

Eigenheimfinanzierung (Teil 2 / 3)



Christoph Zehnder
eidg. dipl. Vermögensverwalter
christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch

Rüetschi Treuhand- und Verwaltungs AG
Landstrasse 51, 5073 Gipf-Oberfrick
www.ruetschi-ag.ch

Variable Hypothek

Die bekannteste Form der Hypothek ist die variable Hypothek. Wie der Name sagt, ist diese Hypothek variabel, sowohl in bezug auf Betrag wie auch auf Zinssatz. Aktuell liegt der Zinssatz bei den meisten Banken bei 3.25%. Je nach Zinsentwicklung an den Finanzmärkten passen die Banken ihren Zinssatz nach oben oder unten an. Der grosse Vorteil dieser Hypothekarform ist es, dass Sie relativ flexibel sind und den Hypothekarbetrag nach Absprache mit den Banken erhöhen oder reduzieren können.

Festhypothek

Ebenfalls sehr bekannt ist die Festhypothek. Hier werden Laufzeit, Betrag und Zinssatz fixiert und bleiben während der ganzen Laufzeit unverändert. Der Vorteil liegt auf der Hand: Sie kennen Ihre Zinsbelastung während der ganzen Laufzeit. Auch wenn die Zinsen ansteigen sollten, steigt Ihre Zinsbelastung nicht. Sie profitieren aber auch nicht, falls die Zinsen sinken sollten. Falls Sie u.U. die Hypothek nicht für die ganze Laufzeit beanspruchen (z.B. möglicher Hausverkauf), ist eine Festhypothek nicht unbedingt das Richtige. Sie können zwar mit dem Einverständnis der Bank aussteigen. Dabei wird aber eine mehr oder weniger gesalzene Entschädigung an die Bank fällig, welche aufgrund der Zinsentwicklung und der Zinsmarge berechnet wird. Ein weiteres Risiko ist, dass im Zeitpunkt des Ablaufs bzw. der Erneuerung die dann aktuellen Zinssätze massiv höher liegen können. In diesem Fall haben Sie zwar während der Laufzeit vom alten tiefen Zins profitiert, müssen aber von einem Tag auf den anderen mit massiv höheren Zinsen leben.

Portfolio-Hypothek

Genau an diesem Schwachpunkt setzt die Portfoliohypothek ein. Eine Portfoliohypothek setzt sich zusammen aus einem Paket von verschiedenen Festhypotheken, welche vierteljährlich gestaffelt sind. Damit wird das Risiko, dass die Hypothek im dümmsten Moment verlängert werden muss, reduziert. Da die aktuellen Zinsen sich aber von einem Portfolio-Durchschnittszins unterscheiden, muss dies mit einem Einstiegs- und Ausstiegserlös bzw. –kosten ausgeglichen werden. Dieses Hypothekarmodell ist damit relativ kompliziert und hat in bezug auf Einfachheit und Nachvollziehbarkeit gegenüber den anderen gebräuchlichen Modellen Nachteile.

LIBOR-Hypothek / Geldmarkthypothek

Tendenziell kann man sagen, dass Zinsen für kurze Laufzeiten viel stärker schwanken als solche für lange Laufzeiten. Bei der Geldmarkthypothek ist der Zinssatz direkt an die kurzfristigen Sätze gekoppelt, welche zwischen den Banken gestellt werden (LIBOR = London Interbank Offered Rate) und wird je nach Zinsentwicklung periodisch angepasst. D.h. der Zinssatz dieser Hypothek kann sehr stark schwanken. Deshalb bauen die meisten Banken sogenannte Caps und Floors ein. Als Cap bezeichnet man den Zinssatz, welcher als Obergrenze gilt: mehr muss man nicht zahlen, auch wenn die Zinssätze höher ansteigen würden. Der Floor ist das Gegenstück: auch wenn die Zinsen darunter fallen, die Zinsbelastung fällt nicht mehr weiter.

Aktuelles Zinsumfeld

Die Zinsen liegen nahe ihren historischen Tiefstständen. Je nach Laufzeit und Modell darf bei guter Bonität derzeit mit Zinssätzen von 2 – 4% für Ersthypotheken auf selbstbewohnte Liegenschaften gerechnet werden. Das Risiko steigender Zinsen ist aus meiner Sicht als grösser einzuschätzen als die Möglichkeit noch weiter sinkender Zinsen. Die Inflation liegt in der Schweiz zwar nahe bei Null und auch die Konjunktur hat noch nicht angezogen. Die starken Wachstumswahlen (v.a. aus den USA) dürften aber früher oder später auch auf Europa überschlagen. Ich erwarte deshalb auf einen Zeithorizont von 2 Jahren steigende Zinsen.

Soll ich eine Festhypothek abschliessen?

Aufgrund meiner Erwartung, dass die Zinsen eher ansteigen sollten, drängt es sich natürlich auf, die Zinsen auf dem aktuell tiefen Niveau mit einer Festhypothek anzubinden. Um das oben erwähnte Risiko des Zeitpunkts der Hypothekerneuerung zu reduzieren, macht es vermutlich Sinn, eine Kombination von

2 oder 3 Modellen zu wählen. Beispielsweise die Ersthypothek auf zwei Festhypotheken unterschiedlicher Laufzeit oder auf eine Festhypothek und eine Geldmarkthypothek mit tiefem Cap aufzuteilen und die Zweithypothek mit einer Geldmarkthypothek oder variabler Hypothek abzudecken.

Kann ich eine Festhypothek abschliessen, auch wenn ich das Geld erst in einigen Monaten brauche?

Wenn Sie erst in einigen Monaten eine Hypothek benötigen, aber sich die heutigen Zinskonditionen sichern möchten, gibt es die Möglichkeit einer sogenannten Terminfesthypothek. Sie schliessen mit der Bank eine Festhypothek ab, welche aber erst in einigen Monaten zu laufen beginnt. Damit wissen Sie heute, zu welchem Zins Sie budgetieren müssen. Dies ist aber nicht ganz gratis zu haben. Die Bank lässt sich dies mit einem Risikoaufschlag entschädigen. Die Alternative ist, die Festhypothek erst in einigen Monaten abzuschliessen. Dann ist der Zins aber noch nicht fixiert und kann bei Abschluss höher oder tiefer liegen.

Welche Einsparmöglichkeiten gibt es sonst noch?

Diverse Banken bieten in gewissen Fällen eine Vergünstigung auf Ihre normalen Konditionen an. So gibt es beispielsweise Vergünstigungen für Familien mit Kindern, für Ersterwerber, bei Liegenschaften, welche die Minergiestandards erfüllen oder für Hypothekarneher, welche Ihre Wertschriften gleich mit zur Hypothekarbank mitnehmen. Ihr unabhängiger Finanzberater wird Ihnen Auskunft geben können, welche Bank welche Vergünstigungen anbietet.

Was ist eine Fremdwährungshypothek?

Das Prinzip ist relativ einfach. Die Zinsen sind in verschiedenen Währungen unterschiedlich hoch. So scheint es beispielsweise für einen deutschen Hypothekarneher attraktiv, statt in Euro eine Hypothek in Franken aufzunehmen, da der Zins deutlich tiefer liegt. Dies ist aber nicht ohne Risiko: sollte sich der Schweizer Franken gegenüber dem Euro aufwerten, wertet sich damit auch die Hypothekarschuld auf und der Zinsvorteil kann leicht in einen Nachteil umschlagen. Da die Franken-Zinsen im Vergleich mit anderen Währungen recht tief liegen, ist das Thema der Fremdwährungshypothek für uns Schweizer eher in den Hintergrund geraten.

Nächste Woche gehe ich auf Aspekte ein, welche im Zusammenhang mit Steuern beachtet werden sollten: Eigenmietwert, werterhaltende Liegenschaftsunterhaltskosten, indirekte Amortisation und den geplanten Systemwechsel.

Haben Sie Fragen oder Unklarheiten? Ich freue mich auf Ihren Kontakt: 062 871 93 57 oder christoph.zehnder@ruetschi-ag.ch. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.