

Libor schlägt Festhypothek : Ausstieg aus teuren Festhypotheken?

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **88 (2013)**

Heft 3: **Entsorgung**

PDF erstellt am: **26.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-390578>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Libor schlägt Festhypothek

AUSSTIEG AUS TEUREN FESTHYPOTHEKEN?

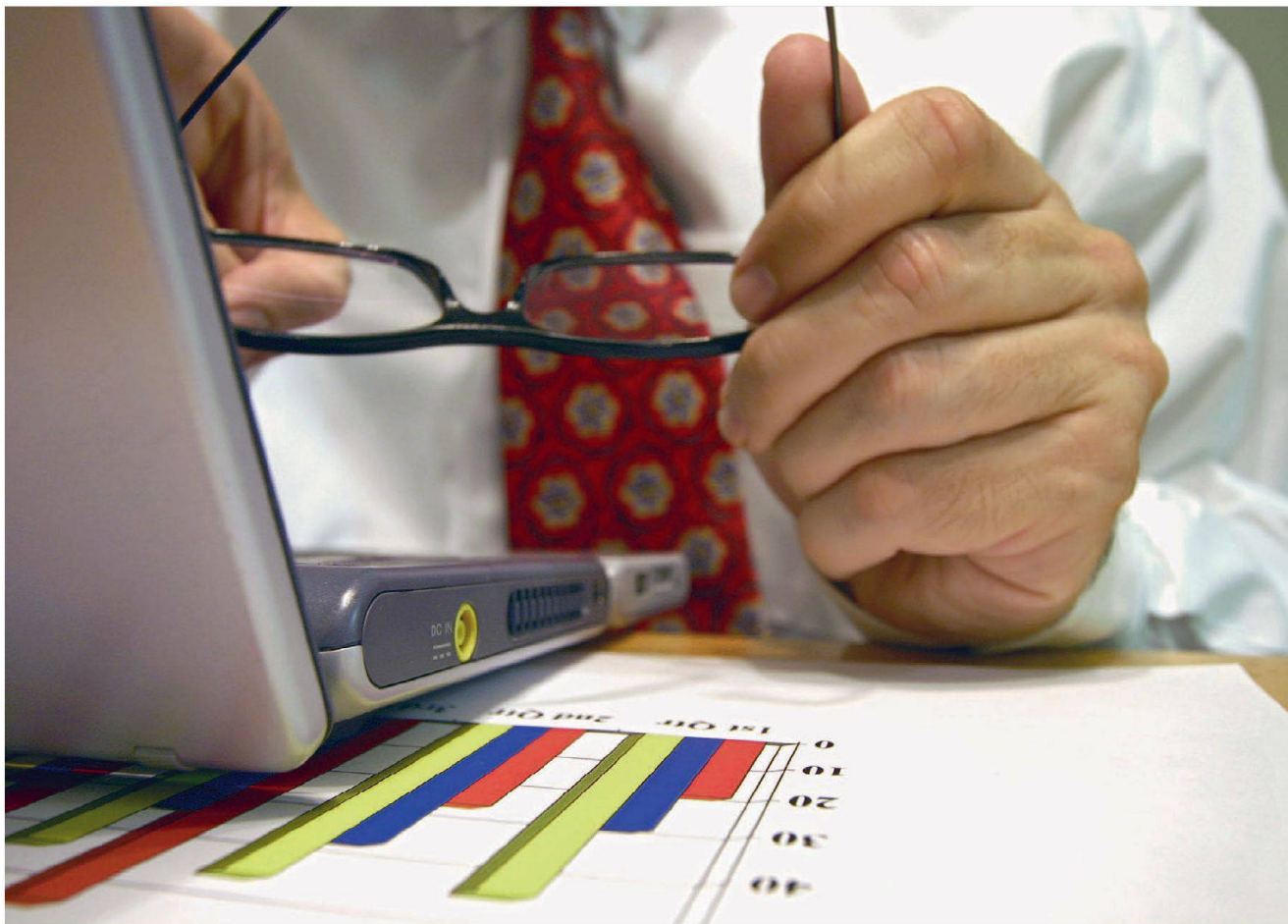


Bild: istockphoto

Zinsen und Gewinnmargen der Banken sind in den letzten Jahren sukzessive gesunken. Viele Baugenossenschaften besitzen jedoch noch Hypotheken mit deutlich höheren Kosten. Ein Ausstieg aus bestehenden, fest verzinslichen Finanzierungen ist schwierig, aber nicht unmöglich.

Von Jürg Zulliger

Der Hypothekenmarkt ist seit Monaten stark im Umbruch. Die Referenzzinsen für sehr kurzfristige Ausleihungen (Liborzins, zum Beispiel für 1- oder 3-Monats-Geld) bewegen sich nach wie vor auf einem äusserst tiefen Zinsniveau. Solange die Schweizerische Nationalbank (SNB) eine Wechselkursuntergrenze gegenüber dem Euro verteidigen muss, gibt es keinen grossen Spielraum, den Referenzzins Libor anzuheben. Anders die Entwicklung bei längerfristigen Finanzierungen: Ohne dass man davon gross Notiz genommen hätte, sind die Zinsen im Kapitalmarkt seit dem letzten No-

Die Vertragsbestimmungen für die Kündigung einer Festhypothek sind für den Bankkunden meist sehr ungünstig. Wer geschickt verhandelt, kann bessere Konditionen herausholen.

vember gestiegen, zum Beispiel für Ausleihungen für fünf, acht oder zehn Jahre. Auf einem Tiefzinsniveau muten solche Verschiebungen bald einmal als einschneidende Veränderung oder Trendwende an. Im längerfristigen Vergleich liegen aber die Zinsen unverändert auf einem sehr tiefen Niveau. Ursache des Anstiegs bei den Kapitalmarktzinsen waren eine gewisse Entspannung beim Wechselkurs Euro-Franken, gute Wirtschaftszahlen, boomende Aktienbörsen und bei der Schuldenkrise im Euro einige Silberstreifen am Horizont.

Hinzu kommt, dass neue Regeln der Aufsichtsbehörden (Basel III, antizyklischer Kapitalpuffer usw.) den Banken höhere Eigenmittel für das Kreditgeschäft abverlangen. Fachleute sind sich sicher, dass dies auch Wohnbaukredite verteuern wird, je nach Schätzung ist von einem Anstieg im Promillebereich oder bis zu 0,2

Prozent die Rede. «Es gibt Kunden, die wegen des Zinsanstiegs die Sicherheit von Festhypotheken suchen», stellt Giampiero Brundia von der Hypothekenbörse AG fest. Im Trend sind auch so genannte Forward- beziehungsweise Terminiypotheken. Bei diesem Produkt lässt sich der Zins für einen Kredit schon mehrere Monate, längstens bis 24 Monate, im Voraus fixieren. Diese Variante kommt infrage, wenn zum Beispiel ein Bauprojekt in zwei Jahren zu finanzieren ist oder wenn schon jetzt eine in der Zukunft auslaufende Festhypothek neu geregelt werden soll. Die Fixierung im Voraus kostet aber eine zusätzliche Prämie.

Teure Festhypotheken

«Viele Baugenossenschaften haben sich in den letzten Jahren relativ konservativ finanziert», schätzt Giampiero Brundia die Lage ein. Das heisst, sie haben immer wieder grössere Tranchen in Festhypotheken mit längerer Laufzeit platziert. Vor allem in den Jahren 2007 und auch noch 2008 erschien die Sicherheit von Festhypotheken, deren Zins während der ganzen Laufzeit fix bleibt, durchaus verlockend. Doch dann folgte nicht das erwartete Wirtschaftswachstum, nicht «steigende Zinsen» lautete das Szenario, sondern stattdessen eine fundamentale Finanzkrise und historisch tiefe Zinsen. Im Allgemeinen gilt auch: Mit ihren Beratungen und Empfehlungen bei der Hypothekenbewirtschaftung sind die Banken in einem Interessenkonflikt. Die meisten Bankkunden kämen gar nicht auf den Gedanken, dass zum Beispiel die für die Bankbilanz zuständige interne Stelle hier und da das Fälligkeitsportfolio der Ausleihungen verschieben will. «Dies macht sie, indem sie bestimmte Laufzeiten vergünstigt oder anderweitig attraktiver macht», erläutert Michael Hartmann von der Beratungsfirma MyMoneyPark.

«Wegen eines hohen Anteils Festhypotheken zahlt ein Teil der Bankkunden heute einen Zins, der über dem allgemeinen Durchschnitt beziehungsweise dem Referenzzins von 2,25 Prozent für Hypotheken in der Schweiz liegt», sagt Giampiero Brundia. Mehr Glück hatten diejenigen, die nach 2008 auslaufende Tranchen neu zu wesentlich günstigeren Konditionen erneuern konnten. Der 1-Monats-Libor-Zins, der vor allem für grössere Volumina im Firmenkundengeschäft Anwendung für Kredite findet, sank seit 2011 sogar mehrmals auf Null oder rutschte sogar in negative Werte.

«Penalty» bei Kündigung

Ein Wechsel aus einer Festhypothek, deren Laufzeitende noch nicht erreicht ist, erweist sich aber immer wieder als anspruchsvolles Unterfangen. In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Produktbestimmungen zur Hypothek sehen die Banken oft gar keine oder nur eine sehr eng ausgelegte Kündigungsmöglichkeit vor. Die Banken begründen dies

damit, dass sie sich umgekehrt ja auch nicht ein Kündigungsrecht vorbehalten, falls der Wind zu ihren Ungunsten gedreht hat. Sofern die Kapitalmarktzinsen steigen, erfüllt die Bank genauso ihre vertraglichen Pflichten. Trotzdem sollten sich Bankkunden nicht mit dem Argument «Festhypotheken sind unkündbar» zufrieden geben. In Härtefällen im Privatkundengeschäft – wie Arbeitslosigkeit, Scheidung, Todesfall – muss der Kredit ebenfalls aufgelöst werden.

Im sogenannten Kleingedruckten der Kreditverträge finden sich meist mehrere Bestimmungen zu Kündigungsmöglichkeiten von Festhypotheken. Entscheidend ist dabei die Frage, zu welchem Preis oder zu Schadenersatz in welcher Höhe die Bank einen Kunden ziehen lässt. Meist findet sich eine Klausel, wonach für die Berechnung dieses so genannten Penalty der jeweils aktuelle Zinssatz auf dem Kapitalmarkt für die verbleibende Restlaufzeit massgeblich ist. In den Verträgen taucht hier häufig der Begriff «Wiederanlagesatz» auf. Nehmen wir zur Illustration ein einfaches Beispiel: Vor sechs Jahren schloss ein Bankkunde eine zehnjährige Festhypothek bei 3,5 Prozent ab. Heute erscheint ihm dieser Zins verständlicherweise viel zu hoch. Der Wiederanlagesatz für die verbleibende Restlaufzeit von vier Jahren beträgt rund 0,35 Prozent (Stand Februar 2013). So betrachtet entgehen also der Bank durch die vorzeitige Vertragsauflösung pro Jahr 3,15 Prozent Zins (Differenz von 3,5 zu 0,35 Prozent Zins). Bei einem Betrag von 400 000 Franken macht dies eine theoretische Schadenersatzzahlung von 49 350 Franken. Fachleute streiten nun aber, ob eine Vorfälligkeitsentschädigung in dieser Höhe wirklich gerechtfertigt ist.

Entschädigung aushandeln

Stefan Mühlemann, Finanzierungsberater bei pro ressource – Finanzierungsoptima, meint dazu: «Die Vertragsbestimmungen für den Fall einer ausserordentlichen Kündigung sind oft inakzeptabel.» Der Vertrag räume der Bank meist das Recht ein, sich vom Kunden Zinsdifferenzen, Risiko-, operative und Gewinnmarge auszahlen zu lassen, obwohl ja nach der vorzeitigen Rückzahlung kein Risiko für die Bank mehr besteht und auch kein operativer Aufwand mehr anfällt. Fair berechnet müsste die Entschädigung im Beispiel oben wesentlich tiefer liegen. Stefan Mühlemann empfiehlt Bankkunden, die Kreditverträge auf solche heikle Bestimmungen abzusuchen, nicht zu unterzeichnen oder fairere Formulierungen zu verlangen.

Vor allem wenn der Kunde nicht die Bank, sondern nur das Produkt wechseln will, müsste die Entschädigung anders geregelt werden. Etwas vereinfacht gesagt: Auch mit einer neuen Hypothek, von ein- und demselben Kunden abgeschlossen, wird die Bank ihre Margen für Verwaltung, Risiko, Gewinn usw. erwirtschaften.

ten. Der Betrag müsste also um diese Marge des neuen Produkts gekürzt werden. Bei einer angenommenen Marge von 0,85 Prozent wäre also in unserem Beispiel die Entschädigung bei rund 36000 Franken wesentlich tiefer anzusetzen. Oder anders gesagt: Über die Höhe der Entschädigung sollte und muss ein Kunde mit der Bank verhandeln.

Neue Produkte genau prüfen

«Erfahrungsgemäss lohnt sich ein Ausstieg bei Festhypotheken, die nicht innerhalb von spätestens zwei Jahren fällig sind, doch nicht», sagt Giampiero Brundia. Er empfiehlt, bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung dann wenn schon auf eine im Moment zinsgünstige Libor-Hypothek zu setzen, um die Vorfälligkeitsentschädigung durch Zinseinsparungen möglichst rasch wieder wettzumachen. Oder die Alternative: Anstelle der bisherigen Hypothek eine neue mit sehr langer Laufzeit abschliessen (dann verteilt sich die Ausstiegsentschädigung über mehrere Jahre).

Viele Banken bieten ihren Kunden auch eine Wechselmöglichkeit an, für die die Ausstiegsentschädigung in Form eines Aufschlags fix in das neue Produkt eingerechnet wird. «In jedem Fall sollte man die Berechnungen der Banken sorgfältig und unabhängig überprüfen lassen», empfiehlt Stephan Mühlemann. Weiter rät er jedem Bauträger, neuartige Modelle zu prüfen. Zinstauschgeschäfte ermöglichen es nach seiner Aussage, Zinsen auf sehr lange abzusichern und dennoch flexibel zu bleiben (vgl. *Wohnen* 11/2011).

Strategie mit Leitplanken

Für eine Baugenossenschaft sollte aber über dem Ganzen immer eine durchdachte Finanzierungsstrategie stehen. «Viele kleinere und

mittlere Genossenschaften widmen diesem Thema und den Optimierungsmöglichkeiten immer noch zu wenig Aufmerksamkeit», sagt Giampiero Brundia. Zur Finanzierungsstrategie gehören unter anderem gewisse Eckpunkte zur zeitlichen Diversifikation (Verteilung der Finanzierungsstranchen auf der Zeitachse). Solange die Zinsen tief bleiben, haben sich etliche Genossenschaften mit Erfolg entschlossen, die kurzen Laufzeiten überzugewichten. Ansonsten sind im Grundlagenpapier Fragen zu regeln wie die Zahl und Auswahl der Finanzierungspartner, Grösse und Staffelung von einzelnen Hypothekenblöcken usw. Für die letzten Jahre hat sich die Devise bezahlt gemacht: Man staffelt die Hypotheken mit Vorteil so, dass alle paar Jahre wieder Anschlussfinanzierungen möglich sind. Nur so kann man flexibel auf Phasen extrem tiefer Zinsen reagieren. ■

Geld- und Kapitalmarktsätze*		(Sätze in %)	
		20.11.2012	20.02.2013
Libor	1 Monat	0,004	0,001
Libor	3 Monate	0,030	0,024
Swap**	3 Jahre	0,150	0,280
Swap	5 Jahre	0,330	0,560
Swap	8 Jahre	0,730	1,010
Swap	10 Jahre	0,950	1,240

*Die Zinssätze in der Tabelle verstehen sich ohne Kundenmarge, die die Banken für jeden Kunden individuell festlegen.

**Beim Swap handelt es sich um den aktuellen Kapitalmarktsatz, zu dem ein Kreditgeber einem anderen erstklassigen Kreditgeber langfristig Geld ausleiht. Er dient als Richtsatz zur Berechnung des Zinssatzes von Festhypotheken. Lesebeispiel: Bei einer Marge von 1 Prozent hätte eine 3-jährige Festhypothek am 20.2. bei einem Zins von 1,28 Prozent fixiert werden können.

Quelle: HypothekenBörse AG, Uster

ANZEIGE

285* gemeinnützige Wohnbauträger setzten 2012 auf langfristig tiefe Zinsen: Sie finanzierten einen Teil ihrer Liegenschaften über die EGW

* Vorjahr: 257

- All-in-costs rund 1% tiefer als vergleichbare Festhypotheken
- Jährlich 3 bis 5 Anleihen mit Laufzeiten von 5 bis 15 Jahren
- Beratung und Finanzierungen in der ganzen Schweiz

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tel. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements