

Eine Hypothek auf Zeit abzuschliessen ist vergleichbar mit dem Blick in die Kristallkugel.

Mit einer Forward-Hypothek Geld sparen – oder auch nicht

Die weitere Zinsentwicklung steht in den Sternen. Wer steigende Hypothekarzinsen erwartet, kann mit einer Forward-Hypothek auf die Zinserwartung des Marktes wetten – und eventuell viel Geld sparen. Ob der Poker aufgeht, hängt von vielen Faktoren ab. von Cornelius Raeber

Das Zinsniveau ist auf einem historisch tiefen Niveau. Das freut die Schuldner und macht den Sparern zu schaffen. «Wir leben in einer verkehrten Welt», sagt auch Martin Gartmann, Leiter Private Kunden bei der Graubündner Kantonalbank über die aktuelle Situation am Geld- und Kapitalmarkt. Zudem sei die Zinssituation aktuell sehr volatil, das bedeute, dass die Sätze sehr stark schwanken. Wie sich die Märkte weiter entwickeln werden steht allerdings in den Sternen. Das hängt unter anderem auch von der Politik der Notenbanken, dem Verhalten der Staaten, vom Verlauf des Ölpreises und der Inflation ab, – aber vor allem auch von der weiteren Entwicklung der aktuellen Wirtschaftslage im Zusammenhang mit der Coronakrise.

Unter Berücksichtigung von verschiedenen aktuellen Marktdaten gehen jedoch Fachleute davon aus, dass das Zinsniveau in nächster Zeit auf einem eher tiefen Niveau bleiben wird. Eine Garantie dafür gibt es jedoch nicht. Auch Gartmann gibt sich dazu sehr vorsichtig: «Das einzige, das wirklich aussagekräftig ist, ist das Hier und Heute, wo die Zinsen in Zukunft stehen werden, ist sehr schwierig vorzusagen und vergleichbar mit dem Blick in die Kristallkugel».

Mit einer Forward-Hypothek auf Zinserwartung wetten

Die Thematik der Zinsentwicklung beschäftigt nicht zuletzt auch die Hypothekarschuldner. Besondere Überlegungen können sich Kreditnehmer machen, deren Hypothek in einem oder zwei Jahren durch eine neue ersetzt werden soll. Mit der sogenannten Forward-Hypothek können sie allenfalls vom aktuell tiefen Zinsniveau profitieren und eine Festhypothek auf einen späteren Starttermin reservieren. Das hat jedoch seinen Preis, denn die Anbieter von Forward-Hypotheken (FH) verlangen für die Absicherung dieses Termingeschäfts (Forward) ein Entgelt.

Eine Rechnung mit vielen Unbekannten

Ein einfaches Beispiel zeigt, ob die Rechnung für den Hypothekarschuldner bei folgenden Annahmen aufgehen würde: In einem Jahr läuft seine zehnjährige Fixhypothek über 500 000 Franken aus. Angenommen, der heutige Zinssatz für eine wiederum zehnjährige Festhypothek steht bei 1,25 Prozent. Das hiesse, mit einer jetzt abgeschlossenen FH zu 1,25 Prozent, würde der Kreditnehmer seiner Bank 6 250 Franken im Jahr schulden.

Nochmals angenommen, der effektive Zinssatz liegt in einem Jahr bei 2 Prozent. Dann würde die zu ersetzende Hypothek ohne Forward-Lösung 10 000 Franken im Jahr kosten. Bei dieser Entwicklung würde der Hypothekarschuldner also glatt 3 750 Franken pro Jahr sparen. Allerdings wird der Kreditgeber für diese «Wette» eine Absicherung, sprich eine Risikoprämie in Rechnung stellen. Die Höhe einer solchen Absicherung kann je nach Bank sehr verschieden sein.

Bei einer angenommenen Risikoprämie von 0,25 Prozent würde sich die oben errechnete Einsparung von 3 750 Franken um 1 250 Franken (0,25 Prozent von 500 000 Franken) reduzieren. Auf Basis der Annahme, dass der Hypozins bei gleicher Risikoprämienbelastung (1 250 Franken/Jahr) von 1,25 auf 1,5 Prozent steigen wird, wäre diese Konstellation ein Nullsummenspiel. Bei geringeren Zinssteigerungen als im Beispiel vorgerechnet, müsste der Hypothekarneher sogar Verluste hinnehmen.

Das Beispiel zeigt, der Abschluss einer Forward-Hypothek ist eine Rechnung mit vielen Unbekannten – und die richtigen Entscheidungen zum exakt richtigen Zeitpunkt zu treffen sei sowieso schwierig, beziehungsweise ein Ding der Unmöglichkeit, meint Gartmann.

Gesamtsituation berücksichtigen

Wenn es trotzdem jemand mit einer Forward-Hypothek versuchen will, empfiehlt Gartmann, den Abschluss nicht länger als auf ein Jahr im Voraus anzustreben – «ansonsten kann diese 'Wette' auch richtig teuer werden», prophezeit der Hypothekarfachmann, «denn je länger die Forwardzeit dauert, je ungewisser ist der Ausgang des 'Pokers'».

«Viel wichtiger ist es allerdings, bei einer Kreditverlängerung die Gesamtsituation des Kreditnehmers zu berücksichtigen und diese nicht isoliert zu betrachten», erklärt er und kommt dabei auf die grundsätzlichen Überlegungen einer Hypothekarvergabe zu sprechen. Dazu gehören die Bedürfnisse und Wünschen des Kunden sowieso seine individuelle Lebenslage. «Das kann die zukünftige Wohnsituation oder eine geplante Erwerbsaufgabe sein». Dabei spiele auch die Risikofähigkeit eines Kunden eine wichtige Rolle – vor allem für jene ab einem Alter von Mitte 50, führt Gartmann weiter aus. Als allgemeiner Richtwert gilt: Die Liegenschaftskosten, die sich aus Zinsbelastung, Amortisation und den Nebenkosten zusammensetzen, sollen nicht höher als ein Drittel des jährlichen Nettohaushalteinkommens sein. Ebenso ein zu beachtendes Thema ist bei einer Hypothekarvergabe die objektive Risikoneigung eines Schuldners. Diese sagt nämlich aus, welche individuellen Risiken dieser bereit ist, einzugehen.

Definierte Strategie beibehalten

«Aufgrund der definierten Risikofähigkeit und Risikoneigung eines Kunden resultiert in der Folge das Risikoprofil und dar-



Der Schlüssel für eine angepasste Finanzierung liegt in der Gesamtbetrachtung der Situation.

aus wird die weiterführende Finanzierungsstrategie abgeleitet», erklärt Gartmann. Eine Strategie, die sich an der eigenen Situation orientiere, zur Person passe und mit den definierten persönlichen Zielen korrespondiere.

www.gkb.ch/

INSERAT

Damit Ihre
Hypothek nicht
zur Hypothek wird.

Sprechen auch Sie mit der
Nummer 1 für Finanzierungen.

Gemeinsam wachsen.

In Graubünden zu Hause.
gkb.ch/hypo

#gkb2020



Graubündner
Kantonalbank