



So hoch ist die Hypothek auf meiner Traum-Immobilie

...Endlich in die eigenen vier Wände umziehen – damit der Traum von Eigenheim wahr wird, bevor man in Pension geht, müssen die meisten eine Hypothek aufnehmen.

Hypothekenrechner

Mit dem **Hypothekenrechner** können Sie prüfen, ob Ihr Finanzierungswunsch in die aktuellen Branchenvorgaben passt – im Fachjargon spricht man von Tragbarkeit und Belehnung. Die Belehnung darf in der Regel 80% nicht übersteigen, d.h. Sie müssen mindestens 20% des Objektwerts mit Eigenmitteln finanzieren (davon darf die Hälfte auch aus dem Guthaben Ihrer PK kommen). Gleichzeitig dürfen die laufenden Kosten aus der Hypothek und der Immobilie zusammen nicht mehr als 33% Ihres Bruttojahreseinkommens ausmachen. Die vom Hypothekenrechner angegebenen Resultate sind lediglich Richtwerte.

Festhypotheken – feste Zinsen für einen sicheren Finanzierungsplan

Wer den Bau eines Eigenheims, den Kauf einer Immobilie oder grössere Sanierungsmassnahmen plant, ist in den allermeisten Fällen auf einen gut durchdachten Finanzierungsplan angewiesen. Festhypotheken bieten hierfür traditionell die grösste Planungssicherheit. Kreditnehmer und Finanzinstitute einigen sich hierbei auf einen festen Kreditbetrag, einen Hypothekarzins und eine feste Laufzeit. Ist der Darlehensvertrag abgeschlossen, haben Veränderungen am Zinsmarkt keinerlei Einfluss mehr.

Wie die Konditionen einer Festhypothek ausfallen, hängt von der allgemeinen Lage am Zinsmarkt ab. Die Laufzeit bzw. die Tilgungsrate sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Kreditnehmers stellen ebenfalls wichtige Faktoren für Konditionen von Festhypotheken dar. Darüber hinaus ergeben sich aus den Angeboten der Finanzierungs-Anbieter erhebliche Unterschiede.

Niedrigzinsphasen als idealer Zeitpunkt für den Abschluss von Festhypotheken

Die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank und das Marktumfeld bilden wichtige Einflussfaktoren für die Entwicklung von Zinssätzen. Sie können Niedrigzinsphasen bedingen oder das Baugeld verteuern. Eine Festhypothek ermöglicht es, solch ein niedriges Zinsniveau für eine Finanzierung auszunutzen. Wie gross die Schwankungen ausfallen können, denen Zinsen von Festhypotheken unterworfen sind, zeigt ein Blick auf die Zinsentwicklung der vergangenen Jahre:

- Im Juni 2008 erreichte der Zinssatz für 10-jährige Hypotheken ein Hoch von 4,7 Prozent.
- Im Dezember 2012 fiel der Satz auf 1,92 Prozent und stieg innerhalb eines halben Jahres im Juni 2013 auf 2,53 Prozent
- Ein historisches Tief erreichte der Hypothekarzins im Juli 2016 mit 1,42 Prozent.

Worauf es bei Festhypotheken ausserdem ankommt

Bei den angeführten Sätzen handelt es sich um errechnete Marktdurchschnittswerte. Abhängig von der Laufzeit der Festhypothek, der finanziellen Situation des Kreditnehmers sowie den Konditionen des jeweiligen Kreditinstituts weichen die Zinsen teils erheblich voneinander ab.



Kürzere Laufzeiten gehen in der Regel mit niedrigeren Zinssätzen einher. Die meisten am Markt angebotenen Festhypotheken haben Laufzeiten zwischen 3 und 10 Jahren. Die Banken und Versicherungen bieten allerdings auch Laufzeiten, die unter bzw. über diesen Werten liegen. Der Zinssatz einer Festhypothek wird am Anfang der Laufzeit festgelegt.

Der **Darlehensbetrag** ist in erster Linie vom Objektwert der Immobilie abhängig. Als Grundlage für die maximale Belehnung dient jeweils der tiefere Wert zwischen dem Verkehrswert (bankinterne Schätzung) und dem Verkaufspreis. Da der Objektwert der Bank als Sicherheit dient, übersteigt der Kreditbetrag einer Hypothek nicht den aktuellen Objektwert der Immobilie. Darüber hinaus setzen die Kreditinstitute einen Puffer zwischen dem Wert der Immobilie und der maximalen Höhe des Darlehensbetrags fest. In der Regel finanzieren Banken und Versicherungen bis zu einer maximalen Belehnung von 80 Prozent.

Die **Rückzahlungsdauer oder auch Amortisationszeit** hängt unmittelbar mit der Beitragshöhe und der Laufzeit zusammen. Kreditnehmer und Bank einigen sich auch hier zu Beginn der Laufzeit auf eine jährliche Amortisationsleistung. Wie hoch diese ausfällt, hängt vor allem davon ab, welche finanzielle Mehrbelastung der Kreditnehmer stemmen kann. Abhängig von der Fest-Hypothek erlauben Banken bisweilen begrenzte Anpassungen der Amortisation, um auf eine veränderte Einkommenssituation reagieren zu können.

Wann Festhypotheken die richtige Wahl sind

Planungssicherheit und Schutz vor steigenden Zinssätzen machen Festhypotheken zu einer besonders attraktiven Kreditform, und so setzen die Schweizer bei der Finanzierung von Immobilieneigentum mehrheitlich auf Festhypotheken. Eine Festhypothek muss allerdings nicht immer die Lösung sein. Bei sich verändernden Lebensumständen, sei es durch eine berufliche Neuorientierung, familiäre Umstände oder einen Wohnortwechsel, kann die langfristige Fixierung der Hypothek zu einem Nachteil werden.

Die LIBOR Hypothek im Überblick

Die LIBOR Hypothek, auch Geldmarkthypothek genannt, hat sich erst in den vergangenen Jahren im Privatkundengeschäft etabliert.

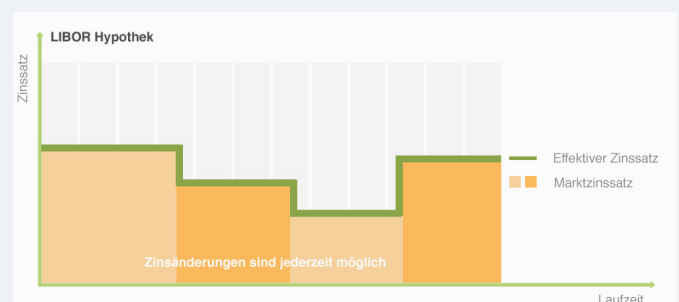
Trotz des attraktiven LIBOR Zinssatzes ist der Marktanteil nach wie vor gering (10-15%). Vergleicht man eine variable Hypothek, eine 5-jährige Hypothek und eine LIBOR Hypothek über die letzten 10 Jahre, so schneidet letztere als die günstigste Variante am besten ab.

Bedeutung LIBOR

Die London Interbank Offered Rate ist ein Refinanzierungssatz, zu welchem sich Banken auf dem europäischen Geldmarkt gegenseitig kurzfristig Kapital ausleihen. Der LIBOR wird täglich vormittags neu festgelegt.

Funktionsweise einer Geldmarkthypothek

Der LIBOR Zinssatz besteht aus zwei Komponenten: der Marge des Anbieters und dem LIBOR-Satz. Während der gewählten Laufzeit bleibt die Marge des Anbieters, deren Höhe sich nach der Bonität des Kunden richtet, unverändert. Die Laufzeit von LIBOR Hypotheken beträgt in der Regel zwischen 2 und 6 Jahre. Hier besteht eine gewisse Ähnlichkeit zu der variablen Hypothek. Nebst der Laufzeit kann man wählen, welche LIBOR-Basis (1-, 3-, 6- oder 12-Monatsbasis) man möchte. Am meisten verbreitet sind die Varianten mit 3- oder 6-Monatsbasis. Die LIBOR-Komponente des Hypotheken-Zinssatzes wird nun entsprechend der gewählten Monatsbasis, z.B. alle 3 Monate, mit dem dann aktuellen LIBOR-Satz aktualisiert. Somit hat man während der Laufzeit mehrmals einen veränderten Gesamtzinssatz.





Switch Option

Die Switch-Option bietet die Möglichkeit, während der gewählten Laufzeit jeweils auf den nächsten Zinstermin hin in eine Festhypothek zu wechseln. Dabei muss normalerweise lediglich die Restlaufzeit eingehalten werden. Nehmen wir an, man hat sich für eine 5-jährige Rahmenlaufzeit entschieden. Nach 2 Jahren hat man jedoch das Gefühl, dass die Zinsen in der nächsten Zeit ansteigen könnten, weshalb man sich nun entscheidet aus der LIBOR Hypothek auszusteigen und in eine Festhypothek zu wechseln. Dies ist bei den meisten Anbietern mit der Switch Variante gegen eine kleine Gebühr auch möglich. Dabei kann man die Laufzeit der Festhypothek frei wählen, lediglich unter der Bedingung, dass die Restlaufzeit von 3 Jahren eingehalten wird. Somit kann man eine Festhypothek von 3 oder mehr Jahren wählen.

CAP-Option

Mit der CAP-Option, auch Zinsdach genannt, kann man sich gegen einen steigenden LIBOR Zinssatz absichern. Man kann also entscheiden, wie hoch der maximale Zinssatz sein soll, sprich auf welchem Zinsniveau das Zinsdach zum Tragen kommt. Wie für jede Versicherung zahlt man auch hier für die Absicherung eine Prämie. Die Höhe der Prämie hängt von der Laufzeit als auch Höhe des Caps ab. Je tiefer das Zinsdach und je länger die Laufzeit, desto höher die Prämie.

Vorteile LIBOR Hypothek

- In den vergangenen Jahren die günstigste Finanzierungsvariante
- Transparente Zinssatzzusammensetzung
Geeignet bei tiefem oder sinkendem Zinsniveau, da man von raschen Zinsanpassungen profitiert
- Absicherungsformen vorhanden

Nachteile LIBOR Hypothek

- Wenn man nicht frühzeitig reagiert, kann der Zinssatz für die Hypothek innert kürzester Zeit extrem ansteigen
- Aufgrund der regelmässigen Zinsanpassungen keine Budgetierung möglich
- Man muss den Markt beobachten, um eine Zinswende nicht zu verpassen

Abschliessend lässt sich festhalten, dass die LIBOR Hypothek für Personen geeignet ist, die von einem tiefen Zinsniveau profitieren möchten oder sinkende Zinsen erwarten. Eine gewisse Risikofähigkeit sollte vorhanden sein. Marktkenntnisse und ein finanzielles Polster sind von Vorteil. Ein LIBOR Vergleich, sprich das Vergleichen der Angebote verschiedener Anbieter, lohnt sich in jedem Falle.

Variable Hypothek

Bedeutung der variablen Hypothek: vom Musterknaben zum Mauerblümchen

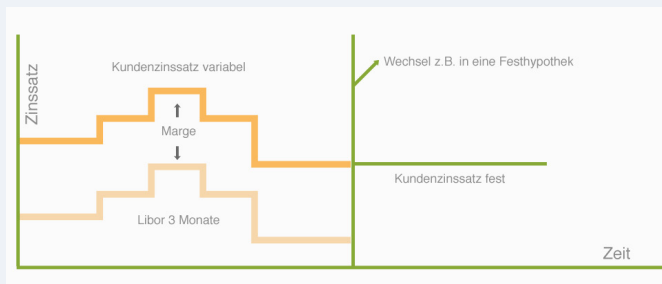
Während die variable Hypothek vor 20 Jahren noch die meist abgeschlossene Hypothekarform war, beträgt der heutige Marktanteil noch knapp 2%. Heutzutage setzen Hypothekarkunden vermehrt auf festverzinsliche oder LIBOR-Hypotheken, auch weil die Zinsen für variable Hypotheken vergleichsweise hoch sind. Früher unterlag der variable Zins dem politischen Einfluss. Da er als Grundlage für die Mietzinsberechnung diente, wurde er oft künstlich tief gehalten und war dementsprechend attraktiv. Seit Herbst 2008 ist nicht mehr der variable Zins sondern der Refinanzierungssatz der Schweizerischen Nationalbank SNB massgebend für die Mietzinsberechnung. Seither können Banken und Versicherungen den Zinssatz für variable Hypotheken frei gestalten.

Wie funktioniert eine variable Hypothek?

Die tatsächliche Zusammensetzung des variablen Zinssatzes ist im Vergleich zur LIBOR-Hypothek sehr intransparent. Oft ist die variable Hypothek in Tiefzinsphasen zu teuer und daher wenig attraktiv. Der variable Hypothekenzinssatz ist bei den meisten Anbietern für jeden Kunden gleich, sprich die Bonität des Kunden spielt – sofern die grundsätzlichen Tragbarkeits- und Belehnungskriterien erfüllt sind – keine Rolle.

Besonderheiten von variablen Hypotheken

Die variable Hypothek hat keine feste Laufzeit sondern unterliegt lediglich einer Kündigungsfrist, die in der Regel 3 oder 6 Monate beträgt. Normalerweise kann der Kunde innerhalb des gleichen Instituts per sofort in eine andere Hypothekarform wie Fest- oder LIBOR-Hypothek wechseln. In diesem Fall wird auf die Kündigungsfrist verzichtet. Falls die variable Hypothek durch ein Fremdinstitut abgelöst wird, beharren die Hypothekergeber häufig auf der Kündigungsfrist. In diesem Fall kann sich der Kunde über eine Terminhypothek die aktuellen Zinssätze für die Zukunft sichern. Unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist kann der Kunde zudem jederzeit amortisieren – also Teile oder auch die gesamte Hypothek zurückzahlen. Im Gegensatz zur Festhypothek und LIBOR-Hypothek besteht oft kein Mindestbetrag, man kann also auch Kleinsttranchen führen.



Vorteile variable Hypothek

- Hohe Flexibilität für geplante Rückzahlungen
- Geeignet bei sinkendem Zinsniveau, da man rasch in eine andere Hypothekarform wechseln kann
- Kleinsttranchen sind möglich

Nachteile variable Hypothek

- Intransparenter Zinssatz
- Zinsänderungsrisiko
- Im niedrigen Zinsumfeld häufig zu teurer im Vergleich zu Libor- oder Festhypotheken

Fazit und Empfehlung

Die variable Hypothek ist geeignet, für Kunden, die regelmässig grössere Rückzahlungen der Hypothek planen oder vorhaben, die Liegenschaft zu verkaufen. Aufgrund der grossen Flexibilität und der fehlenden festen Laufzeit ist die variable Hypothek zudem eine ideale Zwischenlösung – etwa wenn der Kunde sich noch nicht definitiv für eine Hypothekarlösung entscheiden konnte. Beachten sollte man indes, dass die variable Hypothek anders als die Libor-Hypothek keine transparente Berechnungsgrundlage aufweist und im niedrigen Zinsumfeld häufig zu teuer ist im Vergleich zu einer Libor- oder Festhypothek. In jedem Fall gilt aber, dass eine Hypothek individuell und entsprechend der jeweiligen Lebenssituation ausgewählt werden sollte.