

Hypozinsen: Verpassen Sie keine Trendwende

Viele Hausbesitzer setzen auf Festhypotheken, damit sie vor einem Zinsanstieg geschützt sind. Diese Absicherung ist teuer, denn Festhypotheken kosten deutlich mehr als Geldmarkt-Hypotheken. Darum bietet das HypothekenZentrum (HZ) mit dem

Hypotheken-Überwachungssystem einen Alarmdienst an, der Sie automatisch per E-Mail benachrichtigt, sobald die Zinsen eine definierte Limite überschreiten. So können Sie bei einer Trendwende rechtzeitig in eine Festhypothek wechseln.

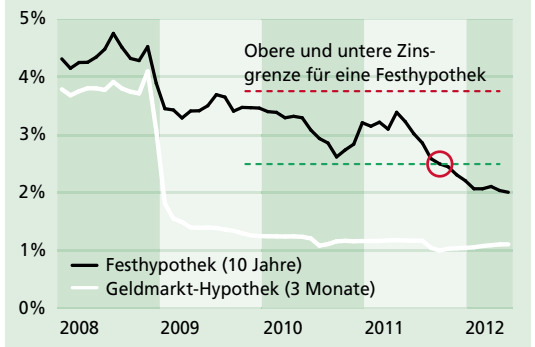
Von der Strategie zur aktiven Zinsüberwachung

Geldmarkt-Hypotheken kosten seit langem nur 1 Prozent. Gut möglich, dass sie noch mehrere Jahre so günstig bleiben. Das Zinsband des HypothekenZentrums hilft Hypothekarnehmern, weder zu früh noch zu spät auf Festhypotheken umzusteigen. Zuerst wird mit jedem Kunden eine passende Hypothekar-Strategie erarbeitet und dann die obere und untere Grenze des Zinsbands definiert. Wenn zum Beispiel der Zinssatz der gewünschten Hypothek die obere Grenze durchbricht, ist der Moment für den Abschluss gekommen. Bis dahin profitieren die Kunden weiterhin von den günstigen Geldmarkt-Hypotheken.

Das folgende Beispiel verdeutlicht das Sparpotenzial: Ein Kunde interessiert sich im Oktober 2009 für eine zehnjährige Festhypothek, die 3,5 Prozent kostet. Statt zu diesem Zins abzuschliessen, nimmt er eine Geldmarkt-Hypothek für 1,25 Prozent auf. Gleichzeitig definiert er ein Zinsband für die Festhypothek, in diesem Beispiel mit einer oberen und unteren Grenze bei 3,75 und 2,5 Prozent. Mitte Oktober 2011 durchbricht die Festhypothek das Band nach unten. Das HypothekenZentrum benachrichtigt ihn automatisch, dass der Zeitpunkt für den Wechsel

jetzt günstig sei. Statt 3,5 Prozent zahlt dieser Kunde im Durchschnitt nur 2,25 Prozent, nämlich zwei Jahre lang 1,25 Prozent und acht Jahre lang 2,5 Prozent.

Ein Zinsband hilft, weder zu früh noch zu spät auf Festhypotheken umzusteigen



Ihre Hypothek wird erst in ein paar Jahren fällig? Dann informiert Sie ein Zeitalarm automatisch, wenn eine Kündigungsfrist abläuft oder wenn Sie eine Festhypothek auf Termin abschliessen können (in der Regel 12 bis 18 Monate vorher).

Drei Schritte



1. Strategie festlegen

Die Grundlage für die aktive Bewirtschaftung Ihrer Hypotheken ist die passende Hypothekar-Strategie. Ausgehend von der wahrscheinlichsten



2. Alarmpunkte setzen

Wenn die Hypothekar-Strategie festgelegt ist, werden die Alarmpunkte gesetzt. Geht Ihre Strategie zum Beispiel von konstant tiefen Zinsen



3. Rechtzeitig reagieren

Sobald ein Zinssatz die obere oder untere Grenze Ihrer Bandbreite durchbricht oder wenn der Abschluss einer Terminhypothek möglich wird,

Zinsentwicklung und Ihrer Bereitschaft, Zinsänderungsrisiken einzugehen, erarbeiten Sie zusammen mit Ihrem Berater oder Ihrer Beraterin die ideale Mischung aus verschiedenen Hypothekar-Modellen und Laufzeiten.

aus, soll ein Alarm einen plötzlichen, starken Zinsanstieg melden. Das Alarm-System des HZ prüft täglich, welche Grenzen überschritten sind, und informiert automatisch alle Kunden, die diese Alarmpunkte gewählt haben.

werden Sie automatisch per E-Mail benachrichtigt. So können Sie rechtzeitig reagieren und zum Beispiel eine Festhypothek auf Termin im optimalen Moment abschliessen. Die Expertinnen und Experten des HZ beraten Sie gerne, wenn Sie Fragen haben.

Welche Alarm-Meldungen gibt es?

Aktuell stehen folgende Alarm-Möglichkeiten zur Verfügung:

- 1) Der Zinssatz für eine Festhypothek durchbricht eine definierte Obergrenze.
- 2) Der Zinssatz für eine Festhypothek durchbricht eine definierte Untergrenze.
- 3) Datumserinnerung für das Einhalten der Kündigungsfrist für die Hypothek.
- 4) Datumserinnerung, wenn der Abschluss einer Festhypothek auf Termin möglich ist.
- 5) Der durchschnittliche Zinssatz einer Hypothekarstrategie, die aus einer Geldmarkt- und einer Festhypothek besteht, soll einen Maximalzins innerhalb eines Zeitraums nicht überschreiten.

Wann ist ein Alarm für steigende Zinsen sinnvoll?

Dieser Alarm eignet sich besonders dann, wenn man von den aktuell tiefen Zinssätzen für Geldmarkt-Hypotheken (auch Libor-Hypotheken genannt) für um die 1 Prozent profitieren und erst dann in eine zehnjährige Festhypothek wechseln möchte, sobald die Zinsen für so eine Hypothek auf mehr als 3 Prozent steigen. In diesem Fall setzt man einen Zinsalarm bei 3 Prozent für 10 Jahre fest und erhält automatisch ein E-Mail, wenn die Zinssätze für zehnjährige Laufzeiten diese Grenze durchbrechen.

Wann empfiehlt sich ein Alarm für eine Zinsuntergrenze?

Ein Zinsalarm bei Unterschreiten einer definierten Grenze eignet sich vor allem dann, wenn man mit sinkenden Zinsen rechnet und mit dem Abschluss einer Festhypothek noch zuwarten möchte, bis ein bestimmtes Zinsniveau erreicht ist.

Wie funktioniert der Datumsalarm für den Abschluss von Festhypotheken auf Termin?

Den Zins für eine Festhypothek kann man bis etwa ein Jahr im Voraus fixieren. Wird die bisherige Festhypothek beispielsweise im Dezember 2015 fällig, macht es Sinn, einen Datumsalarm auf Dezember 2014 zu setzen und ihn ab dann allenfalls durch einen Zinsalarm zu ersetzen.

Wie nutze ich das Alarmsystem, wenn ich für meine Hypothek möglichst wenig Zins zahlen möchte und bereit bin, dafür ein gewisses Risiko einzugehen?

Für diesen Fall eignet sich ein Überwachungsauftrag, bei dem man eine Periode (z.B. 10 Jahre) und einen maximalen Zinssatz (z.B. 3,5 Prozent) definiert, den man zu zahlen bereit ist. Die Finanzierung wird dabei zu 100 Prozent auf Geldmarktbasis (LIBOR) für aktuell rund 1,0 Prozent Zins (Stand Oktober 2013) aufgenommen. Das Überwachungssystem prüft täglich, ob der Maximalzins von durchschnitt-

lich 3,5 Prozent eingehalten werden kann. Wenn nicht, erfolgt eine Alarmmeldung, wonach für die restliche Zeit der Zehnjahresperiode jetzt in eine Festhypothek gewechselt werden sollte. Mit diesem Überwachungsauftrag zahlt man in den nächsten zehn Jahren im besten Fall nur 1,0 Prozent Zins und beschränkt das Risiko auf 3,5 Prozent.

Können Zinsalarne für eine bestimmte Zeit (von, bis) erfasst werden?

Ja, das ist möglich. Beispielsweise kann ein Zinsalarm heute schon erfasst werden, der von 2015 bis 2016 aktiv läuft.

Wie viele Zinsalarne können erfasst werden?

Es können maximal sechs Alarme erfasst werden.

Was kostet die Teilnahme am Alarmierungssystem?

Die Teilnahme am Alarmierungssystem ist für HZ-Kunden kostenlos.

Wird die Erfassung des Alarms bestätigt?

Ja, wenn ein Alarm im System erfasst wird, erhält der Kunde ein Bestätigungsmail.

Basierend auf welchen Zinssätzen werden Zinsalarne ausgelöst?

Massgebend sind die durchschnittlichen Hypothekarzinssätze mehrerer Banken. Diese von den Anbietern publizierten Zinssätze sind in der Regel leicht höher als der individuelle Kundenzinssatz, sie können an hektischen Handelstagen mit starken Zinsschwankungen aber auch schnell veraltet sein.

Kann ich bei einem Zinsalarm die Hypothek zum gemeldeten Zinssatz refinanzieren?

Nein, denn beim für den Zinsalarm massgebenden Zinssatz handelt es sich um einen zum Zeitpunkt der Erhebung gültigen Durchschnittszinssatz mehrerer Anbieter. Die Zinsen können innerhalb kurzer Zeit stark schwanken, sowohl nach oben als auch nach unten. Deshalb macht es Sinn, bei einem Zinsalarm eine Sicherheitsmarge von beispielsweise 0,2 Prozentpunkten einzuplanen.

Wird bei einem Zinsalarm für eine Festhypothek auf Termin die Terminprämie mit einberechnet?

Ja, es ist möglich, einen Zinsalarm für eine Festhypothek auf Termin zu setzen, wobei die Vorlaufzeit (Forwardfrist) maximal 12 Monate betragen kann.

Wie geschieht die Alarmauslösung?

Wenn ein Alarm ausgelöst wird, erfolgt die Mitteilung einmalig per E-Mail an die E-Mailadresse(n), an die die Auftragsbestätigung gesendet wurde.

Kann ein ausgelöster Alarm wieder zurückgesetzt werden?

Nein, ein einmal ausgelöster Alarm kann nicht reaktiviert werden. Es ist aber eine Neuerfassung mit denselben Parametern möglich.

Kann ich den Alarm an verschiedene E-Mail-Adressen übermitteln lassen?

Ja, ein Alarm kann an bis zu vier E-Mailadressen gesendet werden.

Kann ich die E-Mail-Adresse für einen laufenden Alarm ändern?

Nein, das ist nicht möglich. In diesem Fall muss der laufende Alarm geschlossen und ein neuer erfasst werden.

Was geschieht, wenn ein ausgelöster Alarm nicht zugestellt wird?

Erhalten wir vom E-Mail-Provider eine Nachricht, dass das E-Mail nicht zugestellt werden kann, versuchen wir, den Kunden auf andere Weise zu erreichen. Ohne eine solche Fehlermeldung des Providers müssen wir davon ausgehen, dass das E-Mail zugestellt wurde.

Wird nebst dem E-Mail Kontakt mit mir aufgenommen, wenn ein Alarm ausgelöst wird?

Nein, eine zusätzliche Kontaktaufnahme ist nicht vorgesehen. Selbstverständlich können Sie jederzeit mit einem Hypothekarexperten das weitere Vorgehen besprechen.

Was kann ich tun, damit eine Alarmmeldung nicht im Spam-Ordner landet?

Oft ist es hilfreich, wenn die Absenderadresse noreply@zinsalarm-hev-hypothek.ch in das persönliche Adressbuch aufgenommen wird. Dadurch ist die Gefahr geringer, dass eine Alarmmeldung vom Spamfilter geblockt wird. Wir empfehlen zudem, den SPAM-Posteingang regelmässig zu kontrollieren.

Wie häufig werden pendente Alarmmeldungen geprüft?

Die Prüfung, ob ein Alarm ausgelöst werden soll, erfolgt an jedem Bankwerktag.

Wie kann ich einen Alarm löschen?

Die Löschung/Deaktivierung eines Alarms kann mittels E-Mail an noreply@zinsalarm-hev-hypothek.ch erfolgen. In diesem Fall erhalten Sie ein Bestätigungsmail der Löschung.

Können Alarmmeldungen auch per SMS oder Briefpost übermittelt werden?

Alarmmeldungen können zur Zeit nur via E-Mail übermittelt werden.

Kontakt**HypothekenZentrum AG**

Claridenstrasse 25, CH-8002 Zürich

Tel. 044 560 93 33, Fax 044 560 93 34

E-Mail: email@hyp.ch