Zeitschrift: Zeitlupe : für Menschen mit Lebenserfahrung
Herausgeber: Pro Senectute Schweiz
Band: 84 (2006)
Heft: 4

Rubrik: Geld

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 07.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Eine Hypothek für die Zukunft

Wer sich ein Eigenheim leisten möchte, muss sich dafür möglichst günstige Hypotheken besorgen. Mit den Forward-Hypotheken kann man die heute gültigen Sätze für später festbinden.

VON ALFRED ERNST

Viele Mieter nutzen die freundliche Konjunkturlage sowie die tiefen Zinsen, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Doch die Medaille hat auch ihre Kehrseite. So beginnen sich Bauherren und Eigentümer mit laufenden Festhypotheken darüber Sorgen zu machen, dass die tiefen Fremdkapitalkosten möglicherweise nicht mehr lange Bestand haben werden. Was aber wäre ärgerlicher, als die neue Hypothek in ein paar Monaten zu deutlich höheren Sätzen als heute abschliessen zu müssen, wenn es jetzt doch so günstig ist?

Doch keine Sorge: Dagegen gibt es ein Mittel. Mit einer Termin- oder Forward-Hypothek lassen sich die heutigen Sätze zumindest ein paar Monate im Voraus anbinden. Konkret gestattet es dieses Instrument, heute eine Hypothek abzuschliessen, die erst an einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt zu laufen beginnt.

Dieser Service ist natürlich nicht gratis. Das Kreditinstitut riskiert

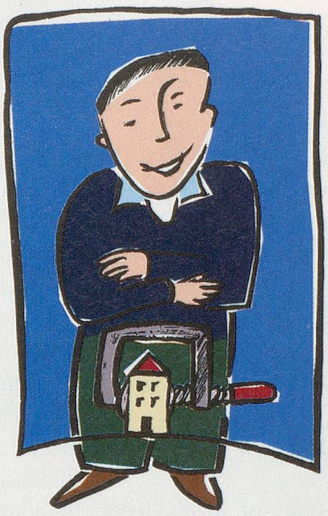


ILLUSTRATION: BARBARA BIETENHOLZ

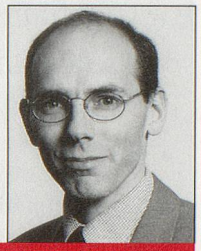
ja, dass sich die Zinssätze bis zum Zeitpunkt des effektiven Vertragsbeginns beziehungsweise der Verlängerung einer bisherigen Festhypothek verändern. Unter Umständen hätte die Bank das Geld dann zu billig ausgeliehen.

Darum schliesst der Gläubiger seinerseits eine Refinanzierung ab, die jetzt beginnt und zum Zeitpunkt endet, an dem die effektiv vereinbarte neue Festhypothek startet. Ein Beispiel: Das Ehepaar Wohlgemuth will sich Mitte April 2006 die Konditionen für eine fünfjährige Festhypothek sichern, die es ab Mitte Oktober 2006 benötigt. Faktisch kommt das einer Hypothek gleich, die nicht nur vom 15. Oktober 2006 bis 14. Oktober 2011 läuft, sondern vom 15. April 2006 bis Mitte Oktober 2011, sprich fünfeinhalb Jahre.

Für das zusätzliche Semester zahlen Wohlgemuths im Rahmen einer Terminhypothek ebenfalls einen Zins. Dabei fallen die Zusatzkosten je nach Bank unterschiedlich aus. Die einen Institute schlagen sie auf den Zinssatz für die Festhypothek. Statt 3,2 Prozent kostet sie dann zum Beispiel 3,35 Prozent pro Jahr. Andere Kreditinstitute verrechnen eine Pauschale – sagen wir 0,5 Prozent der Hypothekarsumme – die einmalig bei Abschluss zu zahlen ist.

Terminhypotheken gibt es nicht bei allen Banken. Auch die maximalen Fristen, in denen die Konditionen vorab fixiert werden können, variieren. Auf der anderen Seite gibt es Gläubiger, bei denen die Vorausfixierung gratis ist, wenn die Frist bis zum Beginn der «regulären» Hypothek nur kurz ist, also beispielsweise weniger als 30 Tage beträgt.

Freilich ist der Abschluss einer Forward-Hypothek verbindlich. Wer sich darauf einlässt, muss auch die vereinbarte Hypothek beanspruchen, selbst wenn die Bedingungen am Markt zum Zeitpunkt des effektiven Antritts noch günstiger wären. In einer solchen Situation tröstet man sich am besten damit, dass es einen ja nicht gross stört, die Prämie der Gebäudeversicherung zu zahlen, selbst wenn das Haus nie abbrennt. ■



FINANZ-FACHMANN

Alfred Ernst ist selbstständiger Finanzberater und Vermögensverwalter. Er gründete unter anderem die Firma Ernst & Zambra Allfinanz AG in Zürich.

WELCHE HYPOTHEKEN IN DER SCHWEIZ GEBRÄUCHLICH SIND

➤ Die Schweiz kennt verschiedene Formen von Hypotheken. Verbreitet, wenn auch mit rückläufiger Tendenz, ist die klassische variable Hypothek. Sie läuft theoretisch unendlich, die Verzinsung variiert je nach Marktsituation. Der Zinssatz kann von der Bank jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist verändert werden. Gläubiger und Schuldner können eine solche Hypothek in der Regel mit dreimonatiger Kündigungsfrist auflösen. Mit einer variablen Hypothek ist der Schuldner flexibel. Bei sinkenden Zinsen profitiert er von rückläufigen Kapitalkosten, bei Zinsanstiegen hat er das Nachsehen.

➤ Dies schliesst ein Schuldner aus, wenn er eine Festhypothek wählt. Sie lautet auf einen fixen Betrag, weist eine feste Laufzeit und einen für die Laufzeit fixierten Zinssatz auf. Die Budgetierung der Wohnkosten wird auf diese Weise wesentlich einfacher. Festhypotheken können je nach Bank für Laufzeiten zwischen einem und zehn Jahren abgeschlossen werden. Erwartet der Schuldner steigende Zinssätze, ist diese Form geeignet. Ein Nachteil ist, dass bei einem unplanmässigen Hausverkauf vor dem Verfalltermin der Hypothek unter Umständen eine Strafe zu berappen ist.

➤ In Mode gekommen sind so genannte Libor- oder Geldmarkthypotheken – Hypotheken über fixe Laufzeiten von beispielsweise zwei Jahren, die variabel verzinst werden und deren Satz sich an den Vorgaben des Geldmarktes orientiert. Oft dient der Libor-Satz (London Interbank Offered Rate) als Basis, dazu kommt ein Risikozuschlag. Die Festlegung des Satzes ist modellabhängig und kann alle drei, sechs oder zwölf Monate erfolgen. Die Sätze dieser Finanzierungsform können sich rasch und stark ändern. Deshalb werden sie mit (kostenpflichtigen) Absicherungen nach oben, so genannten Caps, angeboten.