

1.7.5.22 Hypothekarzinsmodelle

1. beschreibt verständlich Hypothekarzinsmodelle

a. Variabel:

Die variable Hypothek gilt als klassischste Form unter den Hypothekarmodellen. Eine Zinsveränderung basiert auf den jeweiligen Geld- und Kapitalmarktverhältnissen. Der Zinssatz kann jederzeit und sofort angepasst werden. Bei sinkenden Zinsen wird der Zinsvorteil direkt weitergegeben. Bei steigenden Zinsen muss die Mehrbelastung getragen werden. Da keine Laufzeitbeschränkungen vorhanden sind, bleibt man jederzeit flexibel in ein anderes Hypothekarzinsmodell zu wechseln.

b. Festhypothek:

Eine Festhypothek unterliegt während der Vertragsdauer keinen Geld- und oder Kapitalmarktschwankungen. Der Zinssatz bleibt über die abgemachte Dauer stets konstant. Von sinkenden Zinsen können sie jedoch nicht profitieren. Festhypotheken erlauben es einen genauen Budgetplan zu erstellen und die Zinskosten langfristig zu planen. Vor steigenden Zinsen auf dem Geld und Kapitalmarkt bleiben ist Schutz gewährleistet.

c. Liborhypothek:

Der London Interbank Offered Rate ist der Geldmarktsatz, zu dem eine Bank einer erstklassigen Bank Depositen offeriert. Damit orientiert sich der Liborzinssatz auch Rollover genannt, an einem international gültigen Geldmarkt und ist in der Regel die günstigste Finanzierungsform. Die Laufzeit ist je nach Bank unterschiedlich. Allgemein gilt jedoch als Basiszinssatz der Libor für drei- oder sechsmonatige Geldausleihungen. Das Liborzinssatzmodell wird je nach Anbieter mit oder ohne Zinsdach angeboten.

d. Zinsdachhypothek:

Um Hypothekarzinsformen welche nicht auf eine bestimmte Dauer fest gemacht wurden, gegen eventuell allfällig anfallende Zinsanstiege abzusichern, gibt es die Möglichkeit dieses Risiko mit einem Dach zu beschränken. Der Zinssatz wird somit nie zur persönlichen Mehrbelastung beim Übertritt dieser maximal festgelegten Grenze. Natürlich ist diese Form, auch "Cap" genannt, mit Mehrkosten verbunden. Analog dazu gibt es auch die Möglichkeit einen "Floor" einzubauen, welcher die Mindestzinssatzgrenze festlegt und finanzielle Vergünstigung bringt.

e. Mixhypothek:

Unter Mixhypotheken sind Zinsmodelle zu verstehen, die sich miteinander kombinieren lassen. So kann zum Beispiel eine Hypothek in verschiedene Tranchen gegliedert werden. Jede dieser Tranchen wird dann an ein Zinssatzmodell angepasst. Dies führt dazu, dass beispielsweise eine Hypothek zu einem Festzins von 50% und einem variablen Zins zu 50% abgeschlossen werden kann.

f. Minergiehypothek:

Wer beim Bauen gemäss Mineregiestandard Ökologie und Komfort optimal verbindet und dies mit einem Mineregiezertifikat belegt, kann von der Minergiehypothek profitieren. Im Allgemeinen liegt der Zinssatz dadurch bis zu einem halben Prozent tiefer.

g. Fremdwährungshypothek:

Bei diesen Hypotheken handelt es sich um variable Liborhypotheken in einer anderen Währungsbasis. Ein Wechsel zurück in die eigene Währung ist jederzeit möglich. Zu beachten gilt jedoch, dass sich Veränderungen der jeweiligen Währungen positiv oder negativ auswirken. Somit untersteht die Fremdwährungshypothek stets einem Wechselkursrisiko.

2. zeigt Einfluss der Marktzinsentwicklung auf die Modelle

bei:

- a. Verändert sich der Markt, so verändern sich auch die Zinsen, Belastung wird teurer bzw. billiger.

- b. Zinsen bleiben gleich, egal wie sich der Markt verändert.
- c. Zinssatz kann sich verändern, es wird jedoch normalerweise ein Zinsdach angeboten.
- d. Zinssatz steigt bis zu einem bestimmten Punkt, hat aber eine Maximale Grenze, die nicht überstiegen wird.
- e. Bei 50% der Hypothek verändert sich der Zinssatz je nach Markt, bei den restlichen 50% ist der Zinssatz festgelegt und bleibt konstant.
- f. Zins ist tiefer als normal, jedoch kann nicht jede Person diese Finanzierungsart wählen.
- g. Der Zins verändert sich je nachdem wie der Fremdwährungskurs sich verändert.

3. beurteilt Vor und Nachteile von Hypothekarzinsmodellen

a. Variabel

- Vorteil: man kann das Hypothekarzinsmodell bei Bedarf wechseln
- Nachteil: Zins kann sehr weit ansteigen

b. Festhypothek

- Vorteil: Zinsbelastung steigt nicht an
- Nachteil: man kann von Zinsvorteilen nicht profitieren

c. Liborhypothek

- Vorteil: günstigste Finanzierungsform
- Nachteil: meist nur für drei- oder sechsmonatige Geldausleihungen

d. Zinsdachhypothek

- Vorteil: gegen Zinsanstiege gesichert
- Nachteil: mit Mehrkosten verbunden

e. Mixhypothek

- Vorteil: man kann div. Zinsmodelle kombinieren
- Nachteil: ----

f. Minergiehypothek

- Vorteil: bis zu einem halben Prozent tiefer
- Nachteil: Minergiezertifikat muss vorhanden sein

g. Fremdwährungshypothek

- Vorteil: man kann eine Währung wählen die einen tiefen Kurs hat
- Nachteil: Veränderung der Währung kann sich positiv oder negativ auswirken