

So flexibel ist die Festhypothek

Die rekordtiefen Zinsen machen zehnjährige Festhypotheken attraktiv. Allerdings legt man sich damit langfristig fest. Das ist aber meist auch bei einer Veränderung der Lebenssituation kein Problem. K-Geld sagt, welche Lösungen es dann gibt.

► Stefan Baur aus Bern (Name geändert) hat von seiner Bank ein Angebot für die Erneuerung der Festhypothek für seine Wohnung erhalten: 2,08 Prozent Zins bei einer Laufzeit von zehn Jahren.

Tatsächlich sind die Zinsen zurzeit so tief, dass sie kaum noch sinken können. Eine zehnjährige Festhypothek kostet aktuell 1,34 bis 1,97 Prozent (siehe Seite 24). Es geht also sogar noch günstiger als beim Angebot an Stefan Baur. Doch: Wer weiss, wie lange dies so bleibt?

«In den nächsten zwei Jahren wird es vermutlich keinen nennenswerten Zinsanstieg geben», sagt Cornelia Nestic vom VZ Vermögenszentrum. Aber mittelfristig könne es durchaus sein, dass die Zinsen wieder anziehen.

Sollten die Zinsen stark steigen, lohnt sich die lang laufende Festhypothek. Denn der Zinssatz ist über die gesamte Laufzeit fest. Die Kosten lassen sich somit sicher kalkulieren. Doch Stefan Baur fragt sich, ob eine so lange Laufzeit nicht auch

Nachteile hat? Zwar hat er keine Absicht, in den nächsten zehn Jahren das Haus zu verkaufen – aber man weiss ja nie.

«Der Lebensplan ändert sich öfter, als man denkt», weiss Florian Schubiger von der Vermögenspartner AG in Winterthur ZH. Scheidung, Arbeitslosigkeit, schwere Krankheit oder der Tod des Ehepartners können Folgen für die Wohnsituation haben. Was passiert dann mit der Hypothek? Grundsätzlich gibt es vier Möglichkeiten:

■ Bei einer Scheidung übernimmt fast immer ein Partner die Liegenschaft in sein Eigentum. Ist der Hypothekarzins tief, sind auch die Wohnkosten attraktiv. Das reduziert allfällige Alimente des ausziehenden Partners.

■ Lang dauernde Arbeitslosigkeit und schwere Krankheit können dazu führen, dass das Eigenheim verkauft werden muss. Häufig wird dann die Hypothek vom Käufer übernommen. Bei einem derart tiefen Hypozins wie bei Stefan Baur macht er das noch so gerne. Die Bank ist in der Regel damit einverstanden, weil die Hypothek ja durch das Pfand gesichert ist. Und das Pfand – die Liegenschaft – bleibt bestehen. Die Bank wird aber selbstverständlich die Bonität des Käufers noch prüfen.

■ Nach dem Tod des einen Ehepartners und dem Auszug der Kinder erwägen viele, eine kleinere und günstigere Liegenschaft zu erwerben. In solchen Fällen lässt sich in der Regel die Hypothek oder



Lange Laufzeit: Mit zehnjähriger Festhypothek langfristig von den tiefen Zinsen profitieren

ISTOCK/RF

mindestens ein Teil davon auf das neue Haus übertragen. Voraussetzung ist, dass die Belehnungsrichtlinien eingehalten bleiben. Die Hypothek darf nicht mehr als 80 Prozent des Liegenschaftswerts betragen.

■ Ein berufsbedingter Umzug in eine andere Stadt ist meist kein Problem. «Bei einer ähnlichen Liegenschaft und einem ähnlichen Verdienst lassen die Banken die Hypothek in der Regel mit umziehen», sagt Schubiger. «Die Bonität ist ja schliesslich in diesem Fall unverändert.»

Teuer kann hingegen ein vorzeitiger Ausstieg aus dem zehnjährigen Vertrag kommen. Es gibt darauf keinen Rechtsanspruch. Also können die Banken für ihr Einverständnis einen Betrag nach ihrem Gutdünken verlangen. Die

Ausstiegskosten sind in den Verträgen kaum je konkret beziffert. Wie hoch sie sind, ist unter anderem vom Zinsniveau beim Abschluss der Hypothek abhängig sowie vom Zeitpunkt des Ausstiegs.

Schliesst man bei tiefen Zinsen ab und steigt nachher das Zinsniveau, können Ausstiegskosten theoretisch entfallen, weil der Bank dadurch kein Schaden entsteht. Die Praxis zeigt allerdings, dass die meisten Banken in diesem Fall eine Verarbeitungsgebühr in Rechnung stellen.

Johannes Plott

Pro und Contra: Zehnjährige Festhypothek

- + Gute Kalkulierbarkeit
- + Langfristige Zinssicherheit
- + Aktuell tiefer Zinssatz
- Hohe Gebühren bei vorzeitigem Ausstieg
- Teurer als Geldmarkthypothek
- Weniger flexibel als Geldmarkthypothek

Flexible Alternative: Geldmarkthypothek (Libor-Hypothek)

- + Günstigerer Zinssatz (aktuell ca. 1 Prozent)
- + Kurze Kündigungsfristen
- + Bei Bedarf Umwandlung in eine Festhypothek möglich (bei derselben Bank)
- Zins nur für kurze Zeit fix (meist drei oder sechs Monate)
- Zinssatz ist an Geldmarkt gekoppelt: Steigt dort der Zins, steigt auch der Zins der Hypothek
- Aktive Beobachtung des Zinsmarkts nötig

ANZEIGE

Wo jedes
Vermögen gleich
sorgfältig
behandelt wird.

Wir sind einfach Bank.

VALIANT

WERTE, DIE SIE WEITERBRINGEN