



infobrief 22/03

Dienstag, 26. August 2003 AT

Stichwörter

Variable Verzinsung, Hypothekenkredit, sinnvolle Alternative in der Zinstiefphase?

A Sachverhalt

Derzeit gibt es bei Hypothekenzinsen Angebote für eine variable Verzinsung von 3,09% p.a., gekoppelt an den EURIBOR mit 1 % Abstand und einer Anpassung alle 6 Monate. Die Obergrenze (Cap) war in dem Angebot für 10 Jahre bei 6,25% p.a. festgelegt, die Bearbeitungsgebühr betrug 1%. Festzinsvereinbarungen lagen dagegen zum gleichen Zeitpunkt im Mittel bei 4,9 % p.a. effektiver Jahreszins. Es stellt sich die Frage, ob aufgrund der derzeitigen großen Zinsdifferenz das Angebot mit der variablen Verzinsung sinnvoll ist. Günstige Angebote der KfW für einen Teilbetrag waren für 10 Jahre fest sogar für 4,65 % p.a. nom. zu bekommen

B Stellungnahme

Im iff wurden mit dem Programm FinanzCheck verschiedene Berechnungen vorgenommen, um das Risiko eines Zinsanstieges und die Vor- und Nachteile dabei konkret gegeneinander abwägen zu können:

B.I Abweichungen des Vergleichszinssatzes in der Vergangenheit

Ausgegangen wurde von 3-Monats-FIBOR/EURIBOR-Werten seit 1990 zu einem Stichtag im Januar. Diese hatten in dieser Zeit einen Höchstwert von 9,49 % 1991 und einen Tiefstwert von 2,76 % 2003. Die maximale Differenz betrug 2,5 % innerhalb eines Jahres, die durchschnittliche Abweichung lag innerhalb dieses Zeitraumes für 6 Monate bei ca. 0,5 %.

B.II Simulationen

Bei der Simulation wurde von einer Auszahlung in Höhe von 202.950 € ausgegangen. Gebühren wurden dem Nettobetrag und damit der anfänglichen Restschuld in den unterschiedlichen Simulationen zugeschlagen. Der Cash-flow in Form der Ratenzahlungen blieb bei allen Berechnungen gleich, die Rate wurde bei allen Berechnungen gleich hoch angesetzt, nämlich in diesem Fall mit 1.040,38 € pro Monat. Die Differenzen ergeben sich nach 10 Jahren aus der Restschuld. Die Ergebnisse sehen folgendermaßen aus:

/...2

Annahmen	Restschuld nach 10 Jahren
variabler Zinssatz	
variabler Zins unverändert 3,09% p.a. über 10 Jahre	133.046 €
3 Jahre bei 3,09%, dann direkter Anstieg auf 5,1 % (Cap)	178.002 €
4 Jahre bei 3,09%, dann direkter Anstieg auf 5,1 % (Cap)	169.369 €
Steigerung alle 6 Monate ab Abschluss um 0,5 % bis zum Cap 5,1 %, dann gleichbleibend bei Cap-Obergrenze	192.103 €
1 Jahr gleichbleibend bei 3,09 %, dann alle 6 Monate Steigerung um 0,5 % bis zum Cap 5,1 %, dann gleichbleibend bei Cap-Obergrenze	182.163 €
2 Jahre gleichbleibend bei 3,09 %, dann alle 6 Monate Steigerung um 0,5 % bis zum Cap 5,1 %, dann gleichbleibend bei Cap-Obergrenze	173.147 €
fester Zinssatz	
KfW-Festkredit mit 4,65 % p.a. (ohne Bearbeitungsgebühr)	164.246 €
Festkredit mit 4,93 % p.a. (Simulation: eff. Jahreszins)	170.989 €

Der Festkredit mit 4,93 % p.a., dessen Wert an den zum August 2003 durchschnittlichen effektiven Jahreszins günstiger Anbieter herankommt, stellt in der Simulation die Benchmark für die Restschuld dar. Bei gleichbleibend niedrigem Zins über 10 Jahre wäre das Angebot für 3,09 % p.a. sehr viel günstiger. Aufgrund der Entwicklung in der Vergangenheit ist jedoch anzunehmen, dass innerhalb der nächsten Jahre der Referenzzinssatz steigen wird, dieses kann langsam kontinuierlich aber auch sprunghaft geschehen. Bei großen Sprüngen müsste der Zinssatz davor mindestens 4 Jahre niedrig bleiben, um im Endergebnis die Benchmark des Festkredites zu erreichen. Bei kontinuierlicher Steigerung um die aus der Vergangenheit ermittelten Durchschnittswerte würde ein sofortiger kontinuierlicher Anstieg eine für den Kunden negative Differenz von über 20.000 € ausweisen. Erst bei einem um über 2 Jahre verzögerten Anstieg kommt man an die Restschuld des Festkredites heran.

Diese Beispiele sind nur eine Simulation und können zukünftige Entwicklungen nicht vorausnehmen. Zudem werden die Zahlungsströme bei den verschiedenen Kreditarten in der Praxis unterschiedlich verlaufen. Doch zeigen sie, dass das scheinbar günstige Angebot selbst mit der niedrigen Kappungsgrenze und einer dafür geringen Bearbeitungsgebühr nicht nur vorteilhaft sein kann. Sie bedeutet im schlechten Fall einen Verlust von über 20.000 € und schlägt den Festkredit erst bei einem anhaltenden Tiefstand der Zinsen über mehr als 4 Jahre. Ausgegangen wir dabei immer, dass sich die Zinsen zyklisch entwickeln und daher in Zukunft wieder ansteigen werden.

Die Entscheidung für einen variablen Zinssatz in einer Niedrigzinsphase sollte daher auch bei derartig großen Unterschieden von 1,5 % Differenz zum Festzinssatz für 10 Jahre gut überlegt sein. Die Chance, dass das günstigste Angebot des variablen Zinssatzes Kredite der KfW schlägt, ist aus heutiger Sicht gering.