

Festhypotheken: Wo liegen die Vor- und Nachteile?

Grundsätzlich wären Festhypotheken eine gute Wahl. Die Schweizer bestätigen das: Über 80% aller neu abgeschlossenen Hypotheken sind Festhypotheken. Aber wenn eine überwiegende Mehrheit der Schweizer eine Festhypothek wählt, bedeutet das nicht, dass das zwingend die beste Wahl ist.

Schauen wir uns zuerst die zwei wichtigsten Vorteile von Festhypotheken an:

- Sie wissen genau, wie hoch Ihre monatliche Belastung über Jahre hinweg sein wird.
- Sie sind vor dem Risiko eines Zinsanstiegs geschützt, zugesichert während der gesamten Laufzeit der Festhypothek.

Einige Nachteile von Festhypotheken:

Diese Sicherheit kostet aber ihren Preis: Festhypotheken mit 10 Jahren Laufzeit sind im Durchschnitt 1.0 bis 1.5% höher als diejenigen von 2-jährigen Festhypotheken.

Was bedeutet das? Schuldner bezahlen im Durchschnitt 1.0 bis 1.5% mehr Zins wenn sie Laufzeiten von 10 Jahren statt von 2 Jahren gewählt haben. Und hier geht es um viel Geld! Bei einer Hypothek über 500'000 Franken entspricht 1% Zins über 10 Jahre im ganzen 50'000 Schweizer Franken.

Anstieg der Hypothekarzinsen

Während der langen Laufzeit der Festhypothek kann das Zinsniveau stark steigen. In diesem Fall wird die Hypothek bei Ablauf zu schlechteren Bedingungen erneuert, oder es muss auf ein anderes Produkt gesetzt werden. Dies kann ein knappes Budget markant belasten. Ein Ansteigen des Hypothekarzinses von zwei Prozent bei einer Hypothek von 500'000 Franken führt zu einer Mehrbelastung von 833.35 Franken pro Monat.

Vorzeitige Auflösung

Scheidung, Arbeitslosigkeit, Invalidität oder der Tod des Lebenspartners können die finanzielle Situation stark beeinflussen und den Verkauf einer Liegenschaft notwendig machen. Ebenfalls kann eine Veräusserung der Liegenschaft aufgrund eines Wegzugs nötig sein. Bei der damit verbundenen vorzeitigen Kündigung der Festhypothek verlangen Finanzinstitute eine Prämie.

Machen wir uns folgende Überlegung: Würde Ihnen die Finanzinstitute heute eine 10jährige Festhypothek zu einem sehr tiefen Zins geben, wenn sie steigende Zinsen erwarten würde? Nein. Die Finanzinstitute müssen sich refinanzieren. Das bedeutet, dass wenn Sie Ihnen

einen Kredit geben, es einen Sparer geben muss, der seinerseits Geld anlegt. Die Marge aus erhaltenem gegenüber geliehenem Geld ist der Gewinn der Finanzinstitute.

Lassen Sie sich auf jeden Fall Alternativen aufzeigen und sprechen Sie mit Freunden und Bekannten über die Erfahrungen, die Sie gemacht haben. Die Bedingungen für Hypotheken sind in der Landwirtschaft zudem nicht immer die gleichen wie bei den privaten Liegenschaftsbesitzern.

Verlangen Sie mehrere Offerten von verschiedenen Geldgebern um einen konkreten Vergleich machen zu können.

Bei Fragen steht die Abteilung Treuhand und Schätzungen des Schweizerischen Bauernverbands unter Telefon 056 462 51 11 gerne zur Verfügung.

Silvio Jäger, SBV Treuhand und Schätzungen