

# DIE VERSCHIEDENEN HYPOTHEKARMODELLE

Darum geht es in diesem Kapitel:

- Je länger die Laufzeit, desto höher der Zins
- Vorzeitige Auflösung einer Festhypothek
- Schutz gegen hohe Zinsen

Hausbesitzern steht für jedes Bedürfnis ein passendes Hypothekarmodell zur Verfügung. Am beliebtesten sind nach wie vor Festhypotheken. Daneben gewinnen Geldmarkthypotheken immer mehr an Gewicht. Variable Hypotheken sind dagegen in den letzten Jahren aus der Mode gekommen. Vor allem Hausbesitzern mit grossen Hypotheken bieten Banken auch Zinsoptionen an, mit denen sich Hypotheken absichern lassen. Die angebotenen Modelle unterscheiden sich vor allem bezüglich der Berechnung des Zinssatzes, der Zinsbindung und der Flexibilität.

## **DIE VERSCHIEDENEN HYPOTHEKARMODELLE**

### **Festhypothek**

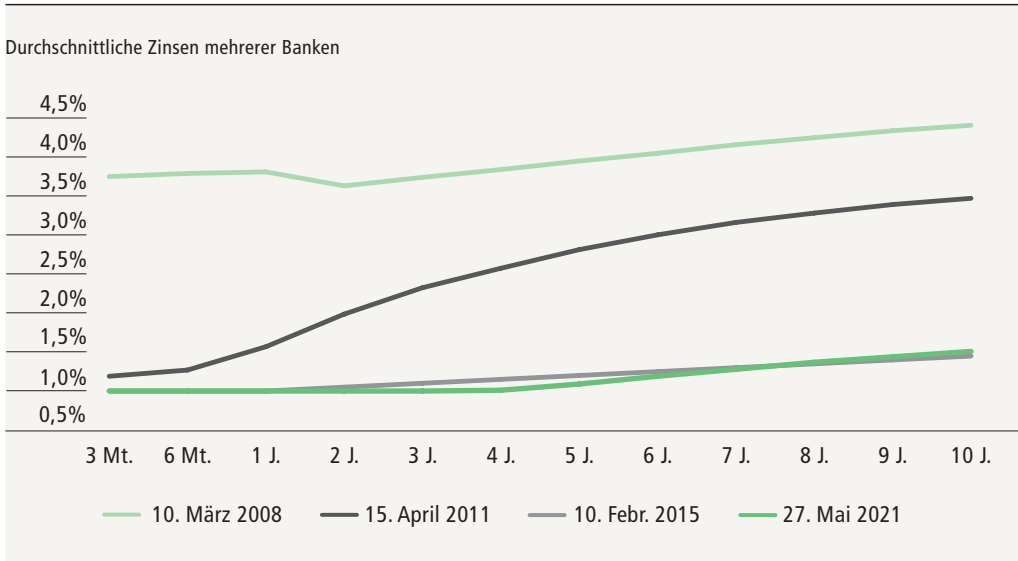
Festhypotheken sind in der Schweiz mit Abstand am beliebtesten. Ihr Zinssatz steht für eine bestimmte Laufzeit fest. Während dieser Zeit kennen Kreditnehmer ihre Zinsbelastung genau und sind vor einem Zinsanstieg geschützt. Allerdings profitieren sie entsprechend nicht, wenn die Zinsen tief bleiben oder sogar sinken. Kreditgeber bieten Festhypotheken mit Laufzeiten von einem bis zehn Jahren an, vereinzelt sogar bis zu zwanzig Jahren. Festhypotheken können attraktiv sein, wenn man steigende Zinssätze erwartet. Sie empfehlen sich auch für Kreditnehmer, die eine maximale Zinssatzbelastung nicht überschreiten möchten, weil die Budgetsicherheit oberste Priorität hat.

Diese Sicherheit kostet allerdings, denn langfristige Kredite sind im Normalfall deutlich teurer als kurzfristige. Festhypotheken zahlen sich daher nur aus, wenn die Zinsen nach dem Abschluss der Festhypothek stark steigen und für längere Zeit hoch bleiben. Sinken die Zinsen, zahlt man trotzdem bis zum Ablauf der Hypothek den vertraglich festgelegten (hohen) Satz.

### **Je länger die Laufzeit, desto höher der Zins**

Die Zinskurve zeigt die Zinsen mit zunehmender Laufzeit auf. In einem normalen Zinsumfeld wie zum Beispiel im Frühling 2011 beträgt der Aufpreis etwa 0,2 Prozentpunkte pro zusätzliches Jahr Laufzeit. Damals kostete eine einjährige Festhypothek rund 1,5 Prozent und eine 10-jährige Festhypothek 3,5 Prozent. Es gibt jedoch immer wieder Phasen, in denen die Zinskurve sehr flach, sehr steil oder sogar umgekehrt (invers) verläuft. Bei einer inversen Kurve

**AUSGEWÄHLTE ZINSKURVEN FÜR HYPOTHEKEN MIT FESTEN ZINSBINDUNGEN**



sind die Zinsen für kurze Laufzeiten höher als jene für lange Laufzeiten. Eine steile Zinskurve bedeutet, dass der Geld- und Kapitalmarkt mit deutlich höheren Zinsen in der Zukunft rechnet. Bei einer flachen Zinskurve ist der Aufpreis zwischen kurzen und langen Laufzeiten kleiner als üblich.

Im Februar 2015 beispielsweise kostete eine 1-jährige Festhypothek 1 Prozent, eine 10-jährige Festhypothek war mit rund 1,5 Prozent nur wenig teurer. Das liegt daran, dass die Schweizerische Nationalbank im Januar 2015 Negativzinsen eingeführt hat. In der Folge sind auch die Zinsen am Kapitalmarkt für Laufzeiten bis zu zehn Jahren ins Minus gerutscht. Banken können ihre Festhypotheken nicht mit negativen Zinsen refinanzieren, sondern verwenden dazu Spargelder. Somit legen sie die Zinsen für ihre Festhypotheken auf der Basis eines Zinses von mindestens null Prozent fest.

**Vorzeitige Auflösung einer Festhypothek**

Eine Scheidung, ein Wechsel des Arbeitsortes oder der Tod des Partners kann dazu führen, dass man die Liegenschaft verkaufen muss. In so einem Fall besteht die Möglichkeit, bestehende Festhypotheken auf den neuen Besitzer zu übertragen, sofern der Kreditgeber und der Käufer damit einverstanden sind. Wird die alte Liegenschaft durch eine neue ersetzt, lässt sich die bestehende

Hypothek auf das neue Objekt übertragen. Kommt keine dieser Möglichkeiten in Frage, bleibt nur die vorzeitige Auflösung der Festhypothek. Dabei können Kosten von mehreren zehntausend Franken anfallen. Denn die Bank legt die zurückbezahlte Hypothekarsumme während der Restlaufzeit am Geld- oder Kapitalmarkt an. Erhält die Bank dort weniger Zins als für die Hypothek, entsteht ihr ein Verlust, den sie dem Kreditnehmer als Ausstiegsentschädigung in Rechnung stellen kann.

Ein Beispiel: Ein Ehepaar nimmt eine 10-jährige Festhypothek zu 2 Prozent auf. Nach fünf Jahren muss das Paar sein Haus infolge Scheidung verkaufen und die Festhypothek auflösen. Erhält die Bank während der 5-jährigen Restlaufzeit am Kapitalmarkt 0,5 Prozent Zins, beträgt ihr Verlust 1,5 Prozent pro Jahr oder 7,5 Prozent bezogen auf die gesamte Restlaufzeit (siehe Grafik). Bei einer Hypothek von 500'000 Franken sind das 37'500 Franken.

Sind die Zinsen am Kapitalmarkt wie im Februar 2015 negativ, müssen Hausbesitzer bei einer vorzeitigen Auflösung der Festhypothek sämtliche Zinsen bis zum Verfall zahlen und werden unter Umständen zusätzlich mit einem Negativzins für die Wiederanlage des Betrags belastet. Sind die Zinsen am Kapitalmarkt hingegen gestiegen, erzielt die Bank einen Zinsgewinn. Kann sie den vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrag für 3 Prozent Zins anlegen, beträgt ihr Zinsgewinn 1 Prozent pro Jahr oder 5 Prozent in fünf Jahren.

## SO BERECHNET SICH DIE AUSSTIEGSENTSCHÄDIGUNG AUS EINER FESTHYPOTHEK

Beispiel: 10-jährige Festhypothek, vorzeitige Auflösung nach 5 Jahren

	Anlagezins niedriger als Hypothekarzins	Anlagezins höher als Hypothekarzins
Zinssatz Festhypothek	2,0%	2,0%
Zinssatz Wiederanlage	0,5%	3,0%
Differenz in % pro Jahr <sup>1</sup>	1,5%	-1,0%
Differenz total (für 5 Jahre)	7,5%	-5,0%
Hypothekarbetrag	500'000 CHF	500'000 CHF
<b>Ausstiegsentschädigung</b>	<b>37'500 CHF</b>	<b>-25'000 CHF</b>

<sup>1</sup> In der Praxis wird diese Differenz diskontiert

Nun verrechnen die meisten Banken einen Zinsverlust zwar als Ausstiegsentschädigung. Einen Zinsgewinn hingegen geben nur wenige Institute dem Kreditnehmer weiter. Das ist doppelt stossend, weil die Bank nicht nur die Marge für die Restlaufzeit der aufgelösten Hypothek einbehält, sondern zusätzlich den Zinsgewinn. Vor dem Abschluss einer Festhypothek sollte man deshalb unbedingt das Kleingedruckte lesen und Anbieter bevorzugen, die auch eine Entschädigung zugunsten des Kreditnehmers im Falle von höheren Zinsen vorsehen.

Die meisten Kreditinstitute legen den Zinssatz für die Wiederanlage nicht offen. Oft rechnen sie eine zusätzliche Marge ein, ebenfalls zulasten des Kreditnehmers. Es kann sich lohnen, die Offenlegung dieser Kosten zu verlangen und darüber zu verhandeln. Die Vorfälligkeitsentschädigung kann im Falle eines Liegenschaftsverkaufs in der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden. Anders wird es gehandhabt, wenn man aus einer laufenden Hypothek aussteigt und zeitgleich eine neue bei demselben Kreditgeber aufnimmt. In diesem Fall wird die Ausstiegsentschädigung den Schuldzinsen gleichgestellt und kann somit dem steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Eine doppelte Berücksichtigung bei der Grundstückgewinnsteuer als auch bei der Einkommenssteuer ist ausgeschlossen.

**TIPP**

Ziehen Sie den Zinsausgleich für den Käufer am besten vom Kaufpreis ab. Dadurch fällt auch Ihre Grundstückgewinnsteuer tiefer aus.

Allerdings wird kaum ein Käufer bereit sein, für die übernommene Hypothek einen höheren Zins zu zahlen, als für eine Hypothek, die er neu aufnehmen kann. Diese Zinsdifferenz müssen Sie ausgleichen, damit der Käufer Ihre Festhypothek übernimmt. Das lohnt sich, weil die Ausgleichszahlung an den Käufer in der Regel viel günstiger ist als die Ausstiegsentschädigung der Bank.

**Terminhypothek**

Bei den meisten Kreditinstituten kann man den Zins einer Festhypothek bis zu einem Jahr, bei manchen sogar bis zu zwei Jahre im Voraus fixieren. Solche Termin- oder Forwardhypotheken werden auf dem Zinsniveau von heute abgeschlossen, jedoch erst an dem vereinbarten Termin ausbezahlt. Eine Zinsfixierung kann sich zum Beispiel für einen Hausbesitzer lohnen, der seine Festhypothek in einem Jahr erneuern muss und damit rechnet, dass die Zinsen bis dahin steigen.

Eine Terminhypothek ist normalerweise teurer als eine sofort beginnende Festhypothek. Doch nicht jeder Anbieter berechnet den Zinssatz einer Terminhypothek gleich. Es gibt zum Beispiel Kreditinstitute, die für Terminhypotheken keinen höheren Zins verlangen als für sofort beginnende Festhypotheken, dafür aber eine einmalige Prämie bei Abschluss der Hypothek.

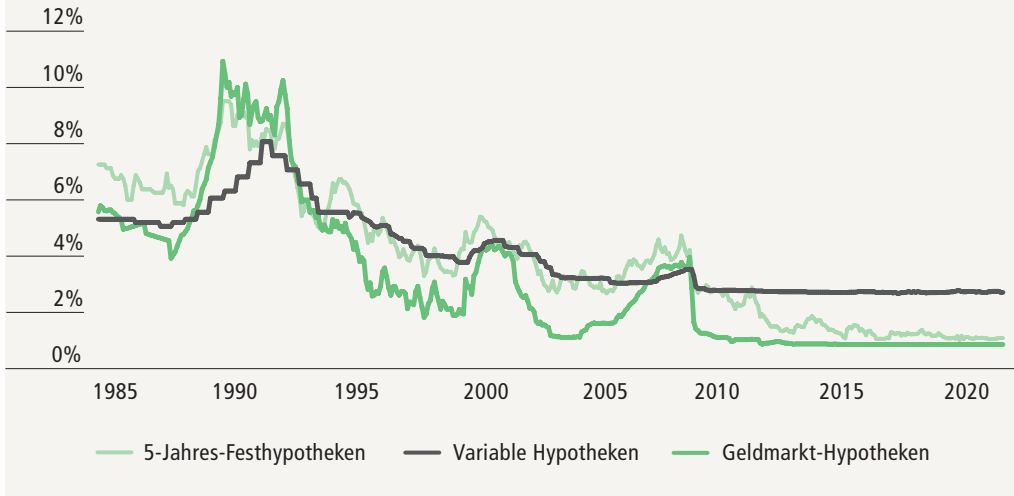
Die Kosten einer vorzeitigen Zinsabsicherung hängen von der Vorlaufzeit und der Dauer der zugrunde liegenden Festhypothek ab. Je länger die Vorlaufzeit und je kürzer die Dauer der Festhypothek, desto grösser ist der Zinsunterschied zu einer sofort beginnenden Festhypothek. Terminhypotheken mit Laufzeiten von weniger als fünf Jahren rechnen sich in den meisten Fällen nicht. Terminhypotheken lohnen sich aufgrund des höheren Zinssatzes zudem nur bei einem tiefen Zinsniveau und dann, wenn die Zinsen stärker steigen als die Akteure am Kapitalmarkt erwarten. Steigen die Zinssätze bis zur Auszahlung der Hypothek weniger stark oder sinken sie sogar, ist die Terminhypothek ein schlechtes Geschäft: Der Kreditnehmer muss dann trotzdem die im Voraus fixierten Zinsen plus den Zinsaufschlag zahlen.

### **Geldmarkt-Hypothek**

Immer beliebter werden Geldmarkt-Hypotheken. Geldmarkt-Hypotheken sind im Grunde genommen Festhypotheken mit sehr kurzen Laufzeiten von wenigen Monaten. Die Zinsgestaltung ist bei diesem Modell völlig transparent. Der Zinssatz richtete sich bis anhin nach dem sogenannten Libor (London Interbank Offered Rate), einem der bisher wichtigsten Referenzzinssätzen der Welt. Doch seine Tage sind weltweit gezählt. In der Schweiz wird der Libor bis spätestens Ende 2021 durch den Saron (Swiss Average Rate Overnight) abgelöst. Der Saron ist ein Interbankzinssatz, zu dem sich Banken untereinander Geld über Nacht ausleihen. Er wird von der Schweizer Börsenbetreiberin SIX Swiss Exchange berechnet und publiziert. Gemäss der SIX fliessen täglich rund 110 Transaktionen von 160 Banken und Versicherungen in die Berechnung des volumengewichteten Durchschnittssatzes ein. Da es sich um einen Übernachtzins handelt, die meisten Geldmarkt-Hypotheken sich jedoch bisher nach dem 3- oder 6-Monats-Libor gerichtet haben, kann der Saron nicht ohne Weiteres wie der Libor als Referenz für 3- oder 6-Monatszinsen verwendet werden.

## ZINSENTWICKLUNG DER WICHTIGSTEN HYPOTHEKARMODELLE SEIT 1985

VZ-Index für Hypothekarzinsen; Stand: Mai 2021



Aus diesem Grund hat die NAG (Nationale Arbeitsgruppe für Referenzzinssätze in Franken) mit Hilfe der SNB (Schweizerische Nationalbank) ein Vorgehen ausgearbeitet, mit dessen Hilfe aus dem Übernachtzins ein längerfristiger Satz hergeleitet werden kann; der sogenannte Compounded Saron. Zur Berechnung des Compounded Saron hat die NAG sieben Varianten vorgestellt. Die Varianten unterscheiden sich massgeblich in den sogenannten Beobachtungsperioden. Ausserdem finden die Bekanntgabe des Zinses und die Zinsfälligkeit der verschiedenen Varianten zu unterschiedlichen Zeitpunkten statt. Den Banken steht es frei, welche Variante sie anwenden und ob sie diese modifizieren möchten. Weiterführende Informationen zum (Compounded) Saron und den Berechnungsvarianten finden Sie unter [www.saron.ch](http://www.saron.ch).

Die meisten Geldmarkt-Hypotheken richten sich somit seit 2021 nach dem 3-Monats-Compounded-Saron. Zinsanpassungen erfolgen also in der Regel im Rhythmus von drei Monaten, meistens per Beginn eines Quartals. Auf diesen Basiszinssatz schlagen die Kreditgeber eine Marge von 0,6 bis 1,3 Prozent. Die Marge richtet sich nach der individuellen Bonität des Kunden.