

HYPOTHEK

Feilschen auf dem Hypomarkt

Die Hypothekenfrage macht für viele Leute aus dem Traum von der Eigentumswohnung einen Alptraum. Gezwungenermassen schlagen sie sich mit Zinsen, Laufzeiten und Modellen herum. Zeit für einen Wegweiser durch den Hypothekenbasar. Text: Üsé Meyer

Welches Hypothekarmodell ist das richtige? Wie werden sich die Hypozinsen in nächster Zeit entwickeln? Welche Bank hat das beste Angebot? Fragen, mit denen Wohnungskäufer im Rahmen der Finanzierung der eigenen vier Wände konfrontiert sind. Die Wahl der richtigen Hypothek scheint komplex, denn jede Bank bietet meist mehrere Produkte an, oft unter eigenständigen Namen: Portfolio, LiborTop, Flex-Rollover und so weiter. Lassen Sie sich dadurch nicht verwirren: Im Prinzip können die Angebote auf vier Modelle reduziert werden:

Variable Hypothek: Die Banken passen den Zinssatz laufend den Entwicklungen im Kapitalmarkt an.

Festhypothek: Hier wird der Zinssatz bei Vertragsabschluss für die ganze Laufzeit der Hypothek festgelegt. Je länger die Laufzeit, desto höher fällt der Zins aus.

Libor-Hypothek: Sie ist eine Mischform aus variabler und fester Hypothek. Meist wird im Voraus eine Laufzeit vereinbart, der Zins ist aber veränderlich – er wird alle drei oder sechs Monate dem Libor-Satz angepasst (Libor steht für London Interbank Offered Rate). Um sich gegen stark steigende Zinsen abzusichern, kann gegen eine Prämie eine Zinsobergrenze, «Cap» genannt, festgelegt werden.

Spezialhypothek: Die meisten dieser Hypotheken basieren auf folgenden Modellen: Kombihypothek (Kombination von varia-

bler und/oder Libor mit einer Festhypothek), Stufenhypothek (Festhypothek mit anfänglich tiefem, dann regelmässig ansteigendem Zins), Hypothek für Ersterwerber (Zinsbonus), Ökohypothek (Zinsbonus für Liegenschaften, die nach ökologischen Massstäben gebaut wurden).

Für welche Hypothek man sich entscheiden soll, hängt vorwiegend von den aktuellen Hypozinsen und der zu erwartenden Zinsentwicklung ab (siehe «Durchblick im Finanzierungsdschungel»). Sind die Zinsen sehr tief, wird man sich wohl für eine Festhypothek entscheiden, um möglichst lange von den günstigen Konditionen zu profitieren. Momentan rät Werner Egli, Teilhaber und Berater bei der Hypotheken-

Durchblick im Finanzierungsdschungel: Hypothekarmodelle im Vergleich

Modell	Laufzeit	Risiken	Zinsschwankungen	Ausstieg	Eignet sich, wenn...
variabel	unbefristet	mittel	mittel	flexibel (Kündigungsfristen 3 bis 6 Monate)	...man mit stagnierenden oder sinkenden Zinsen rechnet. ...man die weitere Zinsentwicklung abwarten will oder die Immobilie bald verkauft.
fest	zwischen 1 und 15 Jahren	klein	keine	vorzeitig nur mit Vorfälligkeitsentschädigung möglich	...man mit längerfristigem Zinsanstieg rechnet. ...das Budget eingeschränkt ist und darum kalkulierbare Ausgaben Priorität haben.
Libor	zwischen 1 Monat und 5 Jahren	gross (mit Zinsabsicherung mittel)	gross (mit Zinsabsicherung nach oben limitiert)	je nach Modell: flexibel oder nur mit Vorfälligkeitsentschädigung	...man von stagnierenden oder sinkenden Zinsen ausgeht. ...das persönliche Budget grössere Zinsschwankungen verträgt.
Kombi (Libor/variabel/fest)	unbefristet/ 1 Monat bis 15 Jahre	klein bis mittel	mittel	flexibel/vorzeitig nur mit Vorfälligkeitsentschädigung möglich	...die Zinsentwicklung unsicher ist und man sich breit absichern will.
Stufen	in der Regel 5 Jahre	klein	abgestuft	vorzeitig nur mit Vorfälligkeitsentschädigung möglich	...man mit längerfristigem Zinsanstieg rechnet. ...das Budget eingeschränkt ist und darum kalkulierbare Ausgaben Priorität haben. ...die Anfangsbelastung möglichst tief gehalten werden muss.

börse Uster, zu einer variablen oder einer Libor-Hypothek mit kurzer Laufzeit. Nicht zuletzt aufgrund der gegenwärtigen Finanzkrise rechnet Egli für die nächsten zwölf Monate eher mit sinkenden Zinsen. Wenn die Zinsen für eine Hypothek mit dreijähriger Laufzeit von jetzt 3,5 bis 4 Prozent auf 3 Prozent sinken, wäre laut Egli die Umwandlung in eine Festhypothek angezeigt. Bei fünfjähriger Laufzeit ist der Zeitpunkt zur Umwandlung bei einem Zinsniveau zwischen 3,25 und 3,5 Prozent gegeben, bei zehnjähriger Laufzeit bei 3,5 bis 3,8 Prozent.

Die Wahl des Hypothekengebers ist der entscheidende Schritt auf dem Weg zum Eigenheim. Zuvor allerdings muss man sich Rechenschaft über die vorhandenen Eigenmittel (Ersparnisse, Pensionskassengelder, Erbvorbezüge, private Darlehen, unbelehntes Bauland und so weiter) geben. In der Regel müssen Wohnungskäufer mindestens 20 Prozent der Kaufsumme selbst aufbringen. Auf dieser Grundlage sucht man den Hypothekengeber mit dem besten Angebot. «Heute geht es nicht mehr um die Wahl der Bank, sondern um die des Produkts», sagt Egli. Bei mindestens fünf Finanzinstituten (Banken, Versicherer) sollte man erste Offerten einholen. In einer zweiten Runde schickt man die Zahlen des günstigsten Angebots an alle anderen Anbieter mit der Bitte um eine Korrektur der ersten Offerte.

Seit einiger Zeit herrscht gute Konkurrenz auf dem Hypomarkt – zum Vorteil der Wohnungskäufer. Die Banken lassen mit sich feilschen und gewähren rasch einmal Rabatte. Viele Käufer beanspruchen aus Kompetenz- und Zeitgründen die Dienste eines neutralen Finanzberaters, wozu Egli durchaus rät: Laien seien oft nicht in der Lage, die Risiken und Chancen eines Hypothekarprodukts zu erkennen. Rund 150 Franken verrechnet ein derartiger Experte pro Stunde.

Immer öfter übernehmen Finanzberater auch die Verwaltung und Bewirtschaftung

Geld: Die Faustregel

Ob eine Hypothek gesprochen wird, hängt auch vom jährlichen Bruttoeinkommen des Wohnungskäufers ab. In der sogenannten Tragbarkeitsrechnung wird eruiert, ob sich der Käufer die Wohnung überhaupt leisten kann. Die Faustregel lautet: Die Belastung durch die Wohnung darf nicht mehr als einen Drittel des Einkommens ausmachen. Zur Belastung gerechnet werden: Zinskosten für 1. und 2. Hypothek, Amortisationskosten der 2. Hypothek, Zinskosten für private Darlehen, Ratenrückzahlungen für private Darlehen, Nebenkosten (zirka ein Prozent des Anlagewerts). Viele Finanzinstitute bieten im Internet praktische Tragbarkeitsrechner an.

von Hypotheken, mit dem Argument, dass sie Tendenzen früher erkennen als Laien und daher rechtzeitig reagieren können.

Denn so viel ist klar: Nach Abschluss der Hypothek kann man sich nicht einfach zurücklehnen. Es lohnt sich, den Markt im Auge zu behalten. Denn wer zum richtigen Zeitpunkt in ein anderes Hypothekarmodell wechselt, kann damit unter Umständen jährlich einige tausend Franken einsparen. ■

Weitere Infos

Internet

- www.vzonline.ch: Zinsvergleiche
- www.comparis.ch: persönliche Hypothekenangebote

Pures Energiesparen

mit dem neuen EgoKiefer
Kunststoff/Aluminium-Fenster XL®!
«Eleganz in Farbe»

Attraktiv, langlebig, ökologisch: EgoKiefer präsentiert das neue Kunststoff/Aluminium-Fenster XL®. Dieses besticht nebst den bekannten XL®-Vorteilen mehr Licht, mehr Wärme, mehr Design mit zusätzlichen Perspektiven in der kreativen farblichen Fassadengestaltung. Sämtliche EgoKiefer XL®-Fenstersysteme sind MINERGIE-zertifiziert und reduzieren den Energieverbrauch über das Fenster um bis zu 75%.



EgoKiefer AG
Fenster und Türen
9450 Altstätten SG
Telefon +41 71 757 36 28

und an 13 Standorten in der Schweiz –
ganz in Ihrer Nähe: www.egokiefer.ch

Ein Unternehmen der
 AFG
Arbonia-Forster-Holding AG



Vorsprung durch Ideen.

EgoKiefer
Fenster und Türen

NEU

Manica-Provinz, Mosambik

