

Die optimale Immok

Bei der Finanzierung von Immobilien sind Flexibilität, Verhandlungsgeschick, Fantasie und Risikobewusstsein gefragt.

Christoph Lengwiler*

Bei der Finanzierung von Eigenheimen stellen sich verschiedene Optimierungsprobleme. Zentral ist natürlich die Frage, wie viel Eigenkapital eingesetzt und in welcher Höhe eine Hypothek aufgenommen werden soll. Aus Sicht der Bank wird die Antwort von Überlegungen zur Tragbarkeit der Finanzierung (bei Zinssatz von 4,5 bis 5 Prozent maximal $\frac{1}{3}$ des Einkommens) und zur maximalen Belehnungshöhe der Liegenschaft (max. 80 Prozent des durch die Bank geschätzten Wertes) abhängen.

Steuern optimieren

Die Höhe der Fremdfinanzierung wird auch von steuerlichen Überlegungen beeinflusst. Grundsätzlich lohnt es sich, Hypotheken zurückzuzahlen oder gar nicht aufzunehmen, wenn die Verzinsung der Hypotheken nach Steuern höher ist als der nach Steuern erzielbare Vermögensertrag von Finanzanlagen. Dies ist etwa bei verzinslichen Anlagen der Fall (Sparkonto, Festgelder, Kassa- oder Anleiheobligationen). Bei der Steuerberechnung muss der Grenzsteuersatz berücksichtigt werden.

Flexibilität wahren

Bei der Finanzierung muss Spielraum gewahrt werden, um später die Hypotheken erhöhen zu können, wenn unerwartete Ausgaben nötig sind. Umgekehrt muss es möglich sein, Hypotheken zurückzuzahlen, wenn überschüssiges Geld (Ersparnisse, Erbschaften usw.) verfügbar ist. Dies spricht für einen Finanzierungsmix mit mehreren Festhypotheken, deren Laufzeit zeitlich gestaffelt wird. Es kann auch sinnvoll sein, für einen kleinen Teil der Finanzierung konventionelle variable Hypotheken zu wählen, welche auf unbestimmte Zeit laufen und kündbar sind.

Zinsrisiken managen

Bei den heutigen tiefen Zinsen kann es sich lohnen, einen grösseren Teil der Finanzierung langfristig aufzunehmen. Die Banken sind bereit, Festhypotheken (fes-



Finanzierungsmodelle gibt es zuhauf – hier zahlt es sich aus, wenn Fachleute beigezogen werden

ifinanzierung wählen



te Verzinsung, feste Laufzeit) mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren (oder noch länger) zu offerieren. Damit können die Wohnkosten langfristig tief gehalten werden. Aktuell deutlich günstiger wären allerdings Geldmarkthypotheken, bei welchen der Zinssatz alle 3 oder 6 Monate neu fixiert wird. In der Regel wird der Zinssatz – je nach Bonität und Preisverhandlung – etwa 75 bis 125 Basispunkte (0,75 bis 1,25 Prozent) über dem Libor-Satz festgelegt. Dieser liegt aktuell nur gerade bei 0,1 bis 0,2 Prozent. Das Finanzierungsinstrument birgt jedoch ein hohes Risiko, wenn die Zinsen stark steigen. Dieses kann – gegen entsprechende Absicherungskosten – mit einem «Cap» beschränkt werden.

Verhandlungsspielraum nutzen

Es lohnt sich, bei mehreren Banken Offerten einzuholen und mit den Kundenbetreuern massgeschneiderte Optimierungsmöglichkeiten zu besprechen. Kann ich eine nächstes Jahr auslaufende Hypothek bereits heute verlängern und den Zinssatz im Voraus fixieren (Forward-Hypothek)? Bekomme ich günstigere Zinskonditionen, wenn ich mein Wertschriftendepot zur Bank transferiere? Kann mir die Bank einen Vorschlag für eine gute Strukturierung meiner Hypotheken machen? Kann mir die Bank eine Wiederaufstockung der Hypothek zusichern, wenn ich sie zurückzahle? Welche speziellen Hypothekangebote (Familienhypothek, Ersterwerbhypothek, Renovationshypothek usw.) gibt es? Welche Form der Besicherung ist empfehlenswert, eine Grundpfandverschreibung, ein Papier-Schuldbrief oder der 2012 neu eingeführte Register-Schuldbrief?

* Christoph Lengwiler ist Professor Professor und Leiter des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern – Wirtschaft (vgl. www.hslu.ch/ifz)