

Was für Strategien sollte man anwenden, um meine Hypothekarkosten zu reduzieren?

Mariano Mottola, November 2023

Wer eine Hypothek aufnimmt, bindet sich in der Regel für lange Zeit an die Bank. Damit ist aber auch die Gefahr gross, dass man über Jahre nicht **die optimale Hypothek resp. zu viel** bezahlt. Deshalb ist das sich Auseinandersetzen mit der **Hypothekenmanagement essenziell** und finanziell einschneidend.

Grundsätzlich sollte eine **Hypothek wie eine Geldanlage** betrachtet werden, da es hier schlussendlich ebenfalls um **Opportunitätskosten** geht, welche man **bestmöglich reduzieren** sollte.

Auch bekannt ist, dass **zwischen 70-80%** (je nach Zinsphase) der Schweizer Schuldner mit Festhypotheken verschuldet ist, obwohl praktisch alle Studien über Jahrzehnte gezeigt haben, dass man damit nicht unbedingt am besten fährt (z.B. richtiges Timing).

Deshalb sollt man wie folgt vorgehen und sich fragen, was für ein Anlegertyp bin ich und sich im klassischen Dreiecksspiel einstufen (siehe unten) ?



Daraus entstehen meistens folgende drei grobe Anlegertypen mit entsprechenden Risikoprofilen:

Risikoprofil	Hypothekeneigenschaft	Hypothekmodell
Konservativ – risikoscheu	Sicher	Festhypothek
Ausgewogen – risikoneutral	Opportunistisch	Variable Hypothek Festhypothek Geldmarkthypothek
Dynamisch – risikofreudig	Dynamisch – Volatil	Geldmarkt- oder Kapitalmarkt-Hypothek

Aus den bekannten Risikoprofilen der Schweizer Durchschnitts-bevölkerung ist bekannt, dass diese konservativ und eher risikoscheu sind, was auch mit dem hohen Festhypothekenabschlüsse korreliert.

Nur ist das auch immer die **richtige Strategie** um die Hypothekarkosten zu reduzieren?

Es gibt grundsätzlich **drei Strategien oder Massnahmen**, um die Hypothekarkosten zu reduzieren:

Hypothekarkosten senken: Diese Massnahmen bringen am meisten

Lesebeispiel: Wer seine Strategie mit den passenden Modellen und Laufzeiten optimiert, kann die Zinskosten um bis zu 1 Prozentpunkt senken. Ein besseres Rating und ein günstiger Anbieter bringen zusätzlich bis zu 0,125 bzw. 0,25 Prozentpunkte.

	Optimierte Strategie	Besseres Kredit-Rating	Günstigerer Anbieter
Faktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Optimaler Mix aus Modellen und Laufzeiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Belehnungshöhe • Verkehrswert • Zusatzsicherheiten 	<ul style="list-style-type: none"> • Zinssatz • Kosten/Konditionen • Betreuung
Sparpotenzial (Prozentpunkte)	bis 1%	bis 1/8%	1/8 bis 1/4%

Fazit/Empfehlung:

Aus diversen Auswertungen und Studien aus der Vergangenheit hat sich hier gezeigt, dass mit Abstand **die effektivste Handlung oder Massnahme die richtige oder optimierte Strategie ist.**

In anderen Worten: Entweder man kümmert sich selbst um die richtige oder optimierte Strategie zu finden (womit aber die meisten überfordert sein dürften) oder man lässt sich mit einem Finanzexperten (z.B. Hypothekarspezialist) beraten.

Wir empfehlen klar, dass man sich in so einer **wichtigen Frage** unbedingt beraten lassen sollte!