Stellt sich die Frage, welche Laufzeit die beste ist. Die aktuellen Festzinskonditionen sind so attraktiv, dass eine lange Festschreibung durchaus Sinn macht. Bei kurzen Festhypotheken bekommt man zwar tiefere Zinssätze, aber eben nur für eine kurze Zeit. Sollten sich die Zinssätze mittelfristig wieder in die Regionen über 4 Prozent bewegen, wäre eine kurze Festbin-

dung das falsche Rezept. Gegen eine lange Festschreibung sprechen z.B. ein geplanter Verkauf des Wohnobjekts oder die Aussicht auf eine Erbschaft. Der Ausstieg aus einer Festhypothek, sprich eine grössere Rückzahlung, ist während der Laufzeit des Vertrags nicht vorgesehen. Eine geschickte Aufteilung auf feste und variable Hypotheken hilft möglicherweise, allen Ansprüchen gerecht zu werden.

### Libor: Für starke Zinsschwankungsnerven

Noch weniger zahlt man zurzeit bei der Liborhypothek, dessen Zinssatz sich nach dem Marktsatz für Drei- oder Sechsmontatsgelder in Schweizer Franken richtet. Letzterer wird jeweils für 3 bzw. 6 Monate fixiert und anfangs jedes neuen Quartals angepasst. Der Kreditnehmer kann sich mit einem Zinsdach gegen steigende Zinsen absichern, zahlt jedoch dafür eine zusätzliche Prämie. Liborhypotheken sind die schnellste Möglichkeit, von sinkenden Zinsen zu profitieren. Aufgrund der bescheidenen Zinsschwankungen in der nach wie vor laufenden historischen Tiefzinsphase ist man in den letzten Jahren mit dieser Art Hypothek am günstigsten weggekommen. Und mit einem gesunden Hang zum Risiko lassen sich durch Liborhypotheken – trotz jüngster Zinssteigerungen – wohl noch einige Zeit Zinskosten sparen.

Weitere Infos unter [www.geldrichtig.ch](http://www.geldrichtig.ch)