

Invest

Eine Hypothek von der Versicherung kann sich lohnen

Banken behandeln ältere Eigenheimbesitzer mit wenig Charme und schlagen alle über einen Leisten. Dabei hätten die Senioren eine Alternative. *Von Charlotte Jacquemart*

Das Angebot seiner Bank sei derart mies gewesen, ärgert sich der frischgebackene 63-jährige Pensionär, dass er sich bei Versicherungen nach einer Hypothek umgeschaut habe. Und siehe da: Rekordverdächtige 2,5% Zins über 20 Jahre sind das Resultat. Sicher: Das Objekt muss stimmen, und die gängigen Regeln der Tragbarkeit müssen erfüllt sein. Jung wie Alt sollten nicht mehr als 30% des Einkommens für Zinsen, Unterhalt und Amortisation einer Liegenschaft aufwenden, und die Belehnung des Hauses darf 80% nicht überschreiten.

Doch selbst Rentner, die finanziell «gute» Risiken darstellen, haben es bei den Banken schwer. Lorenz Heim vom VZ Vermögenszentrum bestätigt, dass sich viele Banken gegenüber Hypothekenschuldnern über 65 Jahren «schroff» benehmen. Dies äussere sich teilweise in schlechteren Zinskonditionen und der Forderung, die Zweithypothek vor dem Antritt des Rentnerdaseins zurückzuzahlen. Für Heim ist die Auffassung der Banken antiquiert: «Sie glauben, dass man Rentner nur noch eine 1. Hypothek zutrauen kann.» Dabei werde vergessen, dass es viele Rentner gebe, die sich problemlos auch eine 2. Hypothek leisten könnten. «Viele Banken raten auch vom Liegenschaftsverkauf ab, damit die Rentner nicht ihr Erspartes in die Liegenschaft umschichten», weiss Heim. Die gleichen Erfahrungen macht man beim Finanzberater AWD. Beat Vollenweider, Produktmanager Hypotheken, beobachtet, dass viele Banken bei Kunden im Pensionsalter selbst die Aufstockung von Hypotheken kategorisch ablehnen.

Auf den ersten Blick erstaunt das Verhalten der Banken: Bereits sind 16,8% oder 1,3 Mio. Schweizer über 65. Weil ältere Semester aber ihrer Hausbank oft treu verbunden sind, suchen die wenigsten einen besseren Anbieter. Die Banken wissen das – und nehmen die Pensionäre aus. Beim Versicherer AXA stellt man allerdings fest, dass ältere Hypothekenschuldner preissensitiver werden, wie Sprecher Olivier Michel sagt: «Die Bereitschaft, den Anbieter zu wechseln, steigt auch bei der älteren Generation.» Davon profitieren die Versicherungen: Für ältere Semester – das gilt natürlich auch für die Jungen – kann es sich lohnen, dort anzufragen (siehe Tabelle). «Bei langfristigen Festhypotheken offerieren Versicherungen oft sehr attraktive Konditionen», weiss Vollenweider. Versicherer können anders rechnen als Banken:

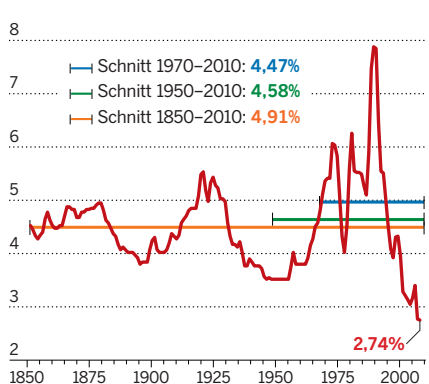


Gerade die ältere Generation sollte sich beim Hauskauf auch bei Versicherungen nach Hypotheken erkundigen.

Hypotheken sind für sie kein Zinsdifferenzgeschäft, sondern eine simple Kapitalanlage, die möglichst gut mit den Verpflichtungen auf der Passivseite übereinstimmen muss. Zwar bieten Versicherer vor allem Festhypotheken an, doch angesichts der «paradiesischen» Zinsverhältnisse rät der Bündner Finanzexperte Max Lüscher-Marty

So tief wie noch nie

Jahresmittel für variable 1. Hypotheken



sowieso zum Abschluss einer mittel- bis langfristigen Festhypothek: «Das ist angezeigt, notierten die variablen Hypothekenzinssätze in den letzten rund 160 Jahren doch noch nie unter 3%» (siehe Grafik). Heute sind erst 27 Mrd. Fr. des Hypothekervolumens (total 712 Mrd. Fr.) bei Versicherungen placiert. Bei der Baloise machen Hypo-

Versicherer liegen vorn

Auswahl an Hypotheken-Offerten

	10 Jahre	5 Jahre
Zurich	2,50	1,90
Bank zweiplus	2,71	1,92
AXA Winterthur	2,76	1,97
Swiss Life	2,77	2,20
Helvetia	2,81	2,05
ZKB	2,86	2,08
Bank Coop	2,99	2,19
BLKB	3,00	2,25
BCV	3,02	2,21
Baloise Bank SoBa	3,05	2,30
Credit Suisse	3,15	2,25
UBS	3,21	3,43

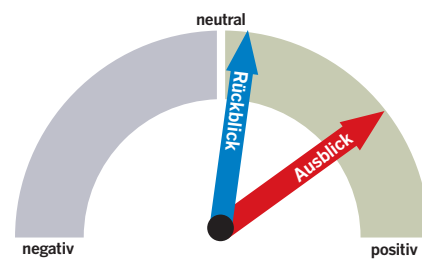
Quelle: AWD Schweiz, Stand 9. 12. 2010

theken 10 Mrd. Fr. oder 19,6% der Kapitalanlagen aus, bei der Helvetia 10% und bei der Swiss Life 5,3%. Mit einer Eigenkapitalrendite zwischen 3 und 4% ist die Anlagekategorie Hypotheken für die Versicherer interessant – und dürfte wegen der ab Neujahr geltenden strengeren Kapitalvorschriften noch wichtiger werden.

Hypothek umkehren

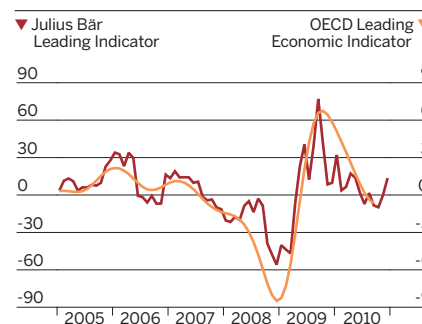
Eine Alternative für Rentner mit knappem Einkommen, aber tiefer Belehnung des Eigenheims könnte eine Umkehrhypothek («reverse mortgage») sein. In der angelsächsischen Welt ist dieses Modell schon lange bekannt. Hierzulande kommt es erst langsam in Mode. Bei der Umkehrhypothek werden die Zinsen, die über beispielsweise 10 Jahre in der Zukunft anfallen, bereits bei Abschluss des Hauskredits vorab auf die Hypothek geschlagen. Auf der Liegenschaft lastet dadurch zwar eine höhere Schuld, aber aus Sicht der Bank verringert sich das Risiko, dass Schuldner die Zinsen irgendwann nicht mehr bezahlen können. (jac.)

Börsenkompass

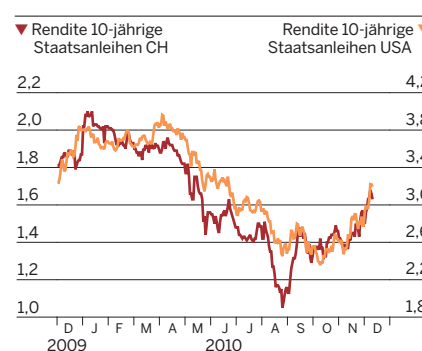


Die Börse zeigt sich von den Turbulenzen um den Euro ziemlich unbeeindruckt. Die anstehenden Konjunkturprognosen für die Schweiz werden den Gang der Börse diese Woche beeinflussen.

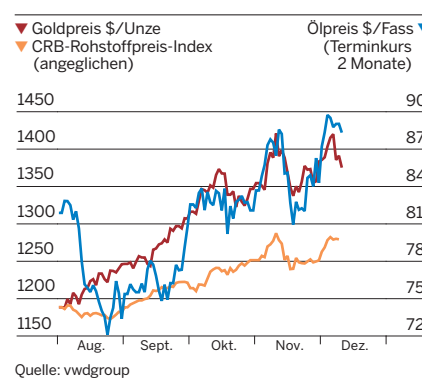
Konjunktur



Zinsen

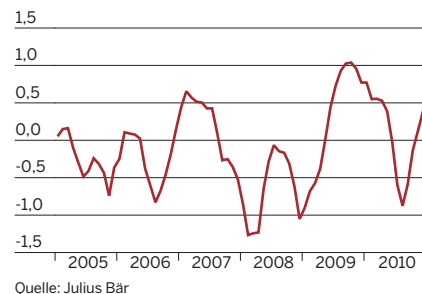


Rohstoffe, Öl, Gold



Börsenstimmung

Julius-Bär-Composite-Sentiment-Index



Kurse/Zinsen

Devisen, Edelmetalle, Öl

In Fr.	Aktuell	letzte Woche	Ende 2009
1 Dollar	0,9799	0,9736	1,0352
1 Euro	1,2968	1,3060	1,4878
1 Pfund	1,5496	1,5354	1,6739
Gold (Fr./kg)	43662	44219	36480
Heizöl (Fr./100 Liter)	93,00	93,40	75,60

Hypothekenzinsen

	CS	UBS	ZKB	Raiff. Migros
Variabel	2,85	-	2,50	2,88
Fest 3 Jahre	1,70	1,92	1,71	1,75
Fest 5 Jahre	2,25	2,45	2,14	2,30
Fest 8 Jahre	2,90	2,98	-	2,90

Metalle zu hamstern, ist nicht nur schlecht



Geldspiegel
Charlotte Jacquemart

Seit Freitag sind sie «live», die ersten, langersehnten passiven Finanzprodukte, bei denen Industriemetalle physisch hinterlegt sind. Der Anbieter ETF Securities hat es als erster geschafft: An der Londoner Börse gibt es nun drei Exchange-Traded Commodities (ETC), welche mit dem Geld der Investoren die Metalle Kupfer, Nickel und Zinn physisch erwer-

ben und horten. Zwar sind es ETC und keine ETF (Exchange-Traded Funds), wie man erwartet hatte: Bei ETC tragen Anleger ein Emittentenrisiko. Doch mit Rohstoffen abgesicherte Fonds sind bei Anlegern «in», weil sie sich mit ihrem Besitz vor steigender Inflation schützen wollen. Entsprechende Vehikel auf Gold, Silber, Palladium und Platin gibt es schon länger – die Anleger lieben sie. Metalle wie Kupfer oder Nickel sind in vielerlei Hinsicht interessanter als Edelmetalle, weil sie industriell viel breiter eingesetzt werden. Da die Weltwirtschaft wächst, steigt die Nachfrage: China hat jüngst angekündigt, dass man in den nächsten fünf Jahren zusätzlich zu den heute verarbeiteten 7 Mio. t Kupfer weitere 400 000 t jährlich brauche; die Hälfte davon allein für den Ausbau des landesweiten Stromnetzes.

Der Sprung beim Kupfer auf den Rekordpreis von über 9000 \$ pro Ton-

ne ist aber nicht nur durch die «echte» Nachfrage nach dem Metall, sondern eben auch durch jene nach den neuen Produkten zu erklären. So erwarb ein Händler an der London Metal Exchange (LME) auf einen Schlag 180 000 t Kupfer. Damit verknappte sich der Vorrat, und der Preis schoss in die Höhe. Ende der Woche waren noch 348 625 t Kupfer in London vorrätig. Dass es sich beim Käufer um eine der Banken handelt, die an der Lancierung physischer ETF/ETC arbeiten, ist zwar nicht erwiesen. Klar aber ist, dass die Preise für Industriemetalle durch die neuen Finanzprodukte angeheizt werden.

Das muss nicht nur schlecht sein, denn: Mit dem, was teuer ist, geht man haushälterischer um. Zudem werden neue Minenprojekte durch einen höheren Preis eher realisiert, und damit wird das Angebot des Rohstoffs erhöht. Das ist dringend nötig. Ronald Wildmann, Partner bei der

Zürcher Basinvest, kennt noch einen weiteren Vorteil einer konstant hohen Nachfrage: «Der Preis für Gold etwa schwankt viel weniger als früher. Das ist deshalb so, weil Investoren, die in physische ETF investieren, die Fondsanteile lange halten.» Wildmann rechnet damit, dass auch der Kupferpreis stabiler wird. Seine Basinvest ist Pionier der Branche: Der aktive BI Physical Commodity Fund (Valor: 10171085), der diverse Industriemetalle kauft, ist bereits seit Mai 2009 aktiv.

Schweizer Privatanleger sind mit diesem Metall-Fonds wohl besser bedient als mit den neuen ETC: Der BI-Fund ist mit sieben Metallen breit diversifiziert, und es gibt eine Tranche in Franken, bei der das Währungsrisiko abgesichert ist. Die neuen Metall-ETF von ETF Securities hingegen notieren in Dollars und setzen je auf nur ein Metall. Die Kosten der beiden Anlagevarianten wiederum sind annähernd vergleichbar.