

Hypotheken: So schlafen Sie ruhig

Eine Festhypothek hat Vorteile, eine variable Geldmarkt-Hypothek ebenfalls. K-Geld zeigt, worauf Sie achten müssen, damit es bei steigenden Zinsen kein böses Erwachen gibt.

Dora Bächler (54, Name geändert) aus Pfäffikon SZ möchte eine Eigentumswohnung kaufen: «Sie ist im Frühling 2010 bezugsbereit. Nun muss ich dafür Geld bei einer Bank aufnehmen.»

Bächler hat zwei lokale Finanzinstitute um Offerten angefragt. Sie ist unsicher, ob sie für die Wohnung im Wert von 620 000 Franken die offerierte 10-jährige Festhypothek oder eher die preiswertere Geldmarkt-Hypothek mit schwankendem Zins abschliessen soll.

In der Schweiz sind Festhypotheken für 5 Jahre am beliebtesten. Deren Zinssatz

lag im dritten Quartal dieses Jahres bei durchschnittlich 2,6 Prozent. Bei kurzfristigen Geldmarkt-Hypotheken pendeln die Zinsen zwischen 1 und 1,5 Prozent.

Nicht einzig auf Geldmarkt-Hypothek setzen

Betrachtet Bächler einzig die Zinskosten, spricht aktuell alles für Geldmarkt-Hypotheken. Der Zinssatz wird alle drei oder sechs Monate dem sogenannten Libor-Satz angepasst. Solche Kredite heissen deshalb auch Libor-Hypotheken. Der Libor (London Inter-

bank Offered Rate) ist eine Art Zinsindex, zu dem sich die Banken untereinander kurzfristig Geld ausleihen.

Anton Ladner, Berater bei K-Geld, warnt davor, alles auf die Karte Libor zu setzen: «Sicher ist, dass die Zinsen wieder ansteigen werden, sobald sich die Wirtschaft über längere Zeit erholt.» Eine Libor-Hypothek ohne Zinsabsicherung kann bei kletternden Zinsen ein Riesenloch ins Budget fressen. Zudem erfordert dieses Finanzierungsmodell ein aktives Beobachten der Geldmarktpolitik und entsprechende Fachkenntnisse. Auch aus diesem Grund empfehlen Banken ihren Kunden kaum einmal Libor-Hypotheken – trotz grosser Sparvorteile.

Das Zinsrisiko ist aber durchaus kalkulierbar: Bei vielen Banken kann man per

Zinstermin (3 oder 6 Monate) in ein anderes Hypothekar-Modell wechseln. Sie bieten auch eine Absicherung gegen steigende Zinsen mit einer Obergrenze, dem sogenannten Cap. Je näher diese Obergrenze

beim aktuellen Zinssatz liegt, desto höher ist die Prämie für die Absicherung.

Damian Gliott von der Vermögenspartner AG sagt über die Libor-Hypothek: «Langfristig betrachtet ist sie die transparenteste und kostengünstigste Variante der Verschuldung.» In Frage komme sie jedoch nur für Hauseigentümer, die mit dem Risiko stark schwankender Zinsen umgehen und einen Zinsanstieg finanziell tragen könnten. Die alleinstehende Dora Bächler hat wenig finanziellen Spielraum. Sie setzt deshalb mit Vorteil auf eine Hypothek mit festem Zins.

Budgetsicherheit steht auch für eine Mehrheit der Schweizer Wohneigentümer im Vordergrund. Eine neue Studie der Zürcher Kantonalbank belegt: Rund 80 Prozent aller in der Schweiz gewährten Darlehen sind



Eigenheim finanzieren: Mit der richtigen Strategie bei der Hypothek

HYPOTHEKEN

Checkliste und Online-Rechner erleichtern den Entscheid

Checkliste Hypothekenstrategie

- ▶ Wie entwickeln sich die Zinsen kurz- und mittelfristig? (Expertenmeinungen, Konjunkturberichte konsultieren)
- ▶ Welches Hypothekarmodell ist beim wahrscheinlichsten Zinsszenario am besten? (Fest- und variable Hypothek vergleichen)
- ▶ Was passiert, wenn sich die Zinsen nicht wie erwartet entwickeln? (Kündigungs- und Ummwandlungsmöglichkeiten vorgängig abklären)
- ▶ Verkrafte ich einen vorübergehenden Zinsanstieg? (Budget erstellen)
- ▶ Bei welchem Anbieter lässt sich die gewählte Strategie am besten umsetzen? (Mehrere Offerten einholen, Vertragsbestimmungen prüfen)

- ▶ Wie rasch kann ich aus einem Vertrag aussteigen oder die Hypothek wechseln? (Verträge vor Abschluss prüfen)
- ▶ Wie viel kostet, wenn ich die Festhypothek vorzeitig kündige?

Internet-Rechner

Im Internet gibt es diverse Rechen- und Entscheidungshilfen zur Immobilien-Finanzierung, zum Beispiel:

- www.zkb.ch → Eigenheimcenter → Rechner & Checklisten
- www.kantonalbank.ch → Services und Tools → Berechnungstools
- www.homegate.ch → Kaufen → Hypotheken → Vergleichen
- www.vermoegenszentrum.ch → Hypothek aufnehmen → Eigenheimrechner, Tipps und Infos
- www.123-pensionierung.ch → Online Berechnungen



y pothek hat man das Budget immer im Griff

GETTYIMAGES

Die tiefen Zinssätze fixieren

Seit Anfang 2009 sind die Zinssätze historisch tief. Wer jetzt eine Hypothek aufnimmt, spart viel Geld. Aber wie profitieren Wohnungseigentümer, wenn die Hypothek erst in ein paar Monaten oder in einem Jahr ausläuft? Für sie können sich sogenannte Termin- oder Forwardhypotheken lohnen: Bei ihnen lässt sich der Zinssatz einer Festhypothek

gegen eine Prämie bis zu 24 Monate im Voraus fixieren.

Ob sich die Ausgabe rechnet, hängt von der Zinsentwicklung ab. Beispiel: Die Festhypothek läuft am 31. 12. 2010 aus. Die Bank offeriert per diesem Datum eine Forwardhypothek über 7 Jahre, Zinssatz 3,63 Prozent. Zum Vergleich: Heute kostet sie 3,24 Prozent. Die Forwardprämie beträgt also

0,39 Prozent. Die Frage ist, wie viel Ende 2010 eine normale 7-Jahres-Festhypothek kosten würde.

Verschiedene Prognosen erwarten bis Ende 2010 einem Zinsanstieg von rund 0,5 Prozent. Trifft dies zu, lohnt sich die Absicherung: Für 7 Jahre würde die Festhypothek dann 3,74 Prozent kosten, also mehr als die Forwardhypothek.

Festhypotheken. Auch bei diesen stellen sich Fragen: Soll man die Hypothek für 3, 5, 10 oder sogar 15 Jahre abschliessen?

Der richtige Mix aus Fest- und Libor-Hypothek

Eine allgemeingültige Antwort gibt es nicht. Die Zinsentwicklung lässt sich nicht langfristig voraussagen. Wer sich auf viele Jahre verpflichtet, profitiert nicht von sinkenden Zinsen. Im Gegenzug bleibt er von den Konsequenzen steigender Zinsen verschont.

Ein Zinsanstieg lässt sich elegant abfedern, wenn die Hypothek in Tranchen und gestaffelt aufgenommen wird: Lange Laufzeiten versprechen Budgetsicherheit, kurze bieten attraktive Zinssätze. Gliott: «Aktuell

ist das Zinsniveau tief. Deshalb ist es nicht verkehrt, einen Teil der Hypothekarschuld fest anzubinden. Nur sind lange Laufzeiten im Moment relativ teuer.» Denn Fachleute erwarten steigende Zinsen. Den anderen Teil finanziert man durch eine Geldmarkt-Hypothek mit Cap. Mehr zur richtigen Strategie siehe Kasten links.

Ein guter Mix für Bächler wären $\frac{2}{3}$ Fest- und $\frac{1}{3}$ Libor-Hypothek mit Cap.

Gliott: «Für die langfristigen Gesamtkosten einer Hypothek ist die richtige Strategie entscheidend. Sobald diese definiert ist, sollte der Kunde unbedingt die Zinsen der Anbieter vergleichen.» Unterschiede und Verhandlungsspielraum seien gross. Nur zwei Offerten wie im Fall Bächler reichen nicht aus.

Bernhard Bircher-Suits

Fest-Hypo: 3 Jahre

Anbieter	Zins
Clientis Bernerland Bank	1,650
Postfinance	1,750
Migros Bank	1,770
Axa Winterthur	1,820
Liechtensteinische LB	1,875
Appenzeller Kantonalbank	1,900
Bank Linth LLB AG	1,900
Berner Kantonalbank	1,900
Helvetia Versicherungen	1,930
Banque Cant. Neuchâteloise	1,950
Hypothekbank Lenzburg	1,950
Schwyz Kantonalbank	1,950
Thurgauer Kantonalbank	1,950
Zürcher Kantonalbank	1,970
Clientis Zürcher RB	1,990
AEK Bank 1826	2,000
Glarner Kantonalbank	2,000
St. Galler Kantonalbank	2,000
Zürich Versicherungen	2,000
Baloise Bank SoBa	2,050
Banque Cant. de Fribourg	2,050
Credit Suisse	2,050
Lienhardt & Partner AG	2,050
Luzerner Kantonalbank	2,090
Banque Cantonale Vaudoise	2,100
Graubündner Kantonalbank	2,100
Neue Aargauer Bank (NAB)	2,100
Raiffeisen Schweiz	2,100
Regiobank Solothurn	2,100
Swiss Life	2,110
Bank Coop	2,120
Banca Popolare di Sondrio (Sui)	2,125
Basellandschaftliche KB	2,150
Basler Kantonalbank (BKB)	2,150
Valiant Bank	2,150
Allianz Suisse	2,160
Banque Cantonale du Valais	2,170
Bank EKI Genossenschaft	2,200
Suva	2,250
UBS	2,250
Generali	2,500

Fest-Hypo: 5 Jahre

Anbieter	Zins
Postfinance	2,250
Migros Bank	2,300
Axa Winterthur	2,350
Berner Kantonalbank	2,400
Pax Leben	2,410
Appenzeller Kantonalbank	2,450
Zürich Versicherungen	2,450
Helvetia Versicherungen	2,470
Swiss Life	2,490
AEK Bank 1826	2,500
Baloise Bank SoBa	2,500
Glarner Kantonalbank	2,500
Hypothekbank Lenzburg	2,500
Liechtensteinische LB	2,500
St. Galler Kantonalbank	2,500
Thurgauer Kantonalbank	2,500
Zürcher Kantonalbank	2,500
Tessiner Kantonalbank	2,526
Clientis Zürcher RB	2,530
Lienhardt & Partner AG	2,550
Bank Linth LLB AG	2,580
Banque Cant. de Fribourg	2,590
Banque Cant. de Genève	2,600
Clientis Bernerland Bank	2,600
Credit Suisse	2,600
Graubündner Kantonalbank	2,600
Regiobank Solothurn	2,600
Luzerner Kantonalbank	2,610
Banca Popolare di Sondrio (Sui)	2,625
Banque Cantonale Vaudoise	2,630
Bank Coop	2,640
Zuger Kantonalbank	2,640
Neue Aargauer Bank (NAB)	2,650
Raiffeisen Schweiz	2,650
Allianz Suisse	2,680
Bank EKI Genossenschaft	2,700
Basellandschaftliche KB	2,700
Basler Kantonalbank (BKB)	2,700
UBS	2,750
Valiant Bank	2,750
Suva	2,875

Fest-Hypo: 7 Jahre

Anbieter	Zins
Axa Winterthur	2,720
Clientis Bernerland Bank	2,750
Appenzeller Kantonalbank	2,800
Swiss Life	2,820
Berner Kantonalbank	2,850
Migros Bank	2,850
Postfinance	2,850
Schwyz Kantonalbank	2,850
Clientis Zürcher RB	2,910
Luzerner Kantonalbank	2,990
Baloise Bank SoBa	3,000
Graubündner Kantonalbank	3,000
Hypothekbank Lenzburg	3,000
Raiffeisen Schweiz	3,000
Bank Coop	3,040
Credit Suisse	3,050
Bank Linth LLB AG	3,110
UBS	3,140
Basellandschaftliche KB	3,150
Valiant Bank	3,200
Suva	3,250

Variable Hypothek

Anbieter	Zins
Berner Kantonalbank	2,250
Luzerner Kantonalbank	2,450
Allianz Suisse	2,500
Basler Kantonalbank (BKB)	2,500
Migros Bank	2,500
PK Alcan Schweiz	2,500
Bank Coop	2,625
Bank Linth LLB AG	2,750
Clientis Bernerland Bank	2,750
Helvetia Versicherungen	2,750
Regiobank Solothurn	2,750
Suva	2,750
Credit Suisse	2,850
Baloise Bank SoBa	2,875
Raiffeisen Schweiz	2,875
Valiant Bank	2,950
Pax Leben	3,000

QUELLE: VZ VERMÖGENSZENTRUM

Zinssätze für Belehnungen bis 65 Prozent (1. Rang). Stichtag: 1. Dezember 2009. Bei den Zinssätzen handelt es sich um Richtwerte. Laufend aktualisierte Werte unter www.vermoegenszentrum.ch.