

VermögensPartner AG
Oberer Graben 2
CH-8400 Winterthur
Telefon: +41 52 224 43 43
Telefax: +41 52 224 43 44
www.vermoegens-partner.ch
mail@vermoegens-partner.ch

Fachanalyse

Hypothekarstrategie

Hypothekarmodelle – wie profitiert man von den aktuell tiefen Zinsen?

Erscheinungsdatum: 28. Februar 2012

Kontakt

Florian Schubiger, VermögensPartner AG



Zusammenfassung und Schlussfolgerung	3
Aktuell sind die Zinsen sehr tief	3
Zinserwartung	3
Die Hypothekarstrategie hängt mit der Anlagestrategie zusammen	3
Nur transparente Hypothekarmodelle sind sinnvoll	3
Libor-Hypotheken und Festhypotheken ab sieben Jahren sind interessant	4
Verhandeln lohnt sich	4
Einleitung	4
Tiefe Finanzierungskosten als Ziel	4
Aktuell sehr tiefe Hypothekarzinsen	5
Alle Hypothekarmodelle sind günstiger geworden	5
Ruhig schlafen bei möglichst tiefen Zinsen	5
Abhängigkeiten bei der Bestimmung der Hypothekarstrategie	6
Die Finanzierungsstruktur	6
Das magische Dreieck	6
Umfassende Betrachtung	7
Finanzierungskosten im aktuellen Zinsumfeld	7
Grosse Unterschiede bei den offiziellen Hypothekarzinsen	7
Die aktuelle Zinskurve	7
Der Markt erwartet weniger Zinssteigerungen als vor einem Jahr	8
Die verschiedenen Hypothekarmodelle	8
Zwei Standard-Hypothekarmodelle	8
Viele Hypothekarmodelle sind intransparent	9
Wieso viele von Banken kreierte Hypothekarmodelle ungeeignet sind	9
Vergleich mit dem Markt für Handy-Abos	10
Ist ein Zins-Cap sinnvoll?	10
Die Lösung: Transparenter Mix aus Libor- und Festhypotheken	11
Libor- oder Festhypothek?	11
Verschiedene Szenarien berechnen	11
Zinserwartung als Entscheidungskriterium	12
Der Break-Even-Zinsanstieg	12
Libor-Hypothek kann auch bei steigenden Zinsen günstiger sein	13
Interpretation der aktuellen Zinssituation	13
Deutliche Erhöhung des Libor-Satzes aktuell eher unwahrscheinlich	13
Weitere Faktoren bei der Wahl des Hypothekarmodells	14
Risikofähigkeit und Planungssicherheit	14
Risikofreudigkeit und Planungswille	14
Im Zweifelsfall besser eine Festhypothek	15
Flexibilität und Laufzeit	15
Tiefe Zinsen durch gute Verhandlung	15
Ein strukturiertes Vorgehen ist zentral	15
Viele Fallstricke beim Verhandeln	15
Bonitätsrating verbessern	16
Gut informieren und mehrere Offerten einholen	16
Offerten transparent machen	16
Hypothekenvermittler und Makler	17
Provisionen können falsche Anreize schüren	17
Anhang	18

Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Wie kann man von den tiefen Zinsen profitieren?

Aktuell sind die Zinsen sehr tief

Das Zinsniveau in der Schweiz ist im langfristigen Vergleich ausgesprochen tief. Nicht nur Libor-Hypotheken, sondern auch Festhypotheken sind so günstig wie kaum zuvor. Immobilienbesitzer stellen sich aktuell die Frage, wie sie am besten davon profitieren können. Die häufigste Frage in Beratungsgesprächen ist, ob eine Libor-Hypothek oder eine Festhypothek zu bevorzugen ist. Diese Analyse soll auf diese und weitere Fragen bei der Liegenschaftsfinanzierung genauer eingehen.

Die Zinsen können kaum vorausgesagt werden

Zinserwartung

Die Zinskurve bei Hypotheken ist in den letzten zwölf Monaten flacher geworden. Das bedeutet, dass langlaufende im Vergleich zu kurzlaufenden Hypotheken günstiger geworden sind. Oder anders ausgedrückt: Eine langfristige Absicherung der Zinsen ist heute günstiger als anfangs 2011. Dieser Trend hat sich in der zweiten Jahreshälfte 2011 verstärkt. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass Marktteilnehmer nicht mehr in demselben Ausmass davon ausgehen, dass die Zinsen steigen werden. Vor einem Jahr war die weit verbreitete Meinung, dass die Zinsen an ihrem Tiefpunkt angelangt sind. Es kam jedoch anders und eine alte Weisheit bewahrheitete sich: Wenn alle sagen, die Zinsen steigen, dann fallen sie trotzdem weiter.

Nur eine integrale Betrachtung führt zum Erfolg

Die Hypothekarstrategie hängt mit der Anlagestrategie zusammen

Genau gleich wie beim Geldanlegen gibt es auch bei der Hypothekarstrategie ein sogenanntes magisches Dreieck. Bei Hypotheken besteht das magische Dreieck nicht aus Rendite, Risiko und Liquidität - die Eigenschaften sind Finanzierungskosten, Zinsänderungsrisiko und Laufzeit. Jedes Kriterium kann – genau gleich wie beim magischen Dreieck des Geldanlegens – nur auf Kosten eines anderen optimiert werden. Entscheidend ist, diese Kriterien immer im Kontext zum Gesamtvermögen sowie zur Steuer- und Einkommenssituation eines Immobilienbesitzers zu betrachten. Dabei sind Faktoren wie Risikofreudigkeit und Risikofähigkeit die zentralen Steuerungselemente um den Zielkonflikt der drei Kriterien möglichst optimal lösen zu können.

Wer vergleichen will, sorgt für Transparenz

Nur transparente Hypothekarmodelle sind sinnvoll

Grundsätzlich gibt es nur zwei Hypothekarmodelle: Die Festhypothek mit festem Zinssatz und fixer Laufzeit sowie Hypotheken mit variablem Zinssatz und ohne fixe Laufzeit. Alle Hypothekarmodelle liegen irgendwo zwischen diesen beiden Modellen. Es besteht immer ein Zielkonflikt zwischen den beiden Kriterien «möglichst tiefer Zins» und «Planbarkeit der Zinsbelastung». Vereinzelt kreieren Banken ihre eigenen Hypothekarmodelle, welche bezüglich Zinsausgestaltung nicht vollständig transparent sind. Diese Modelle sind in der Regel nicht effizient, weil der Kunde sie nicht mit Angeboten der Konkurrenz vergleichen kann. Das schwächt auch seine Verhandlungs-

macht. Liegenschaftsbesitzer sollten sich daher für transparente und vergleichbare Hypothekarmodelle entscheiden. Der Markt für Hypotheken kann bis zu einem gewissen Punkt mit dem Markt für Handy-Abos verglichen werden. Auch dort hat jeder Anbieter seine eigenen, intransparenten und teilweise sehr komplizierten Tarifmodelle. Für Kunden ist es kaum möglich herauszufinden, welcher Telefonanbieter und welches Tarifmodell am günstigsten ist. Einfacher und daher meist günstiger sind sogenannte Prepaid-Abos, bei denen transparent jede Gesprächsminute und jede SMS eine fixe Gebühr kosten. Zu viel Transparenz scheint jedoch weder im Handy- noch im Hypothekenmarkt gewünscht zu werden. Es ist wahrscheinlich kein Zufall, dass nur wenige Banken ihre Zinsen für Libor-Hypotheken im Internet bekannt geben. Die Libor-Hypothek ist das transparenteste Hypothekarmodell überhaupt.

Libor- oder Festhypothek?

Libor-Hypotheken und Festhypotheken ab sieben Jahren sind interessant

Die Zinserwartung ist bei der rein finanztechnischen Betrachtung das wichtigste Kriterium bei der Entscheidung, ob Zinsen mit einer Festhypothek abzusichern sind oder ob eine Libor-Hypothek favorisiert werden soll. Am besten gelingt eine Abschätzung, wenn verschiedene Zinsszenarien abgebildet werden und so die Auswirkungen auf die Finanzierungskosten berechnet werden. Im aktuellen Umfeld scheinen weiterhin Libor-Hypotheken interessant zu sein sowie Festhypotheken ab 7 Jahren. Bei kurzlaufenden Festhypotheken ist der Aufpreis im Vergleich zur Libor-Hypothek in unseren Augen zu hoch. Grundsätzlich zurückhaltend wären wir bei individuellen Hypothekarmodellen, auf denen die einzelnen Anbieter ein Monopol haben.

Das erste Angebot ist selten das beste

Verhandeln lohnt sich

Wer verhandeln will, muss für Transparenz sorgen. Zuerst ist es ratsam, die Hypothekarstrategie zu bestimmen (Hypothekarhöhe und Modell). Erst in einem zweiten Schritt sollten verschiedene Offerten eingeholt werden. Dabei ist gut beraten, wer sein eigenes «Bonitätsrating» verbessert, gut informiert ist und die verschiedenen Offerten in Bezug auf die Bedingungen der einzelnen Anbieter transparent macht. Zinsusanz und Zinszahlungstermine sind diesbezüglich nur zwei Stichworte. Wer sich beraten lässt, sollte sich davon überzeugen, dass der Berater auch wirklich neutral agiert. Verdeckte Provisionen fördern Interessenkonflikte.

Einleitung

Die Leistungen der Banken sind meist identisch

Tiefe Finanzierungskosten als Ziel

Die Finanzierungskosten will jeder Immobilienbesitzer so weit wie möglich reduzieren. Das ist auch klar: Wer hohe Zinsen bezahlt, erhält dafür kaum eine Gegenleistung - Geld, das man von Bank A als Hypothek erhält kann ja nicht besser oder schlechter sein als Geld von Bank B. Auch nicht, wenn man dafür einen höheren Zinssatz

bezahlt. Die Erfahrung zeigt, dass die Qualität der Beratungsleistung kaum mit der Höhe des offerierten Zinssatzes zusammen hängt. Eine gute und transparente Datenbasis ist für einen fundierten Entscheid eine grundlegende Voraussetzung.

Aktuell sehr tiefe Hypothekarzinsen

Auf Grund der aktuell tiefen Zinsen machen sich viele Hypotheknehmer Gedanken darüber, ob sie das Hypothekarmodell wechseln sollen. Ist eine lange Festhypothek sinnvoll oder soll man von den aktuell sehr tiefen Geldmarktsätzen in Form einer Libor-Hypothek profitieren? Dies ist in Beratungsgesprächen im Zusammenhang mit Liegenschaftsfinanzierungen seit etwa einem Jahr die meistgestellte Frage. Weil sich die beiden Hypothekarmodelle grundlegend unterscheiden, ist der Entscheid für (künftige) Immobilienbesitzer von zentraler Bedeutung.

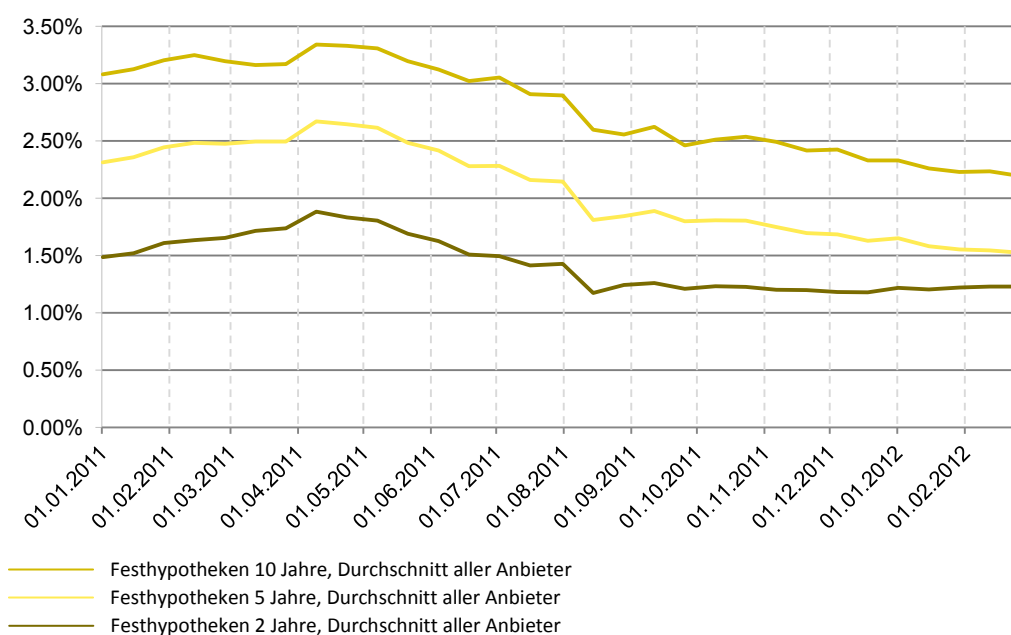
Alle Hypothekarmodelle sind günstiger geworden

Seit Mitte April des vergangenen Jahres sind die Zinsen bei allen Hypothekarmodellen, insbesondere bei langen Laufzeiten, stetig gefallen. Es gab nur kurze Perioden, in denen eine Gegenbewegung zu erkennen war. Im langfristigen Vergleich leben Immobilienbesitzer aktuell ausgesprochen günstig.

**Fest oder Libor?
Die häufigste
Frage im Beratungsgespräch**

**Seit April 2011
fallen die Zinsen
stetig**

Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarzinsen seit anfangs 2011 (bis 27.2.2012)



Die VermögensPartner AG untersucht täglich die Zinsen aller grossen Hypothekaranbieter und erstellt umfassende Zinsvergleiche. In die Analyse fliessen die tagesaktuellen Zinsen von rund 30 Anbietern.

Ruhig schlafen bei möglichst tiefen Zinsen

Diese Analyse soll aufzeigen, welche Hypothekarmodelle sinnvoll sind, auf was bei der aktuellen Zinssituation bei der Wahl zu achten ist und wie man durch gutes Verhandeln den günstigsten Anbieter findet. Es lohnt sich auf jeden Fall, Zeit für eine ge-

**Schon eine kleine
Zinsdifferenz
macht viel aus**

naue Analyse zu investieren. Ein halbes Prozent mehr Zins ergibt bei einem Betrachtungszeitraum von zehn Jahren und einer Hypothek von 500'000 Franken eine Zinsdifferenz von 25'000 Franken.

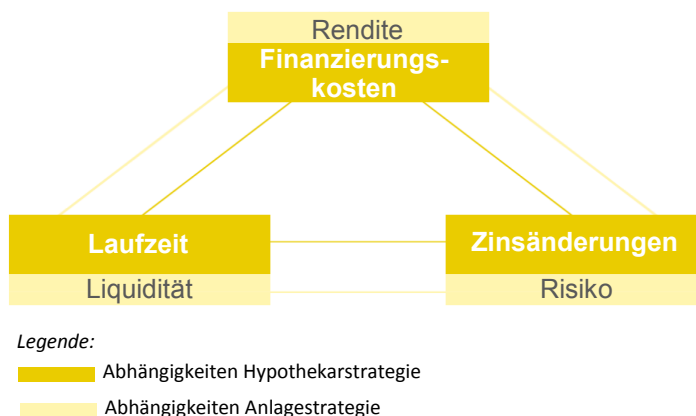
Abhängigkeiten bei der Bestimmung der Hypothekarstrategie

Viele Parallelen zur Anlagestrategie

Die Finanzierungsstruktur

Wer Wohneigentum kauft, wird sich Gedanken darüber machen, wie die Finanzierungsstruktur ausgestaltet werden soll. Wer bereits eine Immobilie besitzt, stellt sich diese Frage, sobald eine Festhypothek ausläuft oder sich das Zinsniveau stark verändert. Die Wahl des Hypothekarmodells hat viele Parallelen zur Herleitung der richtigen Anlagestrategie beim Geldanlegen.

Abbildung 2: Magisches Dreieck bei der Anlage- und Hypothekarstrategie



Das magische Dreieck

Es bestehen Zielkonflikte bei der Wahl der Hypothek

Bei Geldanlagen spricht man vom sogenannten magischen Dreieck – es umfasst Risiko, Rendite und Liquidität. Jedes der drei Ziele kann nur auf Kosten eines anderen Kriteriums optimiert werden. Wer beispielsweise mehr Rendite will, muss höhere Risiken (potenzielle Kursverluste) in Kauf nehmen. Genau gleich wie bei Wertschriftenanlagen sind Risiko, Rendite und Liquidität auch bei der Hypothekarstrategie wie siamesische Zwillinge miteinander verbunden: Was beim Geldanlegen das Risiko darstellt, sind bei der Liegenschaftsfinanzierung Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus. Die Rendite widerspiegelt sich bei Hypotheken in den langfristigen Finanzierungskosten. Eine hohe Rendite beim Geldanlegen bedeutet sinngemäss tiefe langfristige Zinsen bei der Immobilienfinanzierung. Liquidität bedeutet im magischen Anlagedreieck, wie schnell Wertschriften liquidiert und zu Geld gemacht werden können. Bei Hypotheken spielen in diesem Zusammenhang in erster Linie die Flexibilität, beziehungsweise die Laufzeit des Vertrags sowie die Amortisationsmöglichkeiten eine zentrale Rolle.

Anlage- und Hypothekarstrategie hängen zusammen

Umfassende Betrachtung

Die Anlagestrategie ist Ausdruck der persönlichen Risikofreudigkeit und Risikofähigkeit. Die beiden Begriffe werden im Kapitel «Weitere Faktoren bei der Wahl des Hypothekarmodells» genauer beschrieben. Wer beim Geldanlegen gerne und bewusst Risiken eingeht, wird dies tendenziell auch bei der Hypothekarstrategie tun. Die Anlage- und die Hypothekarstrategie sind daher aufeinander abzustimmen. Beide werden von vielen Faktoren wie beispielsweise der Gesamtvermögens- und Einkommenssituation beeinflusst. Nicht nur die Wahl des Hypothekarmodells, sondern insbesondere auch die Hypothekarhöhe spielen dabei eine zentrale Rolle.

Die meisten Banken publizieren ihre Zinsen im Internet

Finanzierungskosten im aktuellen Zinsumfeld

Grosse Unterschiede bei den offiziellen Hypothekarzinsen

Durch eine Auflistung der aktuellen Zinsen lässt sich feststellen, wie viel die oben beschriebene Sicherheit / Planbarkeit effektiv kostet. Die meisten Banken publizieren ihre Hypothekarzinsen täglich aktualisiert im Internet. Diese Zinsen geben einen ersten Eindruck, welche Anbieter konkurrenzfähig sind und welche nicht. Die Unterschiede zwischen dem besten und dem schlechtesten Anbieter sind jeweils relativ gross. Je nach Anbieter besteht mehr oder weniger Verhandlungsspielraum bei individualisierten Offerten für eine konkrete Finanzierung.

Abbildung 3: Hypothekarzinsen im Überblick per 27.2.2012

	Festhypotheken, Laufzeit in Jahren									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Durchschnitt	1.40%	1.25%	1.29%	1.38%	1.51%	1.66%	1.82%	1.96%	2.06%	2.17%
Bester Anbieter	1.10%	0.74%	0.79%	0.91%	1.06%	1.22%	1.37%	1.51%	1.63%	1.74%
Schlechtester Anbieter	1.70%	1.81%	1.82%	1.83%	1.85%	1.95%	2.15%	2.40%	2.29%	2.39%

Die VermögensPartner AG untersucht täglich die Zinsen aller grossen Hypothekaranbieter und erstellt umfassende Zinsvergleiche. In den Vergleich fliessen die tagesaktuellen Zinsen von rund 30 Anbietern.

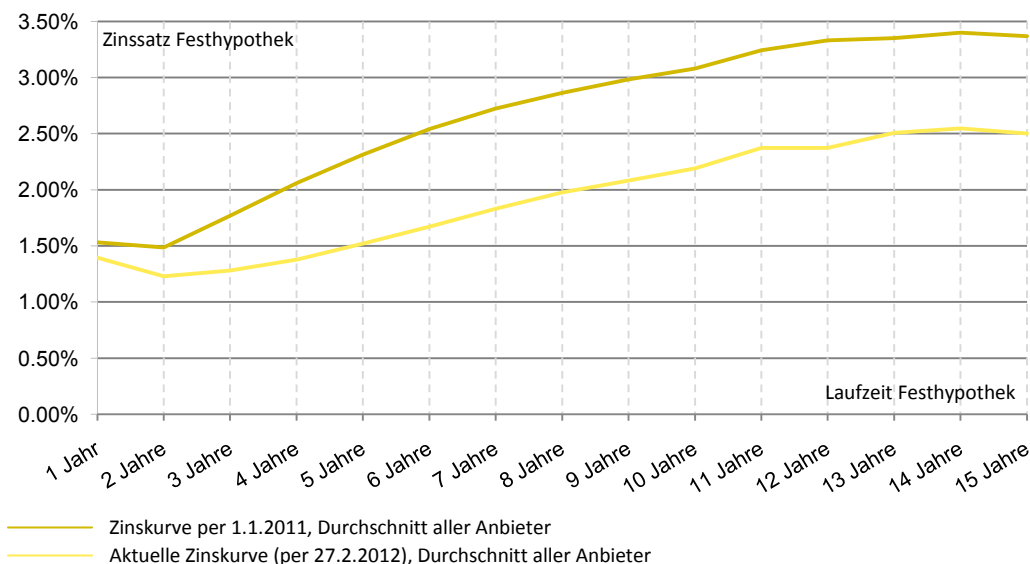
Sicherheitsprämie für lange Hypotheken

Die aktuelle Zinskurve

Mit den aktuellen Zinsen kann eine sogenannte Zinskurve (Abbildung 4) gezeichnet werden. Wie erwartet ist die Zinskurve steigend – lange Laufzeiten sind teurer als kurze Laufzeiten. Daraus ergibt sich auch der Beweis, dass Sicherheit und Planbarkeit nicht kostenlos sind. Wie viel eine langlaufende Hypothek mehr kostet als eine kurzlaufende verändert sich jedoch stetig und wird am Markt durch Angebot und Nachfrage bestimmt. In der Fachsprache spricht man von der Steilheit der Zinskurve: Je steiler die Zinskurve ist, desto teurer ist die langfristige Absicherung der Zinsen (höhere Liquiditäts- und Risikoprämie). Die Steilheit der Zinskurve ergibt sich neben anderen

Faktoren zu einem grossen Teil aus den Erwartungen über die künftigen Zinsen der verschiedenen Marktteilnehmer.

Abbildung 4: Veränderung der Zinskurve seit dem 1.1.2011



Die VermögensPartner AG untersucht täglich die Zinsen aller grossen Hypothekaranbieter und erstellt umfassende Zinsvergleiche. In die Analyse fliessen die tagesaktuellen Zinsen von rund 30 Anbietern.

Die Zinskurve ist flacher geworden

Der Markt erwartet weniger Zinssteigerungen als vor einem Jahr

Abbildung 4 zeigt die aktuelle Zinskurve im Vergleich zur Zinskurve vor einem Jahr. Einerseits wird erkennbar, dass die allgemeinen Zinsen relativ stark gesunken sind (vergleiche dazu auch Abbildung 1). Andererseits ist auch ersichtlich, dass die Zinskurve flacher geworden ist. Langfristige Hypotheken sind relativ zu kurzfristigen Hypotheken im Jahresvergleich günstiger geworden. Die Absicherung (Planbarkeit) langfristiger Zinsen ist heute günstiger als noch vor einem Jahr. Dieser Trend hat sich vor allem im zweiten Halbjahr 2011 akzentuiert. Hauptverantwortlich dafür ist, dass die Marktteilnehmer heute von weniger stark steigenden Zinsen in der Zukunft ausgehen als noch anfangs 2011.

Banken kreieren ihre eigenen Hypothekarmodelle

Die verschiedenen Hypothekarmodelle

Zwei Standard-Hypothekarmodelle

Grundsätzlich gibt es nur zwei Hypothekarmodelle: Die Festhypothek mit einem festen Zins und fixer Laufzeit sowie Hypotheken mit variablem Zinssatz und unbeschränkter Laufzeit. In der Praxis haben Banken viele individuelle Hypothekarvarianten entwickelt, welche die beiden transparenten Standardmodelle auf verschiedene Weise miteinander kombinieren.

Abbildung 5: Die wichtigsten Hypothekarmodelle im Überblick

Modell	Zinssatz	Zinsänderung	Laufzeit	Transparenz
Festhypothek	Fix während der Laufzeit	Keine während der Laufzeit	1 bis 20 Jahre	Sehr hoch
Libor-Hypothek	Variabel (Libor-Zins plus Bankmarge)	Alle 3, 6 oder 12 Monate, falls sich Libor-Satz verändert	Unbefristet (teilweise vertragliche Mindestlaufzeit)	Sehr hoch
Variable Hypothek	Variabel	Anpassung durch den Anbieter an das allgemeine Zinsniveau	Unbefristet (teilweise vertragliche Mindestlaufzeit)	Mittel
Bankeigene Hypotheken	Variabel, meist mit Glättungsmechanismen oder Cap	Anpassung je nach Modell / Anbieter	Je nach Anbieter / Modell. Meist besteht eine Mindestlaufzeit	tief

Intransparenz verhindert einen genauen Vergleich

Viele Hypothekarmodelle sind intransparent

Es gibt beinahe unendlich viele von Banken kreierte Hypothekarmodelle: Hypotheken mit variablem Zinssatz, jedoch mit einer Zinsobergrenze – Hypotheken, die zwar feste Laufzeiten haben, bei denen aber in regelmässigen Abständen immer wieder kleinere Tranchen zur Erneuerung fällig werden – oder Hypotheken, die zwar einen planbaren Zinssatz aufweisen, dieser jedoch nicht konstant ist, sondern sich in den Folgejahren nach dem Abschluss verändert. Alle diese Hypothekarmodelle bewegen sich irgendwo zwischen sicherem, fixem und variablem, unsicherem Zinssatz.

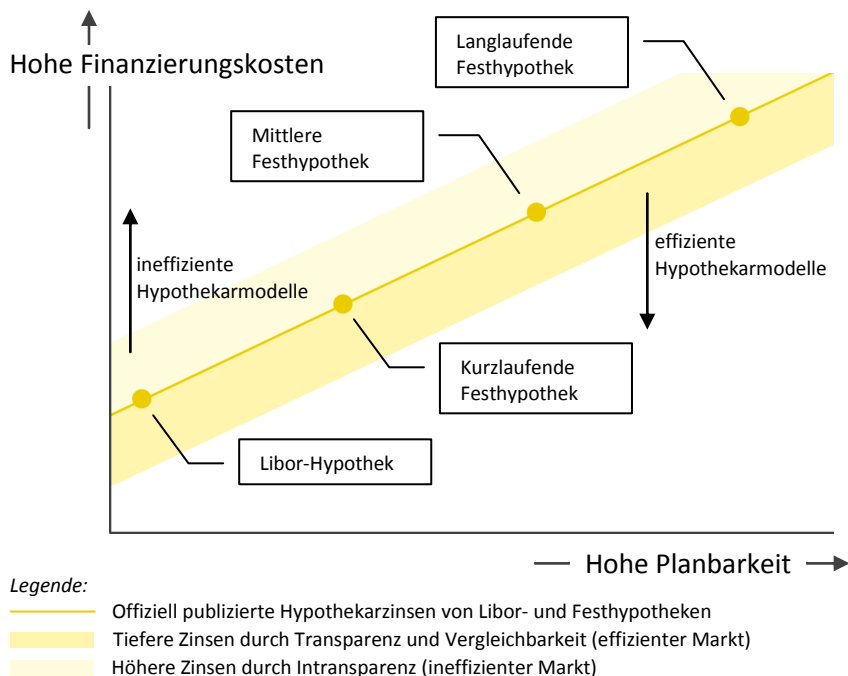
Bankeigene Hypothekarmodelle sind oftmals teurer

Wieso viele von Banken kreierte Hypothekarmodelle ungeeignet sind

Auf einem Diagramm mit den Achsen «Hohe Planbarkeit / Sicherheit» der Zinsen und «Hohe Finanzierungskosten» lässt sich jedes Hypothekarmodell einordnen. Transparenz bei der Ausgestaltung der Zinsen der verschiedenen Hypothekarmodelle ermöglicht, dass die offerierten Zinsen einzelner Anbieter effizient miteinander verglichen werden können. Die Folge: Die Zinsen bewegen sich in den unteren dunkleren Teil im folgenden Diagramm (Abbildung 6), egal ob man sich eher für Sicherheit oder tiefe erwartete langfristige Zinsen entscheidet. Banken und Kreditgeber möchten von ihren Kunden jedoch so hohe Zinsen wie möglich für das von ihnen ausgeliehene Geld erhalten. Sie haben daher ein Interesse daran, sich in den oberen helleren im Diagramm zu bewegen. Das ist vor allem dann möglich, wenn Kunden die offerierten Zinsen nicht mit anderen Konkurrenzofferten vergleichen können. Das kann erreicht werden, indem Banken ihre eigenen «einzigartigen» Hypothekarmodelle entwickeln, auf denen sie dann sozusagen ein Monopol haben. Eine weitere Möglichkeit ein Monopol zu erreichen besteht für Banken darin, Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten zu empfehlen. Liegen die Verfalldaten zu weit auseinander, wird die früher fällig werdende Hypothek kaum von einem Konkurrenten abgelöst. Immobilienbesitzer sind

der Zinsausgestaltung der Bank in diesem Fall ausgesetzt und beinahe machtlos, wenn die Bank einen (zu) hohen Zins offeriert.

Abbildung 6: Zielkonflikte bei der Hypothekarstrategie



Vergleich mit dem Markt für Handy-Abos

Parallelen zum Markt für Handy-Abonnements

Vergleichen kann man den Markt für «individuelle Hypothekarmodelle» beispielsweise mit dem Markt für Abonnements für Mobiltelefonie. Auch dort hat jeder Anbieter seine eigenen, intransparenten und teilweise sehr komplizierten Tarifmodelle – herauszufinden, welcher Telefonanbieter und welches Gebührenmodell am günstigsten ist, ist kaum möglich. Einfacher ist es bei den sogenannten Prepaid-Abos, bei denen pro Minute und SMS ein fixer Tarif bezahlt wird. Die Gesamtkosten sind unter dem Strich meist günstiger, weil die Tarife verschiedener Anbieter und Abonnements transparent und vergleichbar sind. Für Anbieter sind die Prepaid-Abos jedoch viel weniger interessant, Werbung dafür wird kaum gemacht. Sie verkaufen lieber kostspielige und intransparente Monatsabos – da lohnt es sich für sie sogar, beim Abschluss des Vertrags teure Handys zu verschenken. Ähnlich ist der Markt für Hypotheken: Aktiv verkauft werden oftmals eher intransparente «Spezialmodelle» des jeweiligen Hypothekaranbieters anstatt beispielsweise Libor- und Festhypotheken, welche im Telecom-Markt eher den Prepaid-Angeboten entsprechen.

Ist ein Zins-Cap sinnvoll?

Wenn ein Cap, dann separat

Viele Anbieter haben sogenannte Cap-Hypotheken im Sortiment. Cap bedeutet auf Deutsch «nach oben begrenzen». Eine Cap-Hypothek hat in aller Regel einen variab-

len Zinssatz, der jedoch nur bis zu einem vordefinierten Maximum ansteigen kann. Als Maximum sind beispielsweise vier oder fünf Prozent üblich. Der Cap gilt meist nur während einer bestimmten Zeit. Einzelne Anbieter verlangen bei Libor-Hypotheken je nach finanzieller Ausgangslage des Hypotheknehmers sogar zwingend den Abschluss eines Caps – sie wollen damit die Zinsänderungsrisiken für ihre Kunden und damit auch für ihr Hypothekenportefeuille reduzieren. Diese Absicherung der Zinsen ist nicht gratis – die Kosten werden bei den meisten Anbietern direkt in die Zinskosten eingerechnet. Je tiefer der Cap gewählt und je länger er vereinbart wird, desto teurer ist er. Weil die Bedingungen des Caps je nach Anbieter variieren, kann die Zinshöhe verschiedener Anbieter wie bei anderen bankeigenen Modellen schlecht miteinander verglichen werden. Wer mehr Sicherheit will, sollte im aktuellen Zinsumfeld eher einen (grösseren) Teil als Festhypothek abschliessen und bei einem allfälligen variablen Teil auf den Cap verzichten. Dies verspricht ebenfalls mehr Sicherheit. Ein Cap kann auch separat zur Hypothek und nachträglich abgeschlossen werden. Wer einen Cap will, sollte diese Variante wählen. Bei der Hypothek bleibt so die Transparenz hoch und ein Zinsvergleich bleibt möglich – die Kosten für den Cap werden sozusagen unabhängig von den Zinsen fällig.

Die Lösung: Transparenter Mix aus Libor- und Festhypotheken

Jede Hypothekarstrategie kann transparent abgebildet werden

Sicherlich ist nicht jedes «spezielle» Hypothekarmodell schlecht – sobald durch die Ausgestaltung des Modells jedoch der Zinsvergleich mit anderen Modellen erschwert oder verunmöglicht wird, ist eine gewisse Skepsis angebracht. Besser ist es, auf Transparenz zu setzen und sich einen Mix aus Libor- und Festhypotheken auszusuchen. Wie auf Abbildung 6 zu sehen ist, kann auch mit diesen beiden transparenten Hypothekarmodellen jede Konstellation zwischen Sicherheit und langfristiger Zinshöhe erreicht werden. Bei mittlerer Risikotoleranz kann je nach Ausgangslage beispielsweise die Hälfte als Libor-Hypothek finanziert werden, die andere Hälfte als langlaufende Festhypothek. Die Zinsen verschiedener Anbieter lassen sich so optimal vergleichen, was die Verhandlungsposition des Kreditnehmers stärkt und somit die Finanzierungskosten reduziert. Auf Grund der tiefen Transparenz sind die Spezialmodelle der Banken nur in Ausnahmefällen empfehlenswert.

Libor- oder Festhypothek?

Verschiedene Szenarien berechnen

Die aktuellen Fakten richtig einschätzen

Zwar kann niemand voraussagen, wie sich das allgemeine Zinsniveau in den nächsten Jahren entwickeln wird – trotzdem hilft eine transparente Entscheidungsgrundlage die aktuell zur Verfügung stehenden Fakten richtig einzuschätzen.

Zinsszenarien als Orientierungshilfe

Zinserwartung als Entscheidungskriterium

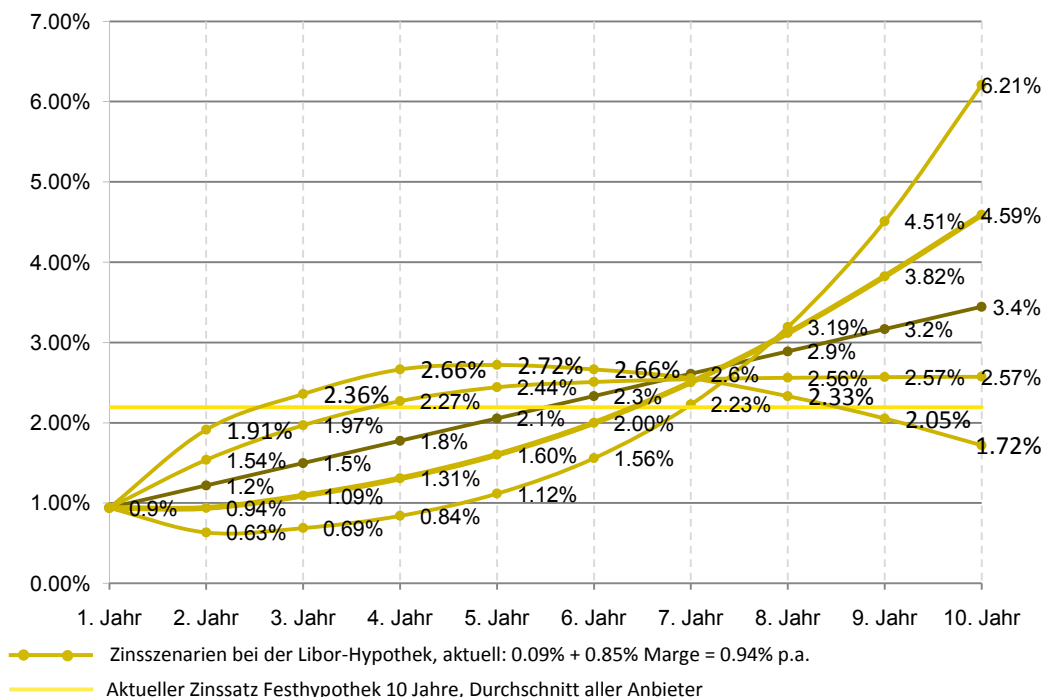
Vereinfacht kann durch die Berechnung verschiedener Zinsszenarien abgeleitet werden, wann sich rein finanziell betrachtet die Absicherung des Zinssatzes für eine gewisse Zeit lohnt und wann es besser ist, sich nur kurzfristig zu binden oder eine Libor-Hypothek abzuschliessen. Grundsätzlich können alle Hypothekarmodelle bei den verschiedenen Zinsszenarien abgebildet werden – mit etwas Aufwand in aller Regel auch die Spezialmodelle der Banken.

Beim Break-Even sind zwei Modelle genau gleich teuer

Der Break-Even-Zinsanstieg

Vergleicht man eine Libor-Hypothek mit einer Festhypothek (im Beispiel auf Abbildung 7 beträgt die Laufzeit zehn Jahre), kann genau bestimmt werden, bis zu welchem Zinsanstieg die Libor-Hypothek günstiger ist als die Festhypothek. Diesen Zinsanstieg kann man als Break-Even-Zinsanstieg definieren. Er ist bei einem Linearen Zinsanstieg (dunkelste Linie) relativ leicht zu eruieren – bei nichtlinearem Zinsverhalten (was üblich ist), muss mit verschiedenen Szenarien gerechnet werden. In Abbildung 7 sind fünf Zinsszenarien illustrativ dargestellt, bei denen die Festhypothek und die Libor-Hypothek genau gleich teuer sind.

Abbildung 7: Verschiedene Break-Even-Zinsszenarien (Festhypothek 10 Jahre und Libor-Hypothek)



Befindet sich der effektive Zins einer Libor-Hypothek über die Jahre jeweils unterhalb der Linie eines Szenarios, fährt man mit der Libor-Hypothek günstiger. Liegt der effektive Zins einer Libor-Hypothek darüber, hat sich die Absicherung durch die Festhypothek bei einer Betrachtungsdauer von zehn Jahren gelohnt.

Unterschiede am Anfang der Laufzeit sind gross

Libor-Hypothek kann auch bei steigenden Zinsen günstiger sein

Wenn die allgemeinen Zinsen am Ende der Laufzeit einer Festhypothek höher sind als beim Abschluss der Festhypothek haben viele Hypothekenehmer das Gefühl, mit der Festhypothek im Vergleich zur Libor-Hypothek automatisch ein gutes Geschäft gemacht zu haben. Die verpassten Einsparungen durch den tieferen Zins bei Libor-Hypotheken zu Beginn der Laufzeit der Festhypothek gehen aber oftmals vergessen. Gerade wenn der Zinsunterschied zwischen Libor- und langlaufenden Festhypotheken gross ist, ist dieser «Überlegungsfehler» besonders fatal.

Bei einem Zinsanstieg von 0.2% p.a. ist die Libor-Hypothek deutlich günstiger

Interpretation der aktuellen Zinssituation

Bei einem jährlichen Anstieg der aktuellen Zinsen um 0.28% pro Jahr (linearer Zinsanstieg, dunkelste Linie in Abbildung 7) ist bei der aktuellen Zinskurve die zehnjährige Festhypothek genau gleich teuer wie die Libor-Hypothek. Im zehnten Jahr bezahlt man rund 3.4% für seine Libor-Hypothek – bei der Festhypothek knapp 2.20%. Auf Grund der eingesparten Zinsen in den ersten Jahren sind die beiden Varianten bei einem Betrachtungszeitraum von zehn Jahren aber trotzdem genau gleich teuer. Geht jemand von einem geringeren linearen Zinsanstieg als den berechneten Break-Even-Zinsanstieg von 0.28% aus, ist der Abschluss einer Libor-Hypothek finanziell vorteilhaft. Spekuliert man auf leicht fallende Zinsen in den nächsten Jahren und rechnet erst ab dem dritten Jahr wieder mit steigenden Zinsen (unterste Linie / unterstes Szenario in Abbildung 7), kann der Zinssatz der Libor-Hypothek am Schluss der Laufzeit bis auf über sechs Prozent steigen – und trotzdem bleibt die Libor-Hypothek unter dem Strich günstiger.

Festhypotheken ab 7 Jahren scheinen interessant

Deutliche Erhöhung des Libor-Satzes aktuell eher unwahrscheinlich

Der Break-Even-Zinsanstieg erhöht sich, je steiler die Zinskurve ist. Der dreimonats-Libor-Satz ist seit anfangs 2011 von 0.17% auf aktuell 0.09% zurück gekommen – Libor-Hypotheken haben sich in diesem Zeitraum somit um knapp 0.1% verbilligt. Zehnjährige Festhypotheken sind im gleichen Zeitraum von über 3% auf rund 2.20% gefallen (Durchschnitt aller untersuchten Anbieter). Durch die Abflachung der Zinskurve scheinen langlaufende Hypotheken aktuell interessant zu sein. Aufgrund der kritischen finanziellen Situation verschiedener europäischer Länder sowie des (zu) starken Francs ist in den nächsten ein bis zwei Jahren in unseren Augen nur wenig Spielraum für Zinserhöhungen beim Libor. Der Zinsunterschied zwischen Libor-Hypotheken und kurzlaufenden Festhypotheken (bis fünf Jahre) ist in den letzten zwölf Monaten kleiner geworden. Trotzdem erachten wir die Absicherungskosten bei kürzeren und mittleren Laufzeiten als zu hoch. Wer eine Festhypothek mit einer Libor-Hypothek kombinieren möchte, sollte dabei auf Festhypotheken von mindestens sieben Jahren setzen. Die Kombination einer Libor-Hypothek mit einer kurzen oder mittleren Festhypothek erachten wir aktuell als wenig sinnvoll. Ebenfalls nicht empfehlenswert finden wir die Kombination einer kurzlaufenden mit einer langlaufenden Festhypothek. Dies weil

beim Verfall der kürzeren Festhypothek erheblich Verhandlungsspielraum vergeben wird: Durch die längere Festhypothek ist man beim Auslaufen der kürzeren Festhypothek an den entsprechenden Anbieter gebunden.

Weitere Faktoren bei der Wahl des Hypothekarmodells

Nicht nur monetäre Faktoren sollten gewichtet werden

Die Zinsentwicklung kann niemand genau voraussagen. Daher ist es entscheidend, genau gleich wie beim Geldanlegen, nicht alles auf eine Karte zu setzen. Im magischen Dreieck spielt neben der Höhe der Finanzierungskosten auch die persönliche Risikotoleranz und die gewünschte Flexibilität eine entscheidende Rolle.

Kann man höhere Zinsen finanziell verkraften?

Risikofähigkeit und Planungssicherheit

Hier geht es vor allem darum, ob sich jemand höhere Zinsen überhaupt leisten kann. Geht man bei der Finanzierung ans Limit, haben Zinserhöhungen unmittelbar Einfluss auf die Lebensqualität. Steigen die Zinsen sehr schnell und unerwartet, können sich die Zinskosten bei Libor-Hypotheken schnell vervielfachen. Wer einen solchen Zinsanstieg finanziell nicht verkraften kann, sollte trotz der langfristig betrachtet höheren Kosten eine langlaufende Festhypothek abschliessen. Libor-Hypotheken sind dann geeignet, wenn finanzieller Spielraum in Form eines hohen Lohnes oder weiterer Kapitalien im Privatvermögen vorhanden ist. Oder um wieder zum Vergleich mit Wertschriftenanlagen zurück zu kommen: Bei Wertschriftenanlagen spricht man in diesem Zusammenhang von Risikofähigkeit. Wer Gelder in den nächsten Jahren zum Leben braucht und auf Grund seiner Gesamtvermögenssituation keine Verluste verkraften kann, darf nicht in Aktien investieren. Genauso wenig darf eine hochbelehnte Liegenschaft mit einer «volatilen» Libor-Hypothek finanziert werden, wenn bezüglich Vermögen und Einkommen nicht erheblicher Spielraum besteht.

Kann man trotz höherer Zinsen noch ruhig schlafen?

Risikofreudigkeit und Planungswille

Vielen Eigenheimbesitzern liegt die Planbarkeit der Zinskosten am Herzen. Sie können nicht mehr ruhig schlafen, wenn sich die Zinskosten verdoppeln (obwohl sie sich diese Mehrkosten problemlos leisten könnten). Bei Wertschriftenanlagen spricht man in diesem Zusammenhang von Risikofreudigkeit. Noch lange nicht jeder risikofähige Anleger ist gut beraten, Risiken beim Geldanlegen einzugehen. Wenn er nach einem Börsenverlust schlaflose Nächte hat, sollte er nicht in risikoreiche Anlagen investieren. Genau gleich ist es bei der Wahl der Hypothek: Das Wichtigste ist, dass man sich mit dem gewählten Modell langfristig wohl fühlt. Das heisst, dass es nicht nur zur Finanzsituation passt, sondern auch zur persönlichen Risikofreudigkeit.

Sicherheit ist oft wichtiger als tiefe Zinsen

Im Zweifelsfall besser eine Festhypothek

Die Wahl der Anlagestrategie bei Anlagen hängt stark vom persönlichen Risikoempfinden ab. Viele risikofreudige und erfahrene Wertschriftenanleger gehen auch bei der Wahl der Hypothek grössere Risiken ein. Risikofreudige Hypothekarneher, die jedoch nicht risikofähig sind, sollten sich auf jeden Fall für mehr Sicherheit entscheiden und keine Libor-Hypothek abschliessen. Denn um überhaupt optimieren zu können, muss man risikofähig und risikofreudig sein.

Flexibel ist, wer risikofähig und risikofreudig ist

Flexibilität und Laufzeit

Neben der Risikofreudigkeit und der Risikofähigkeit ist der dritte Punkt die Liquidität – bei Hypotheken ist dies in erster Linie die Flexibilität. Nur wer finanziell flexibel ist, kann bei der Finanzierung alle Möglichkeiten ausnutzen. Ist das Anlagevermögen beispielsweise lange gebunden, kann eine Libor-Hypothek bei einem starken Anstieg der Zinsen nicht amortisiert werden. Oder wer die Liegenschaft unvorhergesehen verkaufen muss, kommt um die teuren Ausstiegskosten bei langlaufenden Festhypotheken nur selten herum. Auch darum macht es Sinn, bei der Immobilienfinanzierung nicht alles auf eine Karte zu setzen.

Tiefe Zinsen durch gute Verhandlung

Die Zinsverhandlung kommt erst am Schluss

Ein strukturiertes Vorgehen ist zentral

Bei einem strukturierten Vorgehen wird zu allererst die passende Höhe der Hypothek bestimmt. In diesem Zusammenhang wird die Risikofähigkeit des Immobilienbesitzers ermittelt. In einem zweiten Schritt wird, aufgrund der Zinserwartungen und der persönlichen Risikotoleranz das optimal passende Hypothekarmodell oder Kombinationen verschiedener Modelle gewählt. Erst im letzten Schritt geht es darum, verschiedene Offerten für die gewählte Hypothekarstrategie einzuholen und die offerierten Zinsen transparent zu vergleichen.

Nicht die erstbeste Offerte akzeptieren

Viele Fallstricke beim Verhandeln

Leider ist es nicht so, dass Banken allen Immobilienbesitzern für dieselbe Hypothek (bzw. für dasselbe Gesamtrisiko) denselben Zinssatz offerieren. Meist machen sie ein erstes Angebot – wer keine Zweitofferte einholt oder den Hypothekarmarkt nicht gut genug kennt, akzeptiert diesen Zinssatz. Bei den meisten Anbietern ist bei der Erstofferte noch deutlich Spielraum nach unten vorhanden. Wer zurückhaltend nach einem besseren Zinssatz fragt, erhält allenfalls eine kleine Reduktion – wer jedoch das Maximum herausholen möchte, muss richtig verhandeln. Und wer verhandeln will, muss für Transparenz sorgen. Eine gute Ausgangslage dabei ist die Wahl transparenter Hypothekarmodelle (vergleiche dazu Kapitel «Wieso viele von Banken kreierte Hypothekarmodelle ungeeignet sind»), um optimal vergleichen zu können. Auch bei

transparenten Modellen gibt es jedoch einige Fallstricke auf dem Weg zum tiefsten Hypothekarzins.

Bonitätsrating verbessern

Wer sich gut verkauft, reduziert den Zinssatz

Wie bei jeder Vertragsverhandlung sollten sich Hypothekarneher in ein möglichst gutes Licht rücken. Selbstverständlich müssen alle Angaben richtig sein – trotzdem ist gut beraten, wer positive Faktoren hervorhebt. Bei Banken sind vor allem zwei Faktoren für die Bestimmung des Risikos eines Kreditausfalls entscheidend: Die Sicherheit, dass der Hypothekarneher die Zinsen auch in Zukunft immer bezahlen kann sowie die Qualität und Verkäuflichkeit der Liegenschaft, welche als Sicherheit für den Kredit dient. Wer einen besonders sicheren Job hat oder neben der Liegenschaft weitere Vermögenswerte besitzt, sollte dies hervorheben. Auch bei tiefer Belehnung der Liegenschaft ist das Risiko für die Bank viel tiefer als bei hoher Belehnung. Liegenschaften, die gut unterhalten oder an besonders begehrten Wohnlagen sind, stellen ebenfalls ein kleineres Risiko dar. Ein kleineres Risiko für die Bank sollte immer einen tieferen Zins für den Kreditnehmer bedeuten.

Gut informieren und mehrere Offerten einholen

Eine Konkurrenzofferte erhöht den Druck

Nur wer den Markt für Hypotheken kennt, kann gut verhandeln. Vor dem Vertragsabschluss sollte man sich informieren, wie hoch das allgemeine Zinsniveau ist. Die allermeisten Banken veröffentlichen die Richtsätze für verschiedene Hypothekarmodelle täglich aktualisiert im Internet. Diese Zinsen dienen als Basis für eine Verhandlung. Empfehlenswert ist zudem, mehr als eine Offerte einzuholen. Damit haben Kreditsuchende Informationen von verschiedenen Anbietern, was die Verhandlungsposition verbessert. Verschiedene Offerten nützen jedoch nur etwas, wenn alle am selben Datum eingeholt werden. Die täglichen Zinsschwankungen sind zu gross um diesen Effekt beim Vergleich ausser Acht zu lassen.

Offerten transparent machen

Derselbe Zinssatz bedeutet nicht immer dieselben Kosten

In einer Hypothekarofferte sollte nicht nur der Zinssatz stehen, sondern auch weitere Parameter. Entscheidend sind beispielsweise allfällige Ablöse-, Kündigungs- oder Erneuerungsgebühren. Die Höhe der Zinszahlungen wird ebenfalls beeinflusst durch die Berechnungsmodalitäten. Hierbei geht es darum herauszufinden, ob Zinsen monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich abgerechnet werden und welche Zinsusanz (Schweizer- oder internationale Zinsusanz) zur Anwendung kommt. Um Offerten vergleichen zu können, müssen die Zinsmodalitäten in eine vergleichbare Form umgerechnet und Gebühren in die Gesamtkostenbetrachtung integriert werden. Wer dies nicht tut, vergleicht Äpfel mit Birnen und wird kaum den wirklich günstigsten Anbieter finden.

Makler haben vielfach gute Konditionen

Hypothekenvermittler und Makler

Wer sich beim Verhandeln unsicher fühlt oder den Hypothekarmarkt zu wenig gut kennt, kann für die Suche des günstigsten Hypothekaranbieters eine Fachperson beauftragen. Es gibt viele Makler und Hypothekenvermittler. Ein Makler arbeitet nicht kostenlos – finanzieren kann er sich über ein transparentes Honorar oder über Vermittlungsprovisionen. Unter dem Strich verteuert eine versteckte Provision die Hypothek, weil diese Provision bei der Zinsgestaltung als Kosten berücksichtigt werden muss. Auch ein Honorar für einen neutralen Berater oder Vermittler verteuert die Hypothek indirekt. Oftmals können Vermittler trotzdem gute Offerten präsentieren, weil sie mit Hypothekergebern spezielle Verträge haben und den Markt entsprechend gut kennen.

Beratung und Vermittlung sollten getrennt sein

Provisionen können falsche Anreize schüren

Durch versteckte Provisionen können falsche Anreize entstehen: Hypothekengeber mit eher höheren Zinsen sind oftmals auch bereit, höhere Provisionen zu bezahlen. Vermittelt ein Makler eine (zu) teure Hypothek, kann er unter Umständen eine höhere Provision einstreichen. Auch bei der Beratung können Interessenkonflikte entstehen: Weil die Höhe der Provisionen oftmals in Prozenten der Hypothekarhöhe und abhängig von der Dauer der Hypothek bemessen wird, können sogenannte neutrale Berater dazu verleitet werden, eher zu hohe und zu langlaufende Hypotheken zu vermitteln. Provisionen sind nicht grundsätzlich schlecht. Trotzdem gilt: Wer eine transparente Offenlegung der Provisionen und deren Berechnungsmodalitäten verlangt, vermindert die Gefahr von Interessenkonflikten. Seriöse Berater haben nichts zu verbergen und werden die Provisionen sogar ohne Aufforderung offenlegen. Bei einem Honorarberater sollte man sich zudem schriftlich bestätigen lassen, dass allfällige Provisionen an den Kunden weitergeleitet werden – ansonsten kassiert der Berater im schlimmsten Fall doppelt.

Zinsvergleich Hypotheken per 27.02.2012

Anbieter sortiert nach durchschnittlichem Zinssatz. Je dunkler der Zinssatz markiert ist, desto besser ist der Zinssatz des entsprechenden Hypothekarmodells im Vergleich zur Konkurrenz.

Hypothekarinstitut	Festhypotheken mit einer Laufzeit von...									
	variabel	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre
Swissquote	-	0.74%	0.79%	0.91%	1.06%	1.22%	1.37%	1.51%	1.63%	1.74%
AXA Winterthur	--	--	1.15%	1.16%	1.17%	1.33%	1.49%	1.63%	1.75%	1.85%
Migros Bank	2.25%	1.05%	1.10%	1.21%	1.37%	1.52%	1.68%	1.82%	1.94%	2.04%
Bank Zweiplus	2.50%	1.05%	1.10%	1.21%	1.37%	1.53%	1.69%	1.83%	1.95%	2.05%
Swiss Life	2.75%	--	1.50%	1.50%	1.51%	1.52%	1.53%	1.59%	1.71%	1.80%
PostFinance	--	1.15%	1.15%	1.20%	1.40%	1.55%	1.75%	1.90%	2.00%	2.15%
Generali Versicherungen	2.75%	1.10%	1.15%	1.25%	1.40%	1.55%	1.75%	--	--	--
Helvetia Versicherungen	2.75%	1.11%	1.17%	1.29%	1.44%	1.60%	1.76%	1.89%	2.03%	2.13%
Luzerner Kantonalbank	2.45%	1.29%	1.19%	1.30%	1.45%	1.62%	1.78%	1.93%	2.05%	2.16%
Schaffhauser Kantonalbank	2.75%	1.15%	1.20%	1.30%	1.45%	1.60%	1.75%	1.90%	--	--
money-net.ch	2.25%	1.20%	1.25%	1.35%	1.55%	1.70%	1.85%	2.00%	--	--
acervis Bank AG	--	1.15%	1.15%	1.30%	1.45%	1.60%	1.85%	2.00%	--	--
Credit Suisse	2.85%	1.35%	1.10%	1.25%	1.40%	1.55%	1.75%	1.95%	2.05%	2.15%
Freiburger Kantonalbank	2.88%	1.27%	1.27%	1.30%	1.45%	1.58%	1.73%	1.87%	2.00%	2.10%
Obwaldner Kantonalbank	2.75%	1.15%	1.20%	1.35%	1.50%	1.65%	1.80%	1.95%	2.05%	2.15%
Zürcher Kantonalbank	2.50%	1.26%	1.26%	1.37%	1.57%	1.63%	1.79%	1.93%	2.05%	2.20%
Berner Kantonalbank	2.50%	1.20%	1.25%	1.35%	1.55%	1.70%	1.85%	2.00%	--	--
Graubündner Kantonalbank	2.75%	1.25%	1.25%	1.30%	1.50%	1.65%	1.80%	1.95%	2.05%	2.15%
Banca Popolare di Sondrio	2.50%	--	1.38%	1.38%	1.50%	1.75%	1.88%	2.00%	2.13%	2.25%
Baloise Bank Soba	2.88%	1.25%	1.30%	1.35%	1.45%	1.70%	1.85%	2.00%	2.10%	2.25%
Basellandschaftliche Kantonalbank	2.63%	1.25%	1.30%	1.40%	1.55%	1.70%	1.90%	2.00%	2.15%	2.25%
Neue Aargauer Bank	2.63%	1.35%	1.40%	1.50%	1.55%	1.65%	1.80%	1.95%	2.10%	2.20%
St. Galler Kantonalbank	2.75%	1.25%	1.30%	1.40%	1.55%	1.75%	1.90%	2.05%	2.15%	2.25%
Coop Bank	2.63%	1.21%	1.27%	1.38%	1.60%	1.75%	1.91%	2.10%	2.27%	2.38%
Thurgauer Kantonalbank	2.95%	1.35%	1.40%	1.45%	1.60%	1.75%	1.85%	1.95%	2.05%	2.15%
Basler Kantonalbank	2.50%	1.30%	1.35%	1.45%	1.60%	1.80%	1.95%	2.10%	2.20%	2.30%
WIR Bank	2.75%	1.35%	1.36%	1.43%	1.59%	1.75%	1.90%	2.04%	2.16%	2.27%
UBS AG	--	1.37%	1.39%	1.46%	1.63%	1.78%	1.93%	2.07%	2.19%	2.29%
Zuger Kantonalbank	2.50%	1.35%	1.40%	1.51%	1.66%	1.82%	1.98%	2.12%	2.24%	2.34%
Raiffeisen	2.88%	1.35%	1.40%	1.50%	1.60%	1.70%	1.90%	2.10%	2.20%	2.30%
Zürich Versicherung	2.75%	--	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.80%	1.94%	2.06%	2.17%
Sparkasse Schwyz	2.50%	1.34%	1.39%	1.51%	1.66%	1.87%	2.03%	2.17%	2.29%	2.39%
AEK Bank 1826	2.88%	1.40%	1.45%	1.60%	1.75%	1.95%	2.15%	2.40%	--	--
Allianz Suisse	2.50%	1.81%	1.82%	1.83%	1.85%	1.88%	2.05%	2.08%	2.20%	2.31%
Höchster Zinssatz	2.95%	1.81%	1.82%	1.83%	1.85%	1.95%	2.15%	2.40%	2.29%	2.39%
Tiefster Zinssatz	2.25%	0.74%	0.79%	0.91%	1.06%	1.22%	1.37%	1.51%	1.63%	1.74%
Durchschnitt aller Anbieter	2.65%	1.25%	1.29%	1.38%	1.51%	1.66%	1.82%	1.96%	2.06%	2.17%

Ausprägung der Zinskurve ¹⁾
sehr steile Zinskurve
flache Zinskurve
sehr steile Zinskurve
sehr steile Zinskurve
sehr flache Zinskurve
sehr steile Zinskurve
sehr flache Zinskurve
sehr steile Zinskurve
steile Zinskurve
sehr flache Zinskurve
sehr flache Zinskurve
steile Zinskurve
steile Zinskurve
flache Zinskurve
sehr steile Zinskurve
flache Zinskurve
sehr steile Zinskurve
steile Zinskurve
sehr flache Zinskurve
steile Zinskurve
steile Zinskurve
sehr flache Zinskurve
steile Zinskurve
flache Zinskurve
flache Zinskurve
flache Zinskurve
sehr flache Zinskurve
steile Zinskurve
steile Zinskurve
sehr flache Zinskurve

1) Je steiler die Zinskurve ist, desto stärker steigt der Zinssatz bei längeren Laufzeiten. Wie steil die Zinskurve ist, sagt jedoch nichts darüber aus, ob der entsprechende Anbieter hohe oder tiefe Zinsen verrechnet. Die Zinskurven der einzelnen Anbieter werden relativ zueinander untersucht. Die Steilheit der Zinskurve ist daher lediglich im aktuellen Vergleich zu den anderen Anbietern zu verstehen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Alle Zinssätze und weitere Angaben verstehen sich als Richtwerte gemäss Website der Anbieter, 27.2.2012, 11 Uhr.