

Hypotheken gestaffelt ablösen: "Die Krux mit den Tranchen"

Viele Hypothekendarsteller entscheiden sich dazu, ihre Hypothek in mehrere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufzuteilen. Doch Vorsicht: Will man zu einem günstigeren Anbieter wechseln, während eine Tranche noch weiterläuft, kann es zu unerwarteten Schwierigkeiten kommen.

Fallbeispiel

Familie Müller hat im Jahr 2010 ein Haus in Wädenswil gekauft und dafür eine Hypothek über 600'000 Franken aufgenommen. Die Hypothek wurde in zwei Tranchen aufgeteilt, wovon eine Tranche über 200'000 Franken in den nächsten Wochen ausläuft. Die zweite Tranche über 400'000 Franken läuft noch fünf Jahre weiter. Von der Hausbank erhält die Familie eine Offerte für die Refinanzierung der ersten Tranche. Der angebotene Zinssatz erscheint Familie Müller zu hoch, sodass sie bei einem anderen Finanzinstitut eine Offerte einholen. Dieses lehnt die Refinanzierung jedoch ab: Eine sogenannte Forward-Hypothek könne man dort maximal 24 Monate vor Auslaufen der am längsten laufenden Tranche abschliessen. Mit dieser Direktive ist das Institut nicht allein: Liegen die Tranchen mehr als zwei Jahre auseinander, ist eine Ablösung der gesamten Hypothek und damit ein Anbieterwechsel nicht möglich. Der Grund: Mit der Refinanzierung der zuerst fälligen Tranche wird der Schuldschein nicht gesplittet – der Anbieter finanziert die auslaufende Tranche deshalb im sogenannten zweiten Rang im Grundbuch. Dieses Risiko wollen viele Anbieter nicht eingehen.

Die gestaffelte Ablösung

Seit Kurzem können wir für genau solche Kundenfälle Lösungen anbieten: Die auslaufende Tranche kann sofort refinanziert werden, obwohl die noch laufende Hypothek bei der Hausbank bestehen bleibt – und das wohlgemerkt zu absoluten Top-Zinsen. Wenn Sie mehr zur gestaffelten Ablösung erfahren möchten, kontaktieren Sie uns gerne.

Zinssätze Hypotheken

	Dauer	Zins	Kreditgeber	Trend zu Vormonat
LIBOR (3 Mt.)		0.70%	div. Banken **	→
Festhypothek	2 Jahre	0.69%	Swissquote Bank *	→
	3 Jahre	0.74%	Swissquote Bank *	→
	4 Jahre	1.03%	Migros Bank	→
	5 Jahre	0.84%	moneypark	→
	8 Jahre	1.39%	homegate	→
	10 Jahre	1.50%	moneypark	→
	15 Jahre	2.15%	Allianz	→
variable Hypothek		2.25%	Migros Bank u.a.	→

Indikat. Zinskonditionen für Hypotheken im 1. Rang, Zusatzgeschäfte können die Konditionen verbessern.
Zinssätze gelten für 1A Schuldner im Rahmen der 1. Hypothek für Wohnbauten.

* Online-Portal ** Sonderkonditionen in Verbindung mit einem Wertschriftendepot

Zinssätze LIBOR

	Dauer	31.12.2014	23.06.2015	Trend zu Vormonat
LIBOR CHF	3 Monate	0.011%	-0.785%	→
LIBOR CHF	6 Monate	0.055%	-0.724%	→
LIBOR CHF	12 Monate	0.161%	-0.632%	→

LIBOR-Sätze sind die Zinskonditionen unter Banken. Privatkunden müssen mit einem Aufschlag von 0.7-1.5% rechnen und als Sicherheiten Immobilien, Wertschriften oder Lebensversicherungspolice verpfänden.

Zinssätze Obligationen

	31.12.2014	23.06.2015	Trend zu Vormonat*
CHF Schweiz, 10 Jahre Benchmark	0.32%	0.17%	↗↗
EUR Deutschland, 10 Jahre Benchmark	0.53%	0.85%	↗↗
USD USA, 10 Jahre Benchmark	2.19%	2.32%	→
SwissBond Index, Inland 7-10 Jahre	0.67%	0.40%	↗↗
Bondindex CS, öffentliche Hand	0.48%	0.06%	→
Bondindex CS, Industrie	0.76%	0.26%	↗

* Trend bezieht sich auf die Zinssätze, steigende Zinsen führen zu sinkenden Obligationenpreisen und umgekehrt

Preisentwicklung Wohneigentum Schweiz

	31.12.2011	31.03.2015	Trend zu Vorquartal
SWX IAZI Private RE Schweiz (1998 = 100)	147.50	171.82	→
ZWEX Kanton Zürich (1980 = 100)	253.63	276.05	→

Disclaimer: Die vorliegende Information stellt eine freiwillige Dienstleistung von Villars & Villars AG dar, auf welche kein Rechtsanspruch entsteht. Die vorliegenden Aussagen, Zahlen und Kennziffern haben informativen Charakter und stellen keine Anlage- oder Handlungsempfehlung dar. Die veröffentlichten Informationen und Kennzahlen bezieht Villars & Villars AG aus öffentlich zugänglichen Quellen.