Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 85 (2010)

Heft: 4

Artikel: Grosses Sparpotenzial : Trends auf dem Hypothekarmarkt

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-170327

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 25.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Foto: StockImage B&S

Trends auf dem Hypothekarmarkt

Grosses Sparpotenzial

Je nach Hypothekarmodell und gewählten Laufzeiten liegen die Zinskosten im Lauf der Zeit weit auseinander. Baugenossenschaften, die sich die richtige Hypothekenstrategie zurechtlegen, können deshalb viel Geld sparen. Gegen Risiken sollte man sich jedoch absichern.

Von Jürg Zulliger

Der stark umkämpfte Hypothekarmarkt in der Schweiz und die Politik des billigen Geldes haben in letzter Zeit Finanzierungen ermöglicht, wie sie früher kaum vorstellbar waren. Zum einen ist dies an den stark gesunkenen Kundenmargen ablesbar; damit ist die Differenz zwischen einem Referenzzins (zum Beispiel Libor oder Swap) und dem effektiven Zins für den Kunden gemeint. Vor ein paar Jahren lag diese Marge oft bei 1 oder 1,5 Prozent, heute hingegen kann in Verhandlungen und bei guter Bonität eine deutlich tiefere Marge erwirkt werden: für Privatkunden oft unter 1 Prozent, für Firmenkunden wie Baugenossenschaften teils zwischen 0,4 und 0,6 Prozent.

Nach der Finanz- und Kreditkrise im Jahr 2008 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) zudem eine klare Politik billigen Geldes – sprich tiefer Zinsen – verfolgt. Im letzten März zum Beispiel sank der 1-Monats-Libor auf 0,09 Prozent. Weil Banken unter bestimmten Voraussetzungen Kredite gestützt auf diesen Referenzzins gewähren, waren in diesem Moment Hypotheken fast zum Nulltarif zu haben. Natürlich kommt in der Regel noch die Kundenmarge dazu. Doch es gibt Ausnahmen: Im Fall eines Neubaus in einer Landgemeinde verzichtete die dortige Kantonalbank auf ihre Marge, weil

es sich um einen Bau im Minergiestandard handelt und dieses Label oft Vorzugskonditionen den Weg ebnet.

Libor: langfristig lohnend

Hypotheken auf Basis des Geldmarktzinses Libor sind also das ideale Instrument, um eins zu eins von der Tiefzinspolitik zu profitieren. Heute führen fast alle Banken und auch grosse Versicherungen wie Swiss Life diese Finanzierungsvariante im Angebot. Im Bankgeschäft kennt man grundsätzlich den Liborzins für kurzfristige Gelder von 1, 3, 6, 9 und 12 Monaten. Eine Finanzierung auf dieser Basis heisst, dass der Zins entsprechend diesen Zeiträumen wieder dem aktuellen Marktzins angepasst wird. Insofern könnte man auch sagen, dass es sich ganz einfach um kurzfristige Festhypotheken handelt. Der Libor ist der massgebliche Referenzzins, zu dem sich Banken untereinander Geld ausleihen. Wie ein Aktien- oder Devisenkurs ändert er laufend. Im Hypothekargeschäft sind vor allem Hypotheken auf Basis des 3- oder 6-Monate-Libors verbreitet.

Eine detaillierte Aufstellung zu den langfristigen Zinskosten verschiedener Hypothekarmodelle zeigt, dass sich Liborhypotheken – trotz der Risiken – auch langfristig bezahlt machen (siehe Tabelle). Die in der Praxis weit verbreiteten fünfjährigen Festhypotheken schneiden demgegenüber teurer ab. Immerhin zeigen die Zahlen aber auch, dass die variablen Hypotheken nicht ganz so schlecht sind wie ihr Ruf. Zwar ist die Gestaltung der Zinsanpassungen für die Bankkunden wenig transparent, längerfristig kommt man dabei aber doch auf einen vergleichsweise günstigen Durchschnittszins. Nun kann man natürlich einwenden, dass diese Statistik anders aussähe, wenn ein Hypothekarschuldner immer im richtigen Moment – das heisst vor einem Zinsanstieg – Festhypotheken abgeschlossen hätte.

Doch die Erfahrung lehrt, dass all die ausgeklügelten Zinsprognosen oft nicht ins Schwarze treffen. Die Mehrheit der Hypothekarschuldner dürfte weder das nötige Prognosewissen noch das Glück haben, die Entwicklung immer richtig vorauszusehen. Also geht es darum, sich für einen Mix von Hypothekarmodellen und Laufzeiten zu entscheiden, der der Risikofähigkeit der Genossenschaft entspricht und langfristig tiefe Zinskosten verspricht. Balz Christen, Fachmann Finanz- und Rechnungswesen beim SVW, sieht hier noch mehr Möglichkeiten: «Es gibt durchaus Genossenschaften, die in jüngster Zeit von den Liborhypotheken profitiert haben. Ich glaube aber auch, das Sparpotenzial wäre noch grösser, als was bisher ausgeschöpft wird.»

Bei Anstieg amortisieren

Zur Charakteristik der Liborhypotheken gehört ihre Volatilität. Das Extrembeispiel sind die Immobilienkrise und die in der Folge dramatisch gestiegenen Liborzinsen: Der Libor in Schweizer Franken kletterte Anfang der 1990er-Jahre auf über zehn Prozent, während die variable Hypothek die Marke von sieben Prozent damals nicht überschritt. Wer mit Liborhypotheken operiert, muss also die Wirtschafts- und Zinsentwicklung aufmerksam verfolgen. Um sich gegen Überraschungen nach oben abzusichern, bieten sich zudem verschiedene Lösungsmöglichkeiten an: Eine erste, naheliegende Variante besteht darin, den Kredit ganz einfach zu amortisieren, wenn er zu teuer wird. Das setzt natürlich voraus, dass der Schuldner oder Bauträger über entsprechende Mittel und Liquidität verfügt. Balz Christen vom SVW meint dazu: «Ein grosser Teil der Baugenossenschaften verfügt durchaus über beträchtliche Liquiditätsreserven, um eine solche Variante umsetzen zu können.»

In sehr vielen Fällen dürften auch die Voraussetzungen gegeben sein, um eine Aufstockung von Hypotheken bei einer anderen Bank zur Tilgung einzusetzen. Baugenossenschaften hingegen, die weder über Liquidität noch ausreichende Kreditlimiten bei den Banken verfügen, müssen sich andere Sicherungsvarianten überlegen. Bleibt noch anzufügen, dass natürlich die Einsparungen mit Liborhypotheken in Tiefzinsphasen dazu angetan sind, gewisse Reserven bilden zu können.

Flexibel mit Switch

Sicherungsvariante Nummer zwei: Die meisten Banken bieten eine kurzfristige Switch-Möglichkeit an: Das heisst, der Kunde kann auf jede Fälligkeit hin aus dem Libor aussteigen und die Sicherheit eines anderen Produkts der gleichen Bank suchen (zum Beispiel Festhypothek). Fast alle Banken wie Bank Coop, UBS, CS, ZKB, Raiffeisen oder Migrosbank sehen heute diese kundenfreundliche Wechselmöglichkeit vor und bieten auch eine entsprechende Beratung an. Die Switch-Möglichkeit hat nur den Nachteil, dass die ursprünglich vertraglich vereinbarte Laufzeit einzuhalten ist. Das heisst aber auch, dass der Kunde nach einem Switch die dannzumal geltenden Konditionen für Festhypotheken akzeptieren muss und nicht ein günstigeres Konkurrenzangebot berücksichtigen kann. Bisher bietet einzig die UBS Liborhypotheken ohne die feste Laufzeit eines Rahmenvertrags.

Die dritte Absicherungsvariante beim Libor sind all die Spezialprodukte der Finanzalchemie. Im Bankgeschäft gibt es handelbare Zinsabsicherungen; kombiniert mit einer Liborhypothek ist hier von einem Cap die Rede – dies ist eine Zinsobergrenze, die während der vereinbarten Laufzeit nicht überschritten wird. Natürlich kostet dieser «Zinsdeckel» wie jede Versicherung zusätzlich Geld. Das Angebot ist aber insofern verlockend, als bei den historisch tiefen Liborzinsen auch 0,3 oder 0,4 Prozent Zusatzkosten zu verschmerzen sind. Vor allem bei kleineren Banken ist der Cap integrierter Bestandteil einer Liborhypothek, und die Absicherungskosten sind bereits im Zins eingerechnet. Grössere Banken sehen aber auch die Variante vor, Hypothek und Zinsabsicherung zu trennen. Zum Teil ist dann die Absicherung vorschüssig zu zahlen.

Vielfältige Absicherungsprodukte

Deshalb sei noch auf eine vierte Lösungsmöglichkeit hingewiesen: Wer eine Liborhypothek abschliesst, kann mit der Bank nicht nur eine Ober-, sondern auch eine Untergrenze vereinbaren (Cap und Floor). Damit hat der Kunde Gewähr, dass der Zins für ihn immer zwischen einer Bandbreite von zum Beispiel 2 und 4,5 Prozent bleiben wird. Je nach Zinskonstellation bekommt man die Absicherung nach oben so quasi gratis dazu. Ebenfalls eine ausgefeilte Variante bietet die UBS mit ihren so genannten Cap Warrants. Dabei handelt es sich um ein separat käufliches Wertpapier, das für eine gewisse Laufzeit eine bestimmte Zinsobergrenze garantiert. Pro Quartal wird ein allfälliger Mehrzins von der UBS zurückerstattet. Dieses Wertpapier kann man zur Absicherung verschiedener Hypotheken – auch von anderen Banken – einsetzen und je nach Bedarf aufstocken oder auch wieder verkaufen.

In der Praxis sind verschiedenste Strategien denkbar. Die Eckpfeiler dazu leiten sich aus der Risikofähigkeit und den Zinserwartungen ab. Viele Baugenossenschaften wählen heute einen Mix von Libor- und festverzinslichen Hypotheken mit unterschiedlicher Laufzeit. Was den Liboranteil betrifft, ist auch eine gemischte Variante denkbar – den einen Teil, den man in dieser volatilen Finanzierung führt, zahlt man bei ersten Anzeichen eines Zinsanstiegs zurück, den anderen Teil belässt man im Libor, und zwar im Wissen um die langfristigen

Sparmöglichkeiten. Weil sich im heutigen Umfeld auch langfristige Festhypotheken auf einem tiefen Zinsniveau bewegen, ist es natürlich sinnvoll, einen wesentlichen Teil der Hypothekarschulden auf diesem Weg langfristig abzusichern.

Der Kunde ist König

Eine gute Orientierungshilfe dazu ist die Frage, ob das aktuelle Zinsniveau im historischen Vergleich günstig ist oder nicht. Fünfjährige Festhypotheken kosteten im Vergleich der letzten Jahre etwas über 4 Prozent, über die letzten 20 Jahre betrachtet im Durchschnitt sogar 5,4 Prozent. Wenn man dieses Produkt heute zu 2,3 bis 2,5 Prozent abschliesst, ist dies ohne Zweifel klüger als etwa die Abschlüsse im Sommer 2008 bei 4,8 Prozent. Zum Schluss noch ein Tipp: Als Schuldner sollte man heute sowohl über Konditionen als auch die Vertragsgestaltung (Kündigungsmöglichkeiten usw.) mit der Bank verhandeln. Viele Baugenossenschaften, die dies bis jetzt noch nicht versucht haben, werden von der Beweglichkeit der Geldgeber überrascht sein!

So viel Zinsen kosteten verschiedene Hypothekarmodelle

Beispielrechnung mit 500 000 CHF Hypothek, Start jeweils Januar

Zeitraum	Total Zins für variabel	Total Zins Liborhypothek	Total Zins 5 Jahr fest	Differenz Min. zu Max.
1987 bis 1997	279 000	314 100	309 800	35 100
1988 bis 1998	286 300	316 100	292 400	29 800
1989 bis 1999	279 500	304 300	320 800	41 300
1990 bis 2000	272 300	287 700	375 600	103 300
1991 bis 2001	261 400	257 700	357 000	99 300
1992 bis 2002	242 900	223 000	326 100	103 100
1993 bis 2003	223 100	185 600	300 900	115 300
1994 bis 2004	208 300	164 400	248 400	84 000
1995 bis 2005	196 100	148 000	256 800	108 800
1996 bis 2006	186 000	141 300	201 400	60 100
1997 bis 2007	179 700	143 500	187 900	44 400
1998 bis 2008	177 000	148 500	178 800	30 300
1999 bis 2009	171 700	142 800	210 000	67 200
Ø 1987 bis 2009	**227 946**	**213 615**	**274 300**	**60 685**

■ = Das jeweils günstigste Produkt für eine 10-Jahres-Periode.

Lesebeispiel: Für die Zeit von 1999 bis 2009 kostete eine Liborhypothek über 500 000 CHF total **142 800** an Zinsen, also deutlich weniger als die anderen Hypothekarprodukte. Auch im Gesamtvergleich, d.h. Durchschnitt der letzten 20 Jahre, waren Liborhypotheken am günstigsten.

(c) VZ VermögensZentrum, Hypothekarberatung, Stand Januar 2010

Anzeige

Wir tun was für ein besseres Küchenklima.

Mehr als 80 kompetente Partner beraten Sie gerne. Für mehr Informationen kontaktieren Sie uns unter www.piatti.ch.

www.piatti.ch

Ein Unternehmen der
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG