

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.

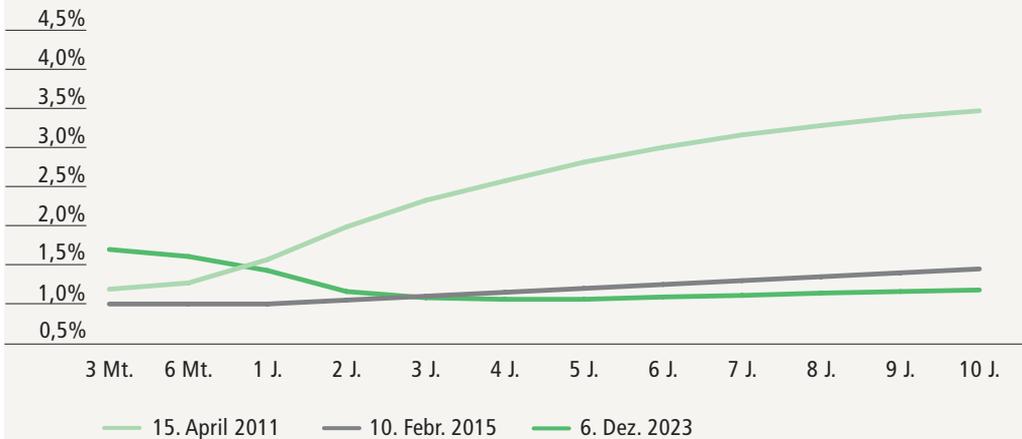
Diese Sicherheit kostet allerdings, denn langfristige Kredite sind im Normalfall deutlich teurer als kurzfristige. Festhypotheken zahlen sich daher nur aus, wenn die Zinsen nach dem Abschluss der Festhypothek stark steigen und für längere Zeit hoch bleiben. Sinken die Zinsen, zahlt man trotzdem bis zum 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 etwa im Frühling 2011 beträgt der Aufpreis rund 0,2 Prozentpunkte pro zusätzliches Jahr Laufzeit. Damals kostete eine einjährige Festhypothek rund 1,5 Prozent und eine 10-jährige Festhypothek 3,5 Prozent. Die Zinskurve kann aber auch sehr flach, sehr steil oder sogar umgekehrt (invers) verlaufen – so wie beispielsweise Ende 2023. Bei einer inversen

AUSGEWÄHLTE ZINSKURVEN FÜR HYPOTHEKEN MIT FESTEN ZINSBINDUNGEN

Durchschnittliche Zinsen mehrerer Banken



Kurve sind die Zinsen für kurze Laufzeiten höher als jene für lange Laufzeiten. Grund dafür ist die restriktive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB): Kurzlaufende Hypotheken bleiben teurer, wenn die SNB den Leitzins erhöht oder nicht senkt, obwohl der Markt tiefere Zinsen erwartet. Eine steile Zinskurve bedeutet dagegen, 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 an den im Januar 2015 von der SNB eingeführten Negativzinsen. 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

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 ¹	1,5%	-1,0%
Differenz total (für 5 Jahre)	7,5%	-5,0%
Hypothekarbetrag	500'000 CHF	500'000 CHF
Ausstiegsentschädigung	37'500 CHF	-25'000 CHF

¹ In der Praxis wird diese Differenz diskontiert

den vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrag für 3 Prozent Zins anlegen, beträgt ihr Zinsgewinn 1 Prozent pro Jahr oder 5 Prozent in fünf Jahren.

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.

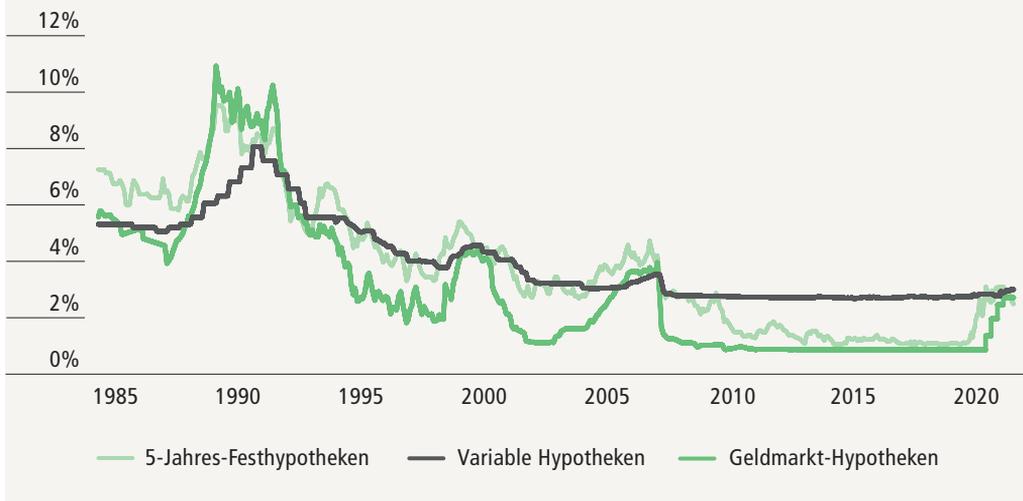
Die Kosten einer vorzeitigen Zinsabsicherung hängen von der Vorlaufzeit und der Dauer der zugrunde liegenden Festhypothek ab. Je länger die Vorlaufzeit und je kürzer die Dauer der Festhypothek, desto grösser ist der Zinsunterschied zu einer sofort beginnenden Festhypothek. Terminhypotheken mit Laufzeiten 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 inklusive 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 2021 nach dem sogenannten Libor (London Interbank Offered Rate), einem der bis dahin wichtigsten Referenzzinssätzen der Welt. In der Schweiz wurde der Libor per 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

ZINSENTWICKLUNG DER WICHTIGSTEN HYPOTHEKARMODELLE SEIT 1985

VZ-Index für Hypothekarzinsen; Stand: Dezember 2023



Weiteres wie der Libor als Referenz für 3- oder 6-Monatzinsen verwendet werden.

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.

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 im Verlauf des letzten Monats 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.

Die Rahmenverträge für Geldmarkt-Hypotheken sehen in der Regel eine Laufzeit von drei bis fünf Jahren vor. Anders als Festhypotheken lassen sich solche Verträge aber meist deutlich günstiger als Festhypotheken vorzeitig auflösen, wenn das Eigenheim zum Beispiel unerwartet verkauft werden muss

TIPP

Achten Sie darauf, dass die Vertragsbestimmungen die Möglichkeit vorsehen, täglich mit Wirkung auf die nächste Fälligkeit hin in eine Festhypothek zu wechseln. So können Sie von einer Geldmarkt-Hypothek in eine Festhypothek wechseln, wenn sich steigende Zinsen abzeichnen.

Konsequenzen der Negativzinsen

Bis Mitte 2011 konnte sich niemand vorstellen, dass es in der Schweiz je negative Zinsen geben könnte. Im August 2011 trat aber genau das ein: Ausländische Banken waren damals bereit, ihr Geld bei Schweizer Banken anzulegen und dafür zu bezahlen. Diese Entwicklung schreckte die Hypothekarbanken auf. In ihren Kreditverträgen für Geldmarkt-Hypotheken gab es bis dahin nämlich keine Klausel für den Fall, dass der Zinssatz ins Minus rutscht. Deshalb mussten die Banken damit rechnen, dass sie den Kreditnehmern im Extremfall sogar Zinsen zahlen müssten. Ungewohnt schnell wurde dieser Punkt in den Kreditverträgen geändert. Wer nach August 2011 eine Geldmarkt-Hypothek abgeschlossen hat, hat in seinem Vertrag ziemlich sicher eine Klausel, die bestimmt, dass der Basiszins null Prozent beträgt, wenn der Referenzzinssatz unter null fällt.

Schutz gegen hohe Zinsen

Mit einer Geldmarkt-Hypothek profitiert man vor allem bei sinkenden oder konstant tiefen Zinsen. Über einen längeren Zeitraum betrachtet waren diese Hypotheken in der Vergangenheit fast immer die günstigste Form der Hausfinanzierung. Der Zinssatz einer Geldmarkt-Hypothek kann allerdings grossen Schwankungen ausgesetzt sein. Geldmarkt-Hypotheken kosteten 2022 rund 0,8 Prozent. In der Hochzinsphase zu Beginn der Neunzigerjahre stieg der Zinssatz aber vorübergehend auf über 10 Prozent. Auch 2023 waren Geldmarkt-Hypotheken leicht teurer als Festhypotheken. Einige Banken raten ihren Kunden deshalb von Geldmarkt-Hypotheken ab. Die Angst vor einem dramatischen Zinsanstieg ist jedoch unbegründet: Erstens waren Geldmarkt-Hypotheken seit 1993 nur zweimal für kurze Zeit teurer als variable Hypotheken. Dagegen waren sie mehrere Jahre lang 1 bis 2,5 Prozentpunkte günstiger. Und zweitens kann man sich gegen steigende Zinsen absichern.

Mit einem Zinsdach – einem sogenannten Cap – kann jeder Hypothekenehmer festlegen, wie viel Zins er höchstens für die Geldmarkt-Hypothek zu zahlen bereit ist. Für die Absicherung bezahlt er eine Prämie, die vom aktuellen Zinsniveau, der Zinsobergrenze und der Laufzeit der Absicherung abhängt. Grundsätzlich gilt: je tiefer das Zinsdach, desto höher die Absicherungskosten.

Bei einigen Kreditinstituten kann man Zinsabsicherungen losgelöst von einer Geldmarkt-Hypothek erwerben. Je nach Institut sind Höhe und Laufzeit der Absicherung frei wählbar. Wenn der Saron die definierte Marke übersteigt, vergütet die Bank dem Besitzer der Zinsabsicherung den Differenzbetrag. Einen solchen Cap kann man auch auf eine neue Hypothek übertragen, wenn man die Liegenschaft verkauft und eine andere kauft. Noch flexibler ist man mit Zinsoptionen, die täglich an der Börse gekauft und verkauft werden können (sogenannte Cap Warrants).

Wer keinen Cap kaufen möchte, kann sich auch einfach selbst ein finanzielles Polster zulegen für den Fall, dass der Saron stark steigen sollte: Legen Sie den Differenzbetrag zwischen dem aktuellen Zins und dem langjährigen Durchschnittszins für Hypotheken von 5 Prozent regelmässig zur Seite. Falls der Zinssatz der Geldmarkt-Hypothek über 5 Prozent steigt, können Sie dann auf diese Reserve zurückgreifen.

TIPP

Zinsabsicherungen mit einer Laufzeit von unter fünf Jahren lohnen sich in der Regel nicht. Die Zinsen müssten innert kürzester Zeit dramatisch steigen, damit die Absicherung überhaupt zum Tragen kommt. Eine Absicherung ist deshalb in der Regel nur für einen Zeitraum von über fünf Jahren sinnvoll.

Variable Hypothek

Variable Hypotheken haben in der Regel keine feste Laufzeit. Kreditnehmer und Kreditgeber können sie jederzeit auflösen, nach einer Kündigungsfrist von drei oder sechs Monaten. Ihr Zinssatz steigt und fällt mit dem allgemeinen Zinsniveau. Die Anpassung der Zinssätze ist intransparent. Gemessen an den Zinssätzen am Geldmarkt sind die variablen Zinsen meistens zu hoch.

Bis 2008 waren die variablen Zinsen massgebend für die Berechnung der Mietzinsen und unterlagen deshalb auch politischen Einflüssen. Seither bildet ein Referenzzins der Schweizerischen Nationalbank die Basis für die Mietzinsen. Die Banken müssen den variablen Zins damit nicht mehr aus Rücksicht auf die Mieterinnen und Mieter künstlich tief halten. Für eine variable Hypothek entscheiden sich heute praktisch nur noch Liegenschaftsbesitzer, die eine kurzfristige Finanzierung benötigen, weil sie ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung demnächst verkaufen oder die Hypothek aus einem anderen Grund zurückzahlen möchten.

Kombi- oder Mix-Hypothek

Die Kombi- oder Mix-Hypothek ist ein Mittelweg, der Elemente von Geldmarkt- und Festhypotheken vereint. Ein Teil des Kredites ist festverzinslich, der Rest richtet sich nach dem Geldmarkt. Die flexible Aufteilung in einen variablen und einen festen Teil ermöglicht dem Kreditnehmer, das Zinsrisiko individuell zu dosieren.

Strategische Hypothek

Der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV) bietet seinen Mitgliedern strategisch ausgerichtete Hypotheken an. Die Hypothekendarnehmer müssen sich bei diesem Angebot nicht für ein bestimmtes Hypothekarmodell entscheiden, sondern sich eine Meinung über die künftige Zinsentwicklung bilden. Sie wählen die passende Strategie, je nachdem, ob sie stark steigende, leicht steigende, eher konstante oder sinkende Zinsen erwarten. Mit dem geeigneten Hypothekarmodell bzw. mit einem Mix aus verschiedenen Modellen und Laufzeiten wird die gewählte Strategie so abgebildet, dass der Kunde profitiert, wenn seine Zinserwartung eintrifft.

Start-Hypothek

Start-Hypotheken sind für Personen gedacht, die zum ersten Mal ein Eigenheim kaufen. Sie erhalten eine Zinsvergünstigung, die jedoch meistens zeitlich beschränkt ist: Der Zinsnachlass gilt nur in den ersten Jahren und teilweise nur für einen Teil der Hypothekarsumme.

Öko-Hypothek

Einige Banken bieten vergünstigte Hypotheken für besonders umweltfreundliche Gebäude an. Voraussetzung ist meistens, dass das Haus nach dem Minergie-Standard gebaut ist oder den Kriterien des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) entspricht. Weitere Kriterien sind zum Beispiel ein Sparkonzept für Trinkwasser oder die Nutzung von Regenwasser, die Verwendung von Baumaterialien ohne Chemikalien, aber auch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Kreditvergünstigungen erhalten oft auch Hypothekendarnehmer, die ihr Haus nach ökologischen Grundsätzen renovieren.

TIPP

Start- oder Öko-Hypotheken sind nicht zwingend günstiger. Wer geschickt verhandelt, erhält auch für konventionelle Hypotheken gleich gute oder sogar bessere Konditionen.

SWAP-Hypothek und andere Zinsoptionen

Ab einer Hypothek von in der Regel mindestens 2 Millionen Franken können Hausbesitzer bei einigen Banken ihre Hypothek mit einem SWAP absichern. Basis einer solchen Finanzierung ist eine Geldmarkt-Hypothek. Zusätzlich schliesst der Kreditnehmer einen so genannten Payer SWAP ab. Dabei zahlt er der Bank während der Laufzeit des SWAP einen festen Zins und erhält im Gegenzug von der Bank den aktuellen Geldmarkt-Zins gutgeschrieben. Das Konstrukt ähnelt damit einer Festhypothek.

Ein Beispiel: Ein Hausbesitzer nimmt im August 2014 eine Geldmarkt-Hypothek für 1,25 Prozent auf und schliesst einen Payer SWAP ab mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem festen Zins von 0,75 Prozent. Dafür erhält er aus dem SWAP den aktuellen Libor-Zins gutgeschrieben. Weil der Libor im August 2014 bei 0,02 Prozent liegt, zahlt der Hausbesitzer insgesamt 1,98 Prozent für seine Hypothek: 1,25 Prozent plus 0,75 Prozent abzüglich 0,02 Prozent. Das sind rund 0,15 Prozentpunkte weniger, als ihn im August 2014 eine 10-jährige Festhypothek kosten würde.

Anfang 2015 führt die Schweizerische Nationalbank Negativzinsen ein. In der Folge liegt der Libor im Februar bei minus 0,9 Prozent. Der Hausbesitzer erhält somit keine Gutschrift aus dem SWAP mehr. Stattdessen muss er der Bank nun den negativen Libor zahlen, zusätzlich zum Zins der Geldmarkt-Hypothek und dem im SWAP vereinbarten Festzins. Seine Zinskosten verteuern sich damit auf 2,88 Prozent. Der Vertrag für seine Geldmarkt-Hypothek sieht nämlich vor, dass sich Zinssatz der Hypothek auf einer Libor-Basis von null Prozent berechnet, wenn der Libor negativ ist.

Die Rechnung könnte für den Hausbesitzer auch deshalb nicht aufgehen, weil eine Geldmarkt-Hypothek bei den meisten Banken spätestens nach fünf Jahren erneuert werden muss. Unter Umständen verlängert die Bank die Hypothek dann nur, wenn der Hausbesitzer eine höhere Marge bezahlt. SWAP-Hypotheken haben gegenüber Festhypotheken zudem steuerliche Nachteile: Private können die Prämie für den SWAP (im vorherigen Beispiel 0,75 Prozent) nicht von den Steuern absetzen.

Wer tiefe Zinsen möchte für eine Hypothek, die erst später fällig wird, für den könnte sich der Kauf einer Option in einem normalen Zinsumfeld lohnen. Im Umfeld von Negativzinsen jedoch weniger. Die Bank bietet eine Festhypothek zum Zinssatz X

TIPP

SWAPs und andere Zinsoptionen sind komplexe Finanzinstrumente. Sie können sich als grosses Verlustgeschäft erweisen, wenn sich die Zinsen anders entwickeln als erwartet. Setzen Sie solche Instrumente daher nur ein, wenn Sie ihre Funktionsweise genau verstehen.

an, die am gewählten Termin ausbezahlt wird. Liegen die Zinsen an diesem Tag über dem Zinssatz X , löst man die Option ein. Sind die Zinsen tiefer, verfällt die Option und man kann eine Festhypothek zum aktuellen Zins abschliessen. Eine solche Option kann eine sinnvolle Alternative zu einer Terminhypothek sein, zum Beispiel wenn sich eine Liegenschaft erst im Bau befindet und der Bezugstermin noch nicht definitiv feststeht, oder wenn ein Hausbesitzer das Risiko eines starken Zinsanstiegs reduzieren möchte, ohne sich im Voraus auf eine feste Laufzeit festzulegen.

