

Festhypothek, Libor, Saron oder doch variabel – Welche Hypothek ist die Richtige?

Jede Hypothekarform birgt nebst Vorteilen auch gravierende Risiken. Dabei geht es jeweils um sehr hohe Geldsummen. Deshalb ist es wichtig, die verschiedenen Varianten zu kennen und Entscheidungen wohlüberlegt zu treffen.



Renato Ramseier

“ Viele Kunden sind erstaunt, wenn das Angebot der Bank deutlich von den Zinssätzen im Internet abweicht.

Festhypothek

Hier werden die Zinsen für eine vordefinierte Laufzeit fixiert, meist für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren, was eine gewisse Planungssicherheit schafft. Wichtig ist es zu beachten, dass eine zeitliche Staffelung der Hypothek in den meisten Fällen kaum Sinn macht. Die Aufteilung in verschiedene Laufzeiten dient vor allem der Kundenbindung. Solange die Verträge nämlich nicht gleichzeitig oder innerhalb eines Jahres auslaufen, ist ein Wechsel zu einem anderen Finanzinstitut fast unmöglich. Dies schwächt die Verhandlungsposition des Kunden erheblich. Berücksichtigt werden sollte auch die Vorfälligkeitsentschädigung. So werden Zinsen, welche bis Ende der Laufzeit noch anfallen würden, bei einer vorzeitigen Kündigung fällig.

Eine Festhypothek lohnt sich somit, wenn man über einen längeren Zeitraum planen möchte. Bei einer ungewissen Zukunft ist allenfalls eher eine andere Finanzierungsart zu bevorzugen.

Geldmarkthypotheken (Libor oder Saron)

Der Zinssatz für eine Libor-Hypothek setzt sich aus dem sogenannten Libor (London Interbank Offered Rate) Zinssatz und der individuellen Kosten- und Gewinnmarge sowie einer Risikomarge nach Bonität des Schuldners

zusammen. Ab Ende 2021 wird der Libor-Zinssatz aufgrund von Kursmanipulationen nicht mehr als Basis für die Hypothek herangezogen, sondern wird durch den Nachfolgezinsatz Saron (Swiss Average Rate Overnight) ersetzt. Dieser sollte dann transparenter werden. Betrachtet man die Zinssätze des Saron und des Libor im Vergleich sind diese mit -0.67 Prozent respektive -0.68 Prozent praktisch identisch. Da in den Berechnungen eine Untergrenze von 0.00 Prozent vorgesehen ist, hätten sinkende Zinsen keinen Einfluss mehr auf den Hypothekarzins. Libor-Hypotheken haben in der Regel eine Laufzeit von ein oder drei Monaten und werden rollierend erneuert. Im langjährigen Vergleich sind sie günstiger als Festhypotheken, jedoch besteht bei steigenden Zinsen keine Absicherung. Die meisten Banken schliessen drei bis fünfjährige Rahmenverträge ab, während deren die Kunden die Finanzierung jederzeit in eine Festhypothek umwandeln könnten. So kann in den zinsgünstigen Jahren vom tiefen Zinssatz profitiert und im Falle eines steigenden Zinsumfeldes in eine Festhypothek gewechselt und das finanzielle Risiko reduziert werden.

Eine Libor- oder Saron-Hypothek kann sich also lohnen, wenn von gleichbleibenden oder sinkenden Zinsen ausgegangen wird und auch ein Anstieg finanziell verkraftet werden könnte.

Variable Hypotheken

Während vor rund 20 Jahren noch sehr viele variable Hypotheken abgeschlossen wurden, ist deren Marktanteil heute verschwindend klein. Bis im September 2008 bildete der variable Zinssatz die Grundlage, um Mietpreisveränderungen zu berechnen. Seit der Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes können die Finanzinstitute nun die Konditionen von variablen Hypotheken selber festlegen. So sind variable Hypotheken aktuell bei allen Banken und Versicherungen deutlich teurer als durchschnittliche Libor- beziehungsweise Saron-Hypotheken oder als kurzfristige Festhypotheken. Rein zinstechnisch ist momentan klar von einer variablen Hypothek abzuraten. Der Vorteil liegt allerdings in der Flexibilität, so kann die Hypothek nach Ablauf der Kündigungsfrist von drei oder sechs Monaten entweder gekündigt oder teilweise zurückbezahlt werden.

Für diejenigen, die also eine Rückzahlung der Finanzierung oder den Verkauf der Immobilie planen, kann sich diese Lösung übergangsmässig lohnen. Ansonsten wäre ein Vergleich der verschiedenen Modelle sinnvoll, um von mehr Sicherheit und besseren Zinsen profitieren zu können.

Zinsvergleiche im Internet

Diverse Internetanbieter werben mit extrem tiefen Zinsen. Viele Kunden sind dann jeweils erstaunt, wenn das Angebot der Bank oder Versicherung davon abweicht. Dabei gilt es zu beachten, dass die im Internetvergleich ausgewiesenen Konditionen in der Regel nur für hohe Hypothekervolumen im ersten Rang und für Kunden mit dem allerbesten Rating gelten. Das bedeutet, nur Kunden welche eine sehr hohe Hypothek abschliessen, dazu mindestens 35 Prozent Eigenkapital einbringen und nebenbei ein deutlich überdurchschnittlich hohes Einkommen

und hohes Restvermögen haben, werden eine Chance haben, die ausgewiesenen Zinssätze zu erreichen.

Fazit

Jede der erwähnten Hypothekarvarianten hat ihre Daseinsberechtigung. In der Praxis erleben wir jedoch häufig, dass die Wahl der richtigen Hypothek nicht nach Klärung aller nötigen Fragen erfolgte. Ein Vergleich der verschiedenen Varianten macht durchaus Sinn und ergibt oft ein Sparpotential von mehreren tausend Franken. Zudem können durch eine langfristige Planung Fehler im Bereich der verschiedenen Laufzeiten und Amortisationsmöglichkeiten vermieden werden.

Weitere Informationen:

www.fina.ch/hypothekenvergleich

TEXT RENATO RAMSEIER

Zum Autor

Renato Ramseier ist Finanzplaner mit eidg. Fachausweis und momentan an der ZHAW Winterthur im Lehrgang MAS Financial Consulting. Als Senior Consultant und Partner bei Fina Finanzplanung AG trifft er täglich auf die verschiedensten Kundensituationen.



FINA
Finanzplanung