

Nachhaltig tragbare Hypothekarfinanzierung

1 Ausgangslage

Liechtensteinische Immobilienbesitzer haben im internationalen Vergleich hohe Hypothekarschulden.

Hauptgrund hierfür ist die geringe Amortisation beziehungsweise Rückzahlung der Kreditschuld, weil ein bestimmter Teil der Hypothekarfinanzierung typischerweise keiner Rückzahlungspflicht unterliegt. Dies kann im Einzelfall mit Nachteilen verbunden sein. Kreditnehmer sollten daher genau prüfen, ob eine Amortisation – egal in welchem Ausmass – in Bezug auf die Gesamtkreditkosten nicht vorteilhafter wäre. Ob und in welcher Höhe eine Amortisation sinnvoll ist, kann nicht pauschal beantwortet werden und hängt von der individuellen Situation des Kreditnehmers ab. Zudem spielt die Höhe der zu zahlenden Kreditzinsen bei der Überlegung, ob eine Hypothekarschuld amortisiert werden soll oder nicht, eine wesentliche Rolle.

2 Was bedeutet Amortisation einer Hypothek?

Die Amortisation (auch «Amortisierung») bezeichnet die Rückzahlung (auch «Tilgung») des Hypothekarkreditbetrags. Eine Hypothek wird also dann amortisiert, wenn sie entweder als Ganzes oder in regelmässigen Beträgen zurückgezahlt wird. Wichtig hierbei ist die Unterscheidung zwischen den Amortisations- und den Zinszahlungen. Die Amortisation bezeichnet lediglich die Rückzahlung des ausgeliehenen Geldes, während die Zinszahlungen die eigentlichen, regelmässig anfallenden Kreditkosten darstellen, welche für das ausgeliehene Geld zu zahlen sind.

3 Muss meine Hypothek vollständig amortisiert werden?

Ein Teil Ihrer Hypothek muss heute bereits auf Grund der geltenden regulatorischen Bestimmungen amortisiert werden.

In Liechtenstein unterscheidet man den Kreditbetrag in 1. Hypothek und 2. Hypothek. Die 1. Hypothek ist der Kreditbetrag der zwei Drittel des Liegenschaftswertes widerspiegelt, die 2. Hypothek ist der Kreditbetrag der höher als zwei Drittel des Liegenschaftswertes ist. Die 2. Hypothek muss innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden. Ob sie den Kredit zusätzlich amortisieren müssen, hängt von ihrer persönlichen finanziellen Situation ab. Sofern die sogenannte nachhaltige Tragbarkeit gegeben ist, muss nicht weiter amortisiert werden.

Ist die Voraussetzung nicht erfüllt, dann hat eine Mindestamortisation der ersten Hypothek in Höhe von einem Prozent der Kreditsumme zu erfolgen. Davon abweichende, höhere Amortisationszahlungen werden in Abhängigkeit des Kreditnehmerprofils individuell festgelegt. Eine Amortisationspflicht kann auch dann entstehen, wenn erkennbar wird, dass mit Erreichen des Rentenalters die Einkommenssituation ungenügend ist.

4 Unter welchen Umständen ist es vorteilhaft, die erste Hypothek zurückzuzahlen?

Ist neben der Immobilie weiteres, freies Kapital vorhanden oder ergeben sich aus dem Haushaltsbudget jährliche Ersparnismöglichkeiten, sollte eine Amortisation geprüft werden. Der Vorteil der Amortisation liegt darin, dass der Hypothekarkreditbetrag durch die laufenden Rückzahlungsbeträge kontinuierlich reduziert wird. Bei gleichbleibendem Zinsniveau verringert sich dadurch auch die Höhe der Zinsbelastung auf dem verbleibenden Hypothekarkreditbetrag.

Mit der Amortisation kann auch das Hauptrisiko eines Hypothekarkredites – das Zinsänderungsrisiko – verringert werden. Durch die Amortisation kann das Risiko eines steigenden Zinsniveaus und dadurch einer (unerwartet) hohen Belastung des Haushaltbudgets verringert werden.

Eine Amortisation der Hypothek schützt auch vor einem möglichen Rückgang der Immobilienpreise, z.B. durch zu geringe Instandhaltung der Liegenschaft oder negativer Marktentwicklung. Wird bei der regelmässigen Neubewertung der finanzierten Liegenschaft ein Wertrückgang festgestellt, kann dies unter Umständen zu erhöhten Amortisationszahlungen führen.

Eine generelle Empfehlung für oder gegen die freiwillige Amortisation gibt es nicht. Es gilt Ihre individuelle Situation als Kreditnehmer zu betrachten und die eigene Finanzsituation zu prüfen. Dabei ist es hilfreich, sich insbesondere folgende Fragen zu stellen:

- Wie sieht meine aktuelle finanzielle Situation aus?
- Welchen Finanzbedarf erwarte ich in den kommenden Jahren?
- Kann ich auf freies Kapital mittel- bis langfristig verzichten?
- Spare ich mehr, wenn ich weniger Zinsen zahlen muss oder kann ich eine höhere Rendite mit dem Geld erzielen, wenn ich es an den Finanzmärkten investiere?
- Was würde mit dem Geld passieren, wenn es nicht für die zusätzliche Amortisation des Hypothekarkredites verwendet wird?

Ein Amortisationskonzept sollte daher neben den finanziellen Aspekten (Leistbarkeit, Renditemöglichkeiten, Zinsaufwand, etc.) auch die emotionale Ebene des Hypothekarkreditnehmers berücksichtigen.

5 Beispiel zur Wirkung von Amortisationszahlungen

Mit nachfolgendem Beispiel möchten wir Ihnen die Bedeutung der Amortisation eines Hypothekarkredits sowie deren finanzielle Auswirkung darlegen.

Das Ehepaar «Muster», beide berufstätig, beabsichtigt eine Eigentumswohnung in Vaduz zu kaufen und selbst zu bewohnen. Ihre finanzielle Situation sieht wie folgt aus:

Immobilienwert	CHF 1'300'000.—
Hypothekarhöhe	CHF 1'040'000.—
Offerierter Zinssatz	2.7%
Jährlicher Unterhalt der Immobilie	CHF 13'000.—
Einkommen/Jahr	CHF 200'000.—
Berechnete Tragbarkeit bei Kreditanfrage	35%

Unter diesen Voraussetzungen und den bestehenden regulatorischen Bestimmungen ergeben sich für das Ehepaar «Muster» die auf den Folgeseiten dargestellten beispielhaften Optionen:

Option 1: «Mindestamortisation» bis zur Erreichung einer nachhaltigen Tragbarkeit von 33% oder weniger

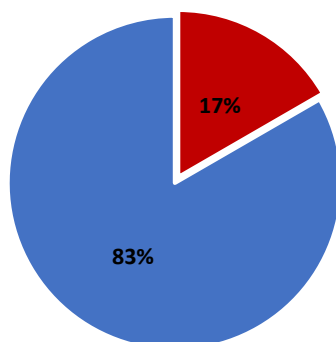
Auf die Gesamthypothek wird eine Amortisation in Höhe von jährlich CHF 11'553 auf den gesamten Hypothekarkreditbetrag geleistet. Diese Amortisationszahlungen sind solange zu tätigen, bis die nachhaltige Tragbarkeit von 33% oder weniger erreicht ist. Zudem muss die Amortisation zusätzlich zu den geschuldeten Zinszahlungen (2.7% p.a.) erfolgen.

Somit ergibt sich **in Summe** auf die Gesamtlaufzeit von 35 Jahren folgendes Ergebnis für das Ehepaar:

- Amortisationszahlungen in Höhe von CHF 173'290.— und
- Zinszahlungen in Höhe von CHF 879'873.—
(jährliche Zinszahlung bleibt ab dem 15. Jahr bei CHF 23'400 p.a. konstant).
- Wodurch mit Laufzeitende (Annahme nach 35 Jahren) ein verbleibender Kreditbetrag von CHF 866'710.— zur Rückzahlung fällig ist.

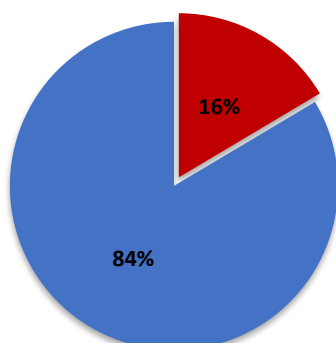
Die nachfolgenden Grafiken veranschaulicht, inwieweit die Amortisationszahlungen den Kreditbetrag reduzieren und damit auch die Basis für die zu zahlenden Zinsen.

Anteil Amortisationen



■ Total Amortisation ■ Kreditbetrag ausstehend bei Laufzeitende

Aufteilung der Finanzierungskosten



■ Total Amortisation ■ Gesamtzinskosten

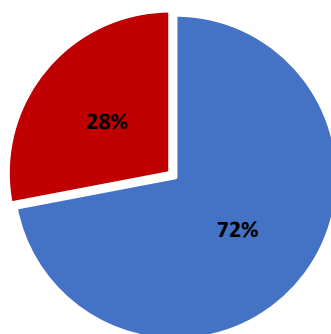
Option 2: «freiwillige höhere Amortisation» über die gesamte Laufzeit des Hypothekarkredits

Das Ehepaar «Muster» leistet freiwillig höhere Amortisationszahlungen auf die erste Hypothek. Diese soll mit jährlich 2% des gesamten Hypothekarkreditbetrages (= CHF 20'800.—) festgelegt werden. Zusätzlich sind die geschuldeten Zinszahlungen (2.7% p.a.) vom ausstehenden Kreditbetrag zu leisten. Es ergibt sich **in Summe** folgendes Ergebnis:

- Amortisationszahlungen in Höhe von CHF 748'800.— und
- Zinszahlungen in Höhe von CHF 657'072.—
(z.B. beträgt die Zinsbelastung im 20. Jahr noch CHF 16'850 p.a.,
im 30. Jahr noch CHF 11'230 p.a.).
- Wodurch mit Laufzeitende (Annahme nach 35 Jahren) ein verbleibender Kreditbetrag von CHF 291'200.— zur Rückzahlung fällig ist.

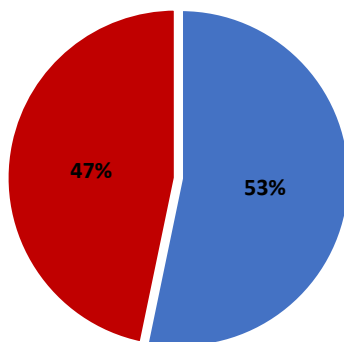
Die nachfolgende Grafik veranschaulicht wie die höheren Amortisationszahlungen über die gesamte Laufzeit hinweg den Kreditbetrag reduzieren und damit auch die Basis für die zu zahlenden Zinsen.

Anteil Amortisationen



■ Total Amortisation ■ Kreditbetrag ausstehend Jahresende

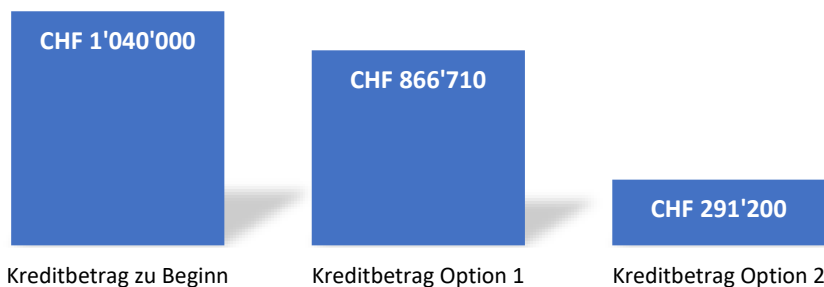
Aufteilung der Finanzierungskosten



■ Total Amortisation ■ Gesamtzinskosten

Als **Fazit** kann für das Ehepaar «Muster» festgehalten werden, dass **durch die höhere Amortisationszahlungen** in Option 2 insgesamt **Zinszahlungen in Höhe von CHF 222'801,-- eingespart** werden könnten.

Entwicklung Hypothekarkredit per Laufzeitende



Das Ehepaar sollte sich daher überlegen, die Hypothek durch freiwillige Amortisationszahlungen zu reduzieren. Die Zinskosten der Hypothek pro Jahr sind höher, als der Betrag, der durch den Sparzins auf dem Konto erwirtschaftet werden kann. Zudem stellt das gemeinsame Einkommen eine gewisse Sicherheit dar, sodass trotz Amortisationszahlungen kaum eine Gefahr besteht in einen Liquiditätsengpass zu geraten.

Bei diesem vereinfachten Beispiel ist über die gesamte angenommen Laufzeit des Hypothekarkredits kein ausserordentlicher Finanzbedarf berücksichtigt worden. Es muss in jedem konkreten Fall die individuelle Situation der Kreditnehmer berücksichtigt werden. Dabei spielen Aspekte der Familienplanung, Ausmass einer Erwerbstätigkeit sowie Zeitpunkt des Pensionseintritts ebenfalls eine wichtige Rolle.

Für eine individuellen Finanzierungsberatung zu ihrem Wohneigentum steht Ihnen Ihr Bankberater gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

6 Nützliche externe Links

1. [FMA-Mitteilung 2023/1](#)
2. [Mitgliedsbanken des Liechtensteinischen Bankenverbandes](#)

Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann nicht übernommen werden.
Links zu Webseiten Dritter werden ausschließlich zu Informationszwecken angeboten.
Der Liechtensteinische Bankenverband haftet nicht für die Vollständigkeit oder Korrektheit des Inhalts oder jegliche andere mit der externen Seite verbundenen Anliegen. Er hat keine Kontrolle über diese Seiten, die unter Umständen nicht dieselben Datenschutz-, Sicherheits- oder Zugriffsbestimmungen unterliegen.
Der Liechtensteinische Bankenverband behält sich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit ohne vorgängige Ankündigung vorzunehmen.