

Die Hypothek richtig verlängern

Im Kanton Bern leben über 30 Prozent der Einwohner in den eigenen vier Wänden. In den allermeisten Fällen ist eine Bank mit einem Hypothekendarlehen an der Finanzierung beteiligt. Das Verhältnis zwischen Kreditgeber und Schuldner ist grundsätzlich eine Partnerschaft, die auf Vertrauen basiert. Kreditnehmer, die gut informiert sind, können den Banken dabei auf Augenhöhe begegnen. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil, der sich oft in barer Münze auszahlt.

Von Roland Kuonen

Die Festhypothek von CHF 300 000 von Reto und Susanne Müller, 58 und 56 Jahre alt, läuft in 12 Monaten aus. Welches ist, unter Berücksichtigung der Ruhestandsplanung, nun das richtige Vorgehen?

Hypothek vorsorglich zu künden eröffnet Handlungsspielräume

Ganz wichtig ist es, die Hypothek rechtzeitig zu kündigen – Kündigungsfristen von drei bis sechs Monaten sind üblich. Die Kündigungsfrist ist im Rahmenvertrag festgehalten. Bei Müllers beträgt sie sechs Monate, und sie kündigen die Hypothek nun vorsorglich im Voraus. Dies stärkt ihre Verhandlungsposition nachhaltig: Sie können den Markt nun für sich spielen lassen. Ihre Hausbank weiss nun, dass sie ihre Kunden nur mit einem erstklassigen Angebot halten können. Die Praxis zeigt, dass dies ein nicht zu unterschätzender psychologischer Vorteil ist. Nicht zuletzt deshalb, weil der Wettbewerb der Finanzinstitute um gute Hypothekarschuldner sehr intensiv ist. Aus Erfahrung wissen wir, dass viele Hypothekarschuldner ihre Verhandlungsposition unterschätzen. Viele Banken sind auch bereit, Festhypotheken bereits mehrere Monate im Voraus zu den aktuellen Konditionen ab dem Endverfall zu verlängern. Immer seltener können die Banken einen Zinsaufschlag für die vorzeitige Reservation des Zinssatzes durchsetzen. Und dies ist in der gegenwärtigen Tiefzinsphase

interessant. Dank diesem Vorgehen haben Müllers nun genügend Zeit, sich mit den verschiedenen Hypothekarmodellen und Offerten auseinanderzusetzen.

Amortisieren oder nicht – eine Frage der Alternativen

Eine weitere Frage stellt sich im Prozess: Susanne Müller hat im letzten Jahr CHF 100 000 geerbt. Diese liegen auf einem Sparkonto. Der Zinssatz beträgt bescheidene 0,3 Prozent. Sollen diese Mittel nun für eine Teilamortisation eingesetzt werden? Oder macht dies aufgrund des tiefen Zinsniveaus keinen Sinn? Die Eheleute Müller sind erstaunt, als ihnen der Finanzberater den Nutzen einer Teilamortisation aufzeigt: Ihr Grenzsteuersatz beträgt 30 Prozent; der Zinsertrag auf dem Sparkonto sinkt damit nach den Einkommenssteuern auf noch bescheidenere 0,21 Prozent. Der Zinssatz für eine Festhypothek mit sechs Jahren Laufzeit beträgt 1,75 Prozent. Da der Zinsaufwand vom steuerbaren Einkommen abgesetzt werden kann, reduziert sich der effektive Zinssatz ebenfalls um 30 Prozent auf noch 1,225 Prozent. Auf den ersten Blick eine tiefe Belastung. Aber: Die Differenz zwischen dem Anlageertrag auf dem Sparkonto und den Kosten für die



Roland Kuonen, eidg. dipl. Bankfachexperte und Finanzplaner mit eidg. Fachausweis, ist Partner bei der Glauser+Partner Vorsorge AG in Bern und Brig. Glauser+Partner ist offizieller Finanzratgeber von LEBE und berät Lehrerinnen und Lehrer in Vorsorge-, Steuer- und Vermögenfragen. Bild: zvg

Hypothek beträgt immer noch 1,015 Prozent oder CHF 1015.– je Jahr. Das sind also mehr als CHF 6000.–, die mit einer Teilamortisation in sechs Jahren eingespart werden können. Da ihre Basisliquidität mit anderen Mitteln sichergestellt ist, entscheiden sie sich für eine Teilamortisation. Susanne Müller wird sich noch morgen im Reisebüro Ferienprospekte besorgen.

Laufzeit der Hypothek und Fälligkeiten von Vorsorgegeldern aufeinander abstimmen

Die Vergleichsrechnung hat auch gezeigt, dass der vorzeitige Rückzug von Mitteln aus der Pensionskasse oder der gebundenen Vorsorge für

eine höhere Teilamortisation keine Vorteile gebracht hätte. Und auch Müllers Wertschriftendepot mit der ausgewogenen Strategie bringt ihnen mehr Rendite als eine tiefere Hypothekarschuld.

Vielleicht wird es in einigen Jahren sogar Sinn machen, die Hypothekarschuld weiter zu reduzieren. Dies vor allem mit Blick auf die Ruhestandsplanung. Entsprechend sind die Guthaben und die Fälligkeiten in den Vorsorgeeinrichtungen der 2. und 3. Säule zu berücksichtigen. Aus diesen Überlegungen haben sich Müllers letztlich für eine sechsjährige Festhypothek entschieden. Dann sind Reto und Susanne 64 beziehungsweise 62 Jahre alt und der Verfall der Festhypothek fällt mit dem Rückzug von Vorsorgegeldern zusammen.

Sie hätten auch etwas mehr Risiko auf sich nehmen können und sich für eine günstigere Libor-Hypothek ohne Zinssatzgarantie entscheiden können. Aber vor allem Susanne Müller ist es wichtig, im Ausgabenbudget auf Nummer sicher zu gehen und den Zinsaufwand fest einplanen zu können. Variable Hypotheken sind gegenwärtig eindeutig zu teuer und daher keine Option.