

«Das komplette 1×1 der Schweizer Hypothek»

Ihr umfassender Ratgeber — von Eigenkapital bis Glossar

CHF 22k

Ø Ersparnis

40+

Anbieter

20 J.

Erfahrung

48 h

Bestätigung

11 KAPITEL — ALLES WAS SIE WISSEN MÜSSEN:

- 01 Eigenkapital — was zählt wirklich?
- 02 Tragbarkeit & der 5%-Kalkulationszins
- 03 1. und 2. Hypothek — was kaum jemand weiss
- 04 Belehnung & Amortisation verständlich erklärt
- 05 SARON, Festhypothek, variable Hypothek im Vergleich
- 06 Vorfälligkeitsentschädigung — die teure Falle
- 07 Hypothek im Alter & bei Pensionierung
- 08 Hypothek bei Scheidung & Trennung
- 09 Die 5 teuersten Fehler & wie Sie sparen
- 10 Checkliste — alle Unterlagen für die Bank
- 11 Glossar — Bankbegriffe einfach erklärt

Gratis & Unverbindlich

hypotheken-analyse.ch

HYPOTHEK

Liebe Leserin, lieber Leser

Der Kauf eines Eigenheims ist die grösste finanzielle Entscheidung im Leben der meisten Menschen — und trotzdem gehen viele völlig unvorbereitet in das erste Bankgespräch. Das Resultat: Tausende von Franken die unnötig verloren gehen, oder schlimmer — eine Finanzierung die nach einigen Jahren zur Belastung wird.

Dieser Guide ist anders als die meisten. Er erklärt nicht nur die Grundlagen — er geht tiefer. Von der 1. und 2. Hypothek über die Vorfälligkeitsentschädigung bis zur Hypothek im Alter und bei Trennung. Und am Schluss: ein vollständiges Glossar mit allen Bankbegriffen verständlich erklärt.

Wer steckt hinter diesem Guide?

Das Team von hypotheken-analyse.ch bringt über 20 Jahre Erfahrung in Banken und Versicherungen mit. Wir kennen die Systeme von innen — und wissen genau auf welchen Hebeln Sie drücken müssen. Wir vergleichen 40+ Anbieter, kostenlos und unabhängig.

KAPITEL 01

Eigenkapital: Was zählt wirklich?

Mindestens **20% des Kaufpreises** müssen als Eigenkapital eingebracht werden. Bei CHF 900'000 sind das CHF 180'000. Aber nicht alles zählt gleich — und dieser Unterschied kann über die Bewilligung entscheiden.

Hartes vs. weiches Eigenkapital

Banken unterscheiden strikt zwischen "hartem" und "weichem" Eigenkapital. **Mindestens 10% des Kaufpreises müssen zwingend aus harten Mitteln stammen** — also aus Ersparnissen, Wertschriften, Säule 3a oder Schenkungen. Der verbleibende Teil bis zu 20% kann aus der Pensionskasse kommen. Es ist also möglich, mehr als 10% aus der PK zu beziehen — solange die 10% hartes EK gewährleistet sind.

Eigenmittelart	Kategorie	Max. Anteil	Steuerfolgen
Ersparnisse, Bankkonten	Hartes EK ✓	Unbegrenzt	Keine
Wertschriften, Depots	Hartes EK ✓	Unbegrenzt	Keine
Säule 3a	Hartes EK ✓	Unbegrenzt	Kapitalsteuer bei Bezug
Schenkung / Erbvorbezug	Hartes EK ✓	Unbegrenzt	Schenkungssteuer
PK-Vorbezug (2. Säule)	Weiches EK	Unbegrenzt*	Kapitalbezugssteuer
PK-Verpfändung	Sicherheit	Flexibel	Keine

* PK-Vorbezug: Es gilt keine fixe Obergrenze. Entscheidend ist einzig dass mindestens 10% des Kaufpreises aus hartem Eigenkapital (nicht PK) stammen. Der Rest bis 20% kann vollständig aus der PK bezogen werden.

■ PK-Verpfändung statt PK-Vorbezug — oft klüger

Ein PK-Vorbezug kostet sofort Kapitalbezugssteuer und reduziert Ihre Altersrente dauerhaft. Bei einer Verpfändung bleibt das Kapital erhalten und wächst weiter — es dient nur als Sicherheit. Prüfen Sie immer zuerst die Verpfändung.

Säule 3a als Eigenkapital — mit Steuervorteil

Säule-3a-Guthaben zählt als hartes Eigenkapital. Wer frühzeitig einzahlt, profitiert doppelt: Das Guthaben wächst steuerfrei, die jährliche Einzahlung reduziert das steuerbare Einkommen um bis zu CHF 7'258 (Angestellte) bzw. CHF 36'288 (Selbstständige). Tipp: Mehrere 3a-Konten führen — beim Bezug wird jedes separat besteuert, was die Steuerlast erheblich reduziert.

KAPITEL 02

Tragbarkeit & der 5%-Kalkulationszins

Die Tragbarkeit ist das wichtigste Kriterium bei der Hypothekenvergabe. Sie zeigt ob Sie die laufenden Kosten Ihrer Immobilie langfristig tragen können. Die Regel: Die jährlichen Gesamtkosten dürfen **maximal 33% des Bruttoeinkommens** betragen.

Die drei Kostenkomponenten

Kalkulatorische Zinsen

5% der Hypothek — unabhängig vom aktuellen Marktzins

Beispiel: CHF 640'000 Hyp. $\times$ 5% = CHF 32'000/Jahr

Amortisation

Die 2. Hypothek muss von 80% auf 67% des Belehnungswerts innert 15 Jahren (oder bis zur Pensionierung, je nachdem was früher eintritt) zurückgeführt werden. Die Bank rechnet mit dem jährlich nötigen Mindestbetrag.

Beispiel: CHF 126'000 $\div$ 15 Jahre = CHF 8'400/Jahr Mindestamortisation

Nebenkosten

1% des Kaufpreises — Heizung, Strom, Unterhalt, Versicherung

Beispiel: CHF 900'000 $\times$ 1% = CHF 9'000/Jahr

RECHENBEISPIEL — CHF 900'000 Kaufpreis

Eigenkapital: CHF 180'000 (20%) | 1. Hypothek: CHF 594'000 | 2. Hypothek: CHF 126'000

Kalkulatorische Zinsen (5% $\times$ CHF 720'000): CHF 36'000/Jahr

Amortisation 2. Hypothek (CHF 126'000 $\div$ 15): CHF 8'400/Jahr

Nebenkosten (1% $\times$ CHF 900'000): CHF 9'000/Jahr

Gesamtkosten: CHF 53'400/Jahr $\rightarrow$ benötigtes Bruttoeinkommen: mind. CHF 160'200

Warum 5% und nicht der aktuelle Zinssatz?

Banken rechnen bewusst mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% — auch wenn die aktuellen Marktzinsen bei 1–2% liegen. Der Grund: Sie wollen sicherstellen dass Sie die Hypothek auch bei stark steigenden Zinsen noch tragen können. Das schützt Sie vor einer Überschuldung — und die Bank vor einem Kreditausfall. Wer heute nur knapp tragbar ist, kann bei 4–5% Marktzins in ernsthafte Schwierigkeiten geraten.

Tragbarkeit im Alter — oft unterschätzt

Bei der Pensionierung sinkt das Einkommen typischerweise um 30–40%. Was heute locker tragbar ist, kann in 20 Jahren zur Herausforderung werden. Banken prüfen deshalb auch die Tragbarkeit zum Pensionierungszeitpunkt — mehr dazu in Kapitel 7.

KAPITEL 03

1. und 2. Hypothek — was kaum jemand weiss

Die meisten Eigenheimkäufer wissen nicht, dass ihre Hypothek oft aus zwei Teilen besteht: der 1. und der 2. Hypothek. Dieser Unterschied hat erhebliche Konsequenzen für die Amortisation und die langfristigen Kosten.

Der Unterschied

1. Hypothek: Der Teil der Finanzierung bis zu 66% des Belehnungswerts. Sie muss grundsätzlich **nicht amortisiert** werden — Sie zahlen nur die Zinsen.

2. Hypothek: Der Teil über 66% bis maximal 80% des Belehnungswerts. Sie **muss zwingend innert 15 Jahren** vollständig zurückgezahlt werden.

	1. Hypothek	2. Hypothek
Anteil am Kaufpreis	Bis 66%	66% bis 80%
Amortisation nötig?	Nein	Ja — innert 15 J. oder bis Pension
Zinssatz	Identisch	Identisch
Laufzeit	Unbegrenzt (verlängerbar)	Bis 15 J. oder Pensionsalter

KONKRETES BEISPIEL

Kaufpreis CHF 900'000 | Eigenkapital CHF 180'000 | Gesamthypothek CHF 720'000

1. Hypothek (bis 66%): $\text{CHF } 900'000 \times 66\% = \text{CHF } 594'000$ → keine Amortisation nötig

2. Hypothek (Rest): $\text{CHF } 720'000 - \text{CHF } 594'000 = \text{CHF } 126'000$ → **innert 15 Jahren tilgen**

Direkte vs. indirekte Amortisation

Direkte Amortisation: Sie zahlen die 2. Hypothek direkt an die Bank zurück. Die Hypothekarschuld sinkt — damit aber auch der Steuerabzug. Steuerlich weniger optimal.

Indirekte Amortisation: Sie zahlen den gleichen Betrag in die Säule 3a ein, die Hypothekarschuld bleibt bestehen. Am Ende der Laufzeit tilgen Sie mit dem 3a-Kapital. Vorteile: voller Steuerabzug auf den 3a-Einzahlungen, das 3a-Kapital wächst steuerfrei.

Indirekte Amortisation ist fast immer steuerlich besser

Bei einem Steuersatz von 25% und CHF 7'258 Jahreseinzahlung sparen Sie CHF 1'815 Steuern pro Jahr — über 15 Jahre CHF 27'225 allein durch den Steuereffekt. Lassen Sie sich das von Ihrem Berater durchrechnen.

KAPITEL 04

Belehnung & Amortisation verständlich erklärt

Belehnung

Die Belehnung gibt an wie viel Prozent des Liegenschaftswerts durch eine Hypothek finanziert wird. Sie darf in der Schweiz **maximal 80%** betragen. Aber Achtung: Banken belehnen nicht den Kaufpreis — sondern ihren internen Schätzwert.

■ Die Schätzwert-Falle

Beispiel: Sie kaufen eine Wohnung für CHF 950'000. Die Bank schätzt den Wert intern auf CHF 850'000. Die maximale Hypothek berechnet sich auf $\text{CHF } 850'000 \times 80\% = \text{CHF } 680'000$ — nicht auf $\text{CHF } 950'000 \times 80\% = \text{CHF } 760'000$. Die Differenz von CHF 80'000 müssen Sie aus eigener Tasche aufbringen. Das ist eine der häufigsten bösen Überraschungen kurz vor dem Notartermin.

Deshalb ist ein unabhängiger Kaufpreiskeck vor der Unterschrift so wichtig. Wir prüfen mit banküblichen Schätzungstools ob der Preis dem Marktwert entspricht — und ob die Bank ihn akzeptieren wird.

Amortisation

Amortisation bedeutet die Rückzahlung der Hypothek. Wie unter Kapitel 3 erklärt, muss nur die 2. Hypothek amortisiert werden — und das innert 15 Jahren oder bis zur Pensionierung, je nachdem was früher eintrifft.

Amortisationsart	Wie	Steuereffekt	Empfehlung
Direkt	Rückzahlung direkt an Bank, Schuld sinkt	Steuerabzug sinkt mit jeder Zahlung	Weniger optimal
Indirekt (3a)	Einzahlung in Säule 3a, Schuld bleibt	Voller Steuerabzug bleibt erhalten	Empfohlen

KAPITEL 05

SARON, Festhypothek & variable Hypothek im Vergleich

Es gibt drei grundlegende Hypothekenmodelle in der Schweiz. Welches passt hängt von Ihrer Risikobereitschaft, Ihrem Lebensplan und der aktuellen Zinssituation ab.

SARON-Hypothek (Geldmarkthypothek)

Der SARON (Swiss Average Rate Overnight) ist der Schweizer Referenzzinssatz. Die SARON-Hypothek ist variabel — der Zinssatz passt sich laufend dem Geldmarkt an. Aktuell ist sie meist die günstigste Option. Rahmenlaufzeiten: 3 oder 5 Jahre.

Geeignet für: Wer finanziellen Spielraum hat, Zinsschwankungen verkraften kann und glaubt dass die Zinsen tief bleiben oder sinken.

Festhypothek

Der Zinssatz ist für die gesamte Laufzeit fix vereinbart — unabhängig von Marktveränderungen. Laufzeiten von 2 bis 15 Jahren möglich. Gibt maximale Planungssicherheit.

Geeignet für: Familien, die langfristig planen und ein fixes Budget brauchen. Wer in den nächsten Jahren nicht umziehen will.

Variable Hypothek

Der Zinssatz wird von der Bank periodisch angepasst und ist meist höher als SARON oder Festhypothek. Kann auf 6 Monate gekündigt werden — maximale Flexibilität. Heute kaum noch empfehlenswert ausser als Übergangslösung.

	SARON	Festhypothek	Variabel
Zinssatz	Variabel (tief)	Fix	Variabel (hoch)
Planungssicherheit	Gering	Hoch	Gering
Flexibilität	Mittel	Gering	Hoch
Vorfälligk.entsch.	Gering	Hoch!	Keine
Aktuell günstigste	✓ Ja	Etwas teurer	Teuerste

Der clevere Mittelweg: Tranchieren

Teilen Sie Ihre Hypothek auf — z.B. 50% SARON + 50% Festhypothek 10 Jahre. Vorteile: Sie profitieren von tieferen variablen Zinsen, haben aber gleichzeitig Planungssicherheit für die Hälfte. Und Sie sind nie komplett an eine einzige Bank gebunden, da die Tranchen unterschiedlich auslaufen.

Spezialmodelle

Minergie-Hypothek: Viele Banken gewähren einen Zinsrabatt von 0.1–0.2% für Immobilien nach Minergie-Standard. Bei einer CHF 700'000-Hypothek auf 10 Jahre: bis zu CHF 14'000 gespart.

Familienhypothek: Einzelne Anbieter bieten Zinsrabatte für Familien mit Kindern unter 18 Jahren.

Neukunden-Bonus: Viele Institute bieten einen einmaligen Zinsrabatt bei Wechsel zu ihnen — ein weiterer Grund den Anbieter zu wechseln.

KAPITEL 06

Vorfälligkeitsentschädigung — die teure Falle

Die Vorfälligkeitsentschädigung (VFE) ist eine der am meisten unterschätzten Fallen im Hypothekengeschäft. Sie entsteht wenn eine Festhypothek vor dem vereinbarten Ende aufgelöst wird — und kann Dutzende von Tausend Franken kosten.

Wann entsteht eine Vorfälligkeitsentschädigung?

- Vorzeitiger Verkauf der Immobilie
- Scheidung/Trennung mit anschliessender Auflösung der Hypothek
- Wechsel zu einer anderen Bank vor Laufzeitende
- Todesfall des Hypotheknehmers
- Vorzeitige Rückzahlung aus anderen Gründen

Wie wird sie berechnet?

Die Bank berechnet den Zinsausfall für die verbleibende Laufzeit. Dazu nimmt sie die Differenz zwischen dem vereinbarten Hypothekarzins und dem aktuellen Wiederanlagesatz (Swap-Rate) und multipliziert diese mit der Restschuld und der Restlaufzeit.

■ ■ Konkretes Beispiel — CHF 51'240 Vorfälligkeitsentschädigung

Festhypothek CHF 800'000 × 10 Jahre × 1.83% Zinssatz (abgeschlossen 2014). Vorzeitige Auflösung nach 6.5 Jahren — Restlaufzeit 3.5 Jahre. Aktueller Wiederanlagesatz: 0.5%.

**Zinsausfall: $(1.83\% - 0.5\%) \times \text{CHF } 800'000 \times 3.5 \text{ Jahre} = \text{CHF } 37'240$. Zuzüglich
Verwaltungsgebühren: Total CHF 51'240.**

So vermeiden oder minimieren Sie die VFE

Kürzere Laufzeiten wählen: Eine 5-jährige statt 10-jährige Festhypothek reduziert das VFE-Risiko massiv.

Hypothek übertragen lassen: Bei Verkauf kann die Hypothek manchmal auf den Käufer übertragen werden — Bank muss zustimmen.

Portabilität verhandeln: Einige Banken erlauben die Übertragung der Hypothek auf ein neues Objekt ohne VFE.

SARON statt Festhypothek: Bei ungewissem Horizont ist die flexiblere SARON-Hypothek oft sinnvoller.

Staffelung der Laufzeiten: Zwei Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten — nie ist alles gleichzeitig gebunden.

KAPITEL 07

Hypothek im Alter & bei Pensionierung

Viele Eigenheimbesitzer erleben eine böse Überraschung: Die Hypothek die sie jahrelang problemlos tragen konnten, wird plötzlich nicht mehr als tragbar eingestuft — weil das Einkommen nach der Pensionierung stark sinkt.

Das Pensionierungsproblem

Bei der Pensionierung sinkt das Einkommen typischerweise auf 50–70% des letzten Lohns. Banken prüfen deshalb bei jeder Hypothekenvergabe auch die Tragbarkeit zum Rentenalter — nach dem gleichen 33%-Prinzip.

BEISPIEL PENSIONIERUNG

Lohn heute: CHF 150'000/Jahr | Geschätzte Rente: CHF 90'000/Jahr (AHV + PK)

Maximale Liegenschaftskosten bei Pensionierung: $\text{CHF } 90'000 \times 33\% = \text{CHF } 29'700/\text{Jahr}$

Hypothek die das erlaubt (bei 5% Kalk.): $\text{CHF } 29'700 - \text{Nebenk.} - \text{Amort.} \div 5\% \approx \text{CHF } 380'000$

Wer heute eine Hypothek von CHF 700'000 hat und nach der Pensionierung nur noch CHF 380'000 tragbar ist, muss die Differenz von CHF 320'000 vor der Pensionierung amortisiert haben — oder die Immobilie verkaufen.

Was Sie jetzt tun können

- Frühzeitig mit dem Berater die Pensionierungstragbarkeit berechnen lassen
- Freiwillige Einzahlungen in die Pensionskasse prüfen (PK-Einkauf)
- Säule 3a konsequent befüllen und gestaffelt beziehen
- Bei langer Restlaufzeit: schrittweise Amortisation einplanen
- Verkleinerung rechtzeitig erwägen wenn das Haus zu gross wird

KAPITEL 08

Hypothek bei Scheidung & Trennung

Scheidung und eine gemeinsame Hypothek — das ist eine der komplexesten Situationen im Hypothekengeschäft. Finanziell, rechtlich und emotional. Hier die wichtigsten Szenarien.

Die vier Szenarien

Szenario 1: Einer übernimmt die Immobilie

Ein Partner kauft den anderen aus und übernimmt die Hypothek. Voraussetzung: Die Bank muss dem Übernehmenden die Tragbarkeit bestätigen. Wenn das Einkommen des Übernehmenden allein nicht ausreicht — wird die Bank die Übernahme ablehnen.

Szenario 2: Gemeinsamer Verkauf

Die Immobilie wird verkauft, der Erlös aufgeteilt. Falls eine Festhypothek besteht, fällt eine Vorfälligkeitsentschädigung an. Diese wird meist vom Erlös abgezogen — kann aber je nach Zeitpunkt erheblich sein.

Szenario 3: Weiterbetrieb als Eigentümergemeinschaft

Beide bleiben Eigentümer und vermieten oder bewohnen das Objekt gemeinsam. Selten praktikabel, da rechtlich und persönlich komplex.

Szenario 4: Hypothek auf den Auszahlungsbetrag reduzieren

Wenn ein Partner auszahlt und die Hypothek dadurch reduziert wird, kann dies ebenfalls VFE auslösen.

■■ Wichtig: Gemeinsame Haftung bis zur Auflösung

Beide Ehepartner haften für die gemeinsame Hypothek bis zur rechtlichen Auflösung — auch wenn einer bereits ausgezogen ist. Solange die Bank keine neue Regelung genehmigt hat, kann sie beide belangen. Handeln Sie schnell und holen Sie frühzeitig eine unabhängige Beratung ein.

KAPITEL 09

Die 5 teuersten Fehler — und wie Sie sparen

Fehler 1 **Nur eine Bank anfragen**

Wer nur zur Hausbank geht, lässt oft 0.3–0.5% Zinsvorteil liegen. Bei CHF 700'000 über 10 Jahre: CHF 21'000–35'000 Unterschied. Immer mindestens 3–5 Anbieter vergleichen.

✓ **Lösung: Vergleichen Sie — wir holen für Sie Offerten von 40+ Anbietern ein.**

Fehler 2 **Kaufpreis nicht prüfen lassen**

Banken schätzen Immobilien intern. Liegt der Kaufpreis über dem Schätzwert müssen Sie die Differenz selbst aufbringen. Überraschung oft kurz vor dem Notar.

✓ **Lösung: Lassen Sie den Kaufpreis vor der Unterschrift mit banküblichen Tools prüfen.**

Fehler 3 **Falsche Hypothekarlaufzeit**

15 Jahre Festhypothek klingt sicher — aber bei vorzeitigem Verkauf oder Scheidung wird die Vorfälligkeitsentschädigung zur kostspieligen Falle (siehe Kapitel 6).

✓ **Lösung: Laufzeit immer auf den Lebensplan abstimmen. Im Zweifel kürzer und flexibler.**

Fehler 4 **PK vorschnell beziehen statt verpfänden**

Ein Vorbezug kostet sofort Steuer und reduziert die Altersrente dauerhaft. Die Verpfändung ist oft die klügere Alternative.

✓ **Lösung: Immer erst prüfen ob Verpfändung möglich ist — bevor Sie beziehen.**

Fehler 5 **Absicherung vergessen**

Tod oder Erwerbsunfähigkeit eines Partners können die Tragbarkeit schlagartig zerstören. Wer das Eigenheim behalten will muss abgesichert sein.

✓ **Lösung: Risikolebensversicherung und Erwerbsunfähigkeitsschutz von Anfang an einplanen.**

Wie viel können Sie durch Vergleich sparen?

0.3% Zinsvorteil auf CHF 700'000 Hypothek × 10 Jahre = CHF 21'000 Ersparnis. Unsere Kunden sparen im Schnitt CHF 22'000 über die Laufzeit — durch Vergleich von 40+ Anbietern und gezieltes Verhandeln. Kostenlos.

KAPITEL 10

Checkliste: Alle Unterlagen für die Bank

Wer vorbereitet ins Gespräch geht signalisiert Seriosität — und verhandelt besser. Die folgende Checkliste orientiert sich an den Anforderungen der Schweizer Banken und Versicherungen.

Persönliche Unterlagen

- Steuererklärung / Einkommensausweis
- Eigenmittelnachweis (Kontoauszüge, Wertschriftenauszüge etc.)
- Pensionskassenausweis (aktuelles Jahr)
- Bei Selbstständigerwerbenden: letzte 3 Jahresrechnungen (Bilanz + Erfolgsrechnung)
- Kopie eines gültigen amtlichen Ausweises (Pass oder ID)
- Betreuungsauskunft (nicht älter als 3 Monate)
- Unterzeichnetes Formular «Ermächtigung Drittauskünfte» (je nach Bank)

Kauf einer Liegenschaft

- Grundbuchauszug
- Gebäudeversicherungsnachweis inkl. Kubikangabe (bei Einfamilienhäusern)
- Grundrissplan mit Nettowohnfläche
- Aktuelle Fotos (mindestens Aussenansicht, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer)
- Kaufvertrags-Entwurf
- Angaben über Gebäude: Alter, Zustand, getätigte Renovationen
- Bei vermieteten Objekten: Mieterspiegel mit Nettomieten
- Bei Stockwerkeigentum: Kopie Gründungsakt sowie Stockwerkeigentümerreglement

Ablösung / Wechsel der Hypothek zu einer anderen Bank

- Alle Unterlagen analog «Kauf einer Liegenschaft»
- Kopie des Hypothekarvertrags der bisherigen Bank

Baufinanzierung / Neubau

- Grundbuchauszug
- Kubische Berechnung nach SIA
- Baupläne
- Kostenzusammenstellung des Architekten
- Handwerkerverzeichnis

- Baubewilligung und Bauversicherung (sofern bereits vorhanden)
- Kaufvertrag Land (sofern bereits vorhanden)

Tipp: Dossier professionell aufbereiten

Wir helfen Ihnen Ihr Dossier optimal aufzubereiten — besonders bei komplexen Situationen wie Selbstständigkeit, Ausländerstatus oder unregelmässigem Einkommen. Das erhöht die Chance auf Bewilligung und bessere Konditionen erheblich.

KAPITEL 11

Glossar: Bankbegriffe einfach erklärt

Die Bankenwelt hat ihre eigene Sprache. Hier sind die wichtigsten Begriffe verständlich erklärt — damit Sie im Gespräch mit der Bank auf Augenhöhe sind.

Amortisation

Rückzahlung der Hypothekschuld. Die 2. Hypothek muss amortisiert werden, die 1. in der Regel nicht.

Belehnung

Verhältnis zwischen Hypothek und Liegenschaftswert. Maximal 80% in der Schweiz.

Belehnungswert

Der Wert den die Bank Ihrer Immobilie intern zuschreibt — oft tiefer als der Kaufpreis.

Eigenkapital

Ihr eigener Beitrag zur Finanzierung. Mindestens 20% des Kaufpreises, davon 10% aus harten Mitteln.

Festhypothek

Hypothek mit fixem Zinssatz für eine vereinbarte Laufzeit (2–15 Jahre).

Grundpfandrecht

Das Recht der Bank Ihre Immobilie zu verwerten wenn Sie die Hypothek nicht zahlen. Sicherheit für den Kreditgeber.

Grundstückgewinnsteuer

Steuer auf den Gewinn beim Verkauf einer Immobilie. Progressiv — je kürzer die Haltedauer, desto höher.

Handänderungssteuer

Steuer beim Kauf einer Immobilie. Kantonal unterschiedlich — in Basel-Stadt z.B. 3% des Kaufpreises.

Hypothekarzins

Der Zins den Sie für die geliehene Hypothekarsumme bezahlen.

Kalkulatorischer Zinssatz

Der Zinssatz den Banken für die Tragbarkeitsrechnung verwenden — in der Schweiz 5%, unabhängig vom Marktzins.

Libor

Vorgänger des SARON. Wurde 2021 abgelöst.

Nebenkosten

Laufende Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Unterhalt, Versicherung — ca. 1% des Kaufpreises pro Jahr.

Pensionskasse (PK) / 2. Säule

Obligatorische berufliche Vorsorge. Kann für Wohneigentum bezogen (Vorbezug) oder verpfändet werden.

Portabilität

Möglichkeit die Hypothek bei Umzug auf ein neues Objekt zu übertragen — nicht alle Banken bieten das.

SARON

Swiss Average Rate Overnight — der Schweizer Geldmarktreferenzzinssatz, Basis der variablen Hypothek.

Säule 3a

Freiwillige private Vorsorge mit Steuerabzug. Kann als Eigenkapital beim Hauskauf verwendet werden.

Schuldbrief

Dokument das das Grundpfandrecht der Bank an Ihrer Immobilie festhält. Wird im Grundbuch eingetragen.

Swap-Rate

Zinssatz für langfristige Festzinsgeschäfte — Grundlage für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung.

Tragbarkeit

Verhältnis zwischen jährlichen Liegenschaftskosten und Bruttoeinkommen. Maximal 33%.

Vorfälligkeitsentschädigung (VFE)

Gebühr bei vorzeitiger Auflösung einer Festhypothek. Kann sehr hoch sein — kalkulieren Sie das Risiko immer ein.

Wohneigentumsförderung (WEF)

Offizieller Begriff für den PK-Vorbezug oder die PK-Verpfändung für selbstbewohntes Wohneigentum.

1. Hypothek

Teil der Finanzierung bis 66% des Belehnungswerts. Keine Amortisation nötig.

2. Hypothek

Teil der Finanzierung zwischen 66% und 80%. Muss innert 15 Jahren amortisiert werden.

Ihr nächster Schritt

Sie haben jetzt ein umfassendes Verständnis des Schweizer Hypothekarsystems — von den Grundlagen bis zu den Spezialfällen. Nutzen Sie dieses Wissen im Gespräch mit der Bank. Oder noch besser: Lassen Sie uns für Sie verhandeln.

Kostenlose persönliche Beratung

Wir analysieren Ihre persönliche Situation und zeigen Ihnen konkret wie viel Sie sparen können.

- ✓ Vergleich von 40+ Banken, Versicherungen & Pensionskassen
- ✓ Ø CHF 22'000 Ersparnis für unsere Kunden
- ✓ Finanzierungsbestätigung innert 48 Stunden
- ✓ Unabhängig — kein Bankdruck, keine Eigeninteressen

hypotheken-analyse.ch

Wir freuen uns Sie persönlich kennenzulernen.

Ihr Team von hypotheken-analyse.ch