

Die Gretchenfrage: Festzins- oder Geldmarkthypothek?

Um die Inflation zu bekämpfen, hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzinssatz bis im Juni 2023 auf 1.75 Prozent angehoben und bis heute auf diesem Niveau belassen. Mittlerweile bewegt sich die Inflationsrate in der Schweiz im Zielkorridor der SNB von null bis zwei Prozent. Aufgrund der positiven Inflationsentwicklung erwartet der Markt rasch sinkende Zinsen. Was heisst das nun für die Wahl des richtigen Hypothekarproduktes?

Obwohl der Markt sinkende Zinsen erwartet, wird sich der Zinssatz der Geldmarkthypothek nicht nach unten bewegen, bevor die SNB den Leitzins senkt. Dies darum, weil sich der für die Festlegung des Zinssatzes der Geldmarkthypothek relevante Referenzzinssatz (Saron) am Leitzins der SNB orientiert. Wohin die Zinsreise bei der Geldmarkthypothek schlussendlich geht, ist schwierig abzuschätzen. Da sich die Inflation auf einem moderaten Niveau und im Zielband bewegt, eröffnet dies der SNB einigen Handlungsspielraum. Die Entscheidung der SNB bezüglich einer Zinssenkung wird massgeblich von der weiteren Entwicklung des Preisniveaus, des Schweizer Frankens sowie des Wirtschaftswachstums abhängen.

Dass der Markt sinkende Zinsen erwartet, zeigt sich daran, dass die Geldmarkthypothek heute teurer als eine Festzinshypothek ist. Der grosse Vorteil der Festhypothek ist die Planungssicherheit. Egal, in welche Richtung sich die Zinsen entwickeln, die Zinsbelastung bleibt bis zum Ende der Laufzeit gleich hoch. Unmittelbar zahlt sich ein Abschluss einer Festzinshypothek dann aus, wenn die SNB den Leitzins weniger schnell oder weniger stark senkt, als der Markt dies erwartet. Auf der anderen Seite können Lebensereignisse wie eine Scheidung, eine schwere Krankheit oder eine berufliche Veränderung dazu führen, dass man sein Eigenheim verkaufen und die Festhypothek vor Vertragsende zurückbezahlen muss. Dies kann mit einer substanziellen Entschädigung verbunden sein.

Um sich bezüglich der eingesetzten Hypothekarinstrumente langfristig richtig zu positionieren, sind drei Schritte zielführend – Planung, Umsetzung und Kontrolle.

Strategie vor Struktur

Zu Beginn zentral ist die Wahl der passenden Finanzierungsstrategie. Basis dazu bilden die Analyse der persönlichen und finanziellen Situation sowie der Ziele und Bedürfnisse des oder der Kreditnehmenden. Wichtig ist die Frage nach dem Risiko: Wie viel kann aufgrund der finanziellen Ausgangslage eingegangen werden (Risikofähigkeit)? Wie viel möchte man eingehen (Risikobereitschaft)? Daraus ergibt sich die individuelle Risikotoleranz – ein für die Bestimmung der Finanzierungsstrategie entscheidender Punkt. Denn je nach dem empfiehlt sich eine offensive, eine ausgewogene oder eine defensive Strategie.

Strategiebasierte Umsetzung

Anhand der definierten Strategie gilt es, die geeigneten Hypothekarinstrumente (Geldmarkt- oder Festhypothek) auszuwählen. Mit zu berücksichtigen sind Faktoren wie die Zinsentwicklung, das Wirtschaftswachstum oder die Inflationsaussichten. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Finanzierung in Tranchen mit verschiedenen Laufzeiten aufzuteilen. Damit lässt sich das Risiko minimieren und es kann Rücksicht auf kommende Lebensereignisse (beispielsweise eine Pensionierung) genommen werden. Generell gilt: Die Finanzierungsstrategie weist den Weg zur Finanzierungsstruktur, also dem Einsatz der passenden Instrumente. Folglich muss die aktuell günstigste Hypothek langfristig und mit Blick auf die individuelle Situation nicht die Beste sein.

Periodische Kontrolle

Regelmässige Besprechungen mit einer Fachperson sorgen dafür, dass die Kreditnehmenden mit ihrer gewählten Strategie auf Kurs bleiben. Es gilt zu prüfen, ob die ursprünglich gewählte Strategie weiterhin

zur aktuellen Lebenssituation passt. Damit lässt sich sicherstellen, dass persönliche Veränderungen bei der laufenden Finanzierung optimal berücksichtigt werden.



Eine professionelle Beratung hilft bei der Wahl der passenden Hypothek.

Martin Gartmann ist Leiter Privatkunden & Hypotheken bei der Graubündner Kantonalbank, gkb.ch/hypo