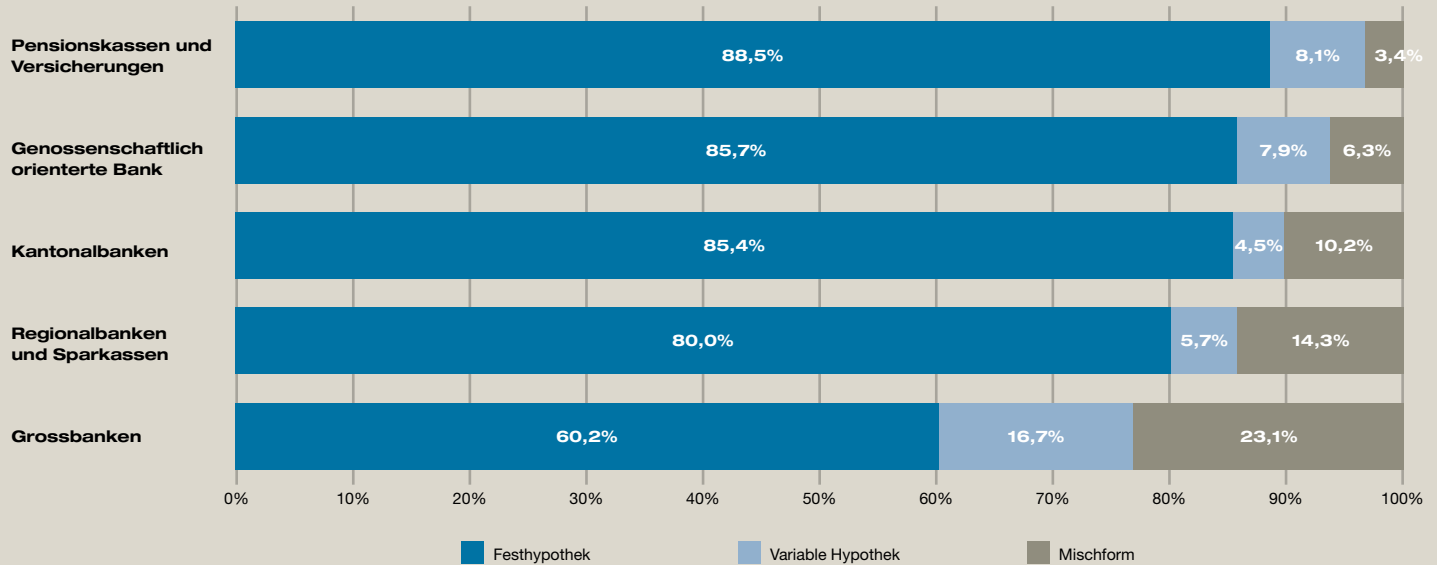


WER WÄHLT WELCHE ART VON HYPOTHEK?

Die grosse Mehrzahl der Hypothekarschuldner wählen eine fixe Hypothek. Doch es gibt Unterschiede zwischen den Haushalten und den verschiedenen Anbietern. TEXT – GABRIELLE WANZENRIED*

ANZAHL DER HYPOTHEKENARTEN NACH ANBIETER

Quelle: Umfrage HES-SO Mai 2022



► FIX, VARIABLE ODER EINE MISCHFORM

Eine wichtige Entscheidung beim Abschluss einer Hypothek ist die Wahl zwischen einer Festhypothek, einer variablen Hypothek oder einer Mischform. Eine Festhypothek wird für eine im Voraus festgelegte Laufzeit abgeschlossen, während der Laufzeit bleibt auch der Zinssatz unverändert. Typischerweise stehen Laufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren zur Verfügung, jedoch bieten einige Hypothekaranbieter auch längere Laufzeiten z. B. bis 25 Jahre an. Bei einer variablen Hypothek passt sich der Zinssatz den Entwicklungen auf den Geld- und Kreditmärkten an und es gibt jedoch keine im Voraus festgelegte Laufzeit. Je nach Kreditgeber kann eine variable Hypothek i. d. R. auf drei oder sechs Monaten gekündigt werden. Der Kreditnehmer muss somit die Entwicklungen auf den Märkten genau beobachten, denn innerhalb kurzer Frist kann es zu signifikanten Zinsänderungen kommen.

Die erhöhte Flexibilität hat seinen Preis, sind doch variable Hypotheken in der Regel teurer als Festhypotheken, und gerade in Tiefzinsphasen sind die Aufschläge relativ höher. In einem Zinsumfeld von sinkenden Zinsen ist eine variable Hypothek jedoch vorteilhaft, weil man nicht durch lange Laufzeiten der Festhypothek gebunden ist. Unterdessen bieten nicht mehr alle Hypothekaranbieter variable Hypotheken an. Schliesslich gibt es Mischformen, sog. Mix- oder Kombihypotheken, welche die zentralen Eigenschaften der beiden Grundtypen kombinieren. Dazu

gehören auch die sog. Geldmarkthypotheken. Diese beruhen auf dem Referenzzinssatz Saron (= Swiss Average Rate Overnight). Der Saron ist ein Tagesgeldsatz und aus diesen täglich ändernden Sätzen wird dann ein Referenzzinssatz für Geldmarkthypotheken berechnet. Im Gegensatz zur variablen Hypothek hat eine Saron-Hypothek in der Regel eine fixe Laufzeit von drei bis fünf Jahren, aber entsprechend auch einen sich ändernden Zinssatz. Da sich der Saron nach dem Geldmarkt richtet, sind die Zinsen transparent und marktgerecht. Während der letzten zehn Jahre waren diese Geldmarkthypotheken auch günstiger als feste und variable Hypotheken. Jedoch können auch bei einer Saron-Hypothek die Zinsen stark schwanken. Deswegen bieten Kreditinstitute Geldmarkthypotheken mit einer Zinsobergrenze an, was wie eine Versicherung funktioniert und entsprechend kostet. Geldmarkthypotheken werden typischerweise auch gerne mit Festhypotheken kombiniert.

PRÄFERENZ FÜR FESTHYPOTHEKEN

Währenddem es früher nur variable Hypotheken gab, haben die Schweizer Haushalte heutzutage klar eine Präferenz für Festhypotheken. Gemäss einer im Mai 2022 durchgeführten repräsentativen Umfrage der Hochschule Westschweiz verfügen 78% der befragten Hypothekarneher bei ihrer ersten Hypothek über eine Festhypothek, 9,4% haben eine variable Hypothek abgeschlossen und 12,4% haben sich für eine Mischform entschieden.

Im Rahmen von Regressionsanalysen wurde weiter untersucht, welche Haushalte sich im Rahmen ihrer Ersthypothek eher für bzw. gegen eine Festhypothek entschieden haben. Männer wählen eher Festhypotheken als Frauen. Das Alter spielt keine Rolle, jedoch schliessen Personen, die verheiratet bzw. in fester Partnerschaft leben, im Vergleich zu Singles eher weniger oft eine Festhypothek ab. Auch Ausländer entscheiden sich weniger oft für eine Festhypothek im Vergleich zu Schweizern. Zudem schliessen Haushalte, die sich als eher risikoadvers einschätzen, öfter eine Festhypothek ab. Die finanziellen Verhältnisse des Haushalts und wohnobjektspezifische Eigenschaften – ob es sich um ein Haus oder eine Wohnung handelt als auch deren Grösse oder dessen Preis – scheinen für die Wahl des Hypothekarmodells keine signifikante Rolle zu spielen. Jedoch sind Wohnobjekte, die sich in ländlichen Gegenden befinden, häufiger mit Festhypotheken finanziert als Häuser und Wohnungen in dichter besiedelten Gebieten. Die Haltedauer der Immobilie durch den Haushalt ist schliesslich ein relevanter Faktor. So haben Wohneigentümer mit einer Haltedauer über zehn Jahren als auch unter fünf Jahren öfter eine Festhypothek abgeschlossen, was mit dem Zinsniveau als auch den jeweiligen Zinserwartungen beim Abschluss der Hypothek zusammenhängt.

DIE WAHL DER LAUFZEIT

Mit dem Entscheid für eine Festhypothek hängt ihre Laufzeit zusammen. Typischerweise ist der Hypothekenzinssatz höher, je länger die Laufzeit ausfällt, da eine Festhypothek eine Absicherung gegen Zinsänderungen darstellt. Insbesondere bei steigenden Zinsen bieten lange Laufzeiten Sicherheit in Bezug auf die Zinszahlungen. Dagegen ist man bei fallenden Zinsen mit einer langen Laufzeit an die höheren Rückzahlungen gebunden.

Betrachtet man die Laufzeiten der Festhypotheken für die oben erwähnte Umfrage, haben sich nur 72% der befragten Hypothekarneher für eine Laufzeit von sechs bis zehn Jahren entschieden. Die zweithäufigste Laufzeit für Festhypotheken ist drei bis fünf Jahre, welche eine Häufigkeit von 18% hat. Am dritthäufigsten mit 7% sind Laufzeiten über zehn Jahre, und nur 2% der befragten Haushalte haben eine Festhypothek mit einer Laufzeit bis zwei Jahre abgeschlossen. Diese Anteile hängen insbesondere auch von den Zinserwartungen ab. Seit dem Zeitpunkt der Befragung (Mai 2022) sind die Zinsen signifikant gestiegen. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld sind Prognosen über weitere Zinssteigerungen unsicher, was neue Hypothekarschuldner vom Abschluss einer längerfristigen Hypothek abhalten könnte.

Welche Haushalte schliessen eher längerfristige Festhypotheken ab? Ist der Haushaltsvorstand männlich, ist die Laufzeit der Hypothek länger als bei weiblichen Haushaltsvorständen. Haushalte mit

Kindern haben ebenfalls eine stärkere Präferenz für längerfristige Hypotheken. Haushalte in der französischsprachigen Schweiz schliessen eher längerfristige Festhypotheken ab als die Deutschschweizer. Analog zur Wahl der Festhypothek spielen auch hier wohnobjektspezifische Eigenschaften keine Rolle. Der Einfluss der Haltedauer ist ähnlich wie bei der Wahl für die Festhypothek. Jedoch fällt auf, dass je höher das Finanzwissen des Haushalts ausfällt, desto länger ist die Laufzeit der Festhypothek. Wie dies auch bei der Wahl des Hypothekarmodells der Fall ist, hat der Einbezug eines Brokers keinen Einfluss auf die Laufzeit der Festhypothek.

KREDITANBIETER UND HYPOTHEKAR-MODELLE

Neben den Banken, die über lange Zeit die einzigen Hypothekaranbieter waren und den Hypothekarmarkt weiterhin dominieren, sind in den letzten Jahren auch Versicherungen und Pensionskassen in den Markt eingetreten. Nicht alle Hypothekaranbieter bieten dieselben Hypothekarprodukte an. Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen bieten in der Regel ausschliesslich Fest- und variable Hypotheken und keine Mischformen an. Oft sind die Hypothekarzinsen bei langen Laufzeiten von diesen alternativen Anbietern günstiger als bei Banken. Jedoch bieten sie auch weniger Flexibilität und finanzieren in der Regel keine Bauprojekte, sondern ausschliesslich schlüsselfertige Wohnobjekte.

Gemäss der Analyse der Umfragedaten haben die Haushalte mit einer Festhypothek diese mit einer grösseren Wahrscheinlichkeit bei einer Kantonalbank, einer genossenschaftlich orientierten Bank oder bei einer Versicherung oder Pensionskasse abgeschlossen. Die variablen Hypotheken sowie die Mischformen wurden hingegen mit höherer Wahrscheinlichkeit bei einer Grossbank abgeschlossen. Die Grafik gibt einen Überblick zu den jeweiligen Anteilen der Hypothekarmodelle nach Anbieter.

FAZIT

Die Wahl der optimalen Hypothek hängt von der individuellen Situation des Haushalts ab. Auf jeden Fall sind mit dieser Wahl grosse finanzielle Konsequenzen verbunden, und entsprechend lohnt es sich, diesen Entscheid sorgfältig zu fällen als auch entsprechende Beratung der Anbieter in Anspruch zu nehmen. Auch ein Vergleich der verschiedenen Angebote und Anbieter lohnt sich, denn die verschiedenen Kreditinstitute bieten Produkte für unterschiedliche Zielgruppen an. Dank den unterdessen bestehenden internetbasierten Vergleichsmöglichkeiten der Angebote sind Vergleiche viel einfacher geworden und haben die Markttransparenz klar erhöht. ■

IM AKTUELLEN ZINSUMFELD WARTEN VIELE HAUSHALTE MIT DEM ABSCHLUSS EINER LANGFRISTIGEN HYPOTHEK.



*GABRIELLE WANZENRIED

Die Autorin ist Professorin für Finanzen und Immobilienökonomie an der Hochschule Westschweiz HES-SO.