

Ratgeber Nr. 4

Vor- und Nachteile der Festhypothek

Festhypotheken sind so beliebt wie noch nie. Auf was müssen Sie achten, wenn Sie eine Festhypothek abschliessen? Und was sind ihre grössten Vor- und Nachteile?



Wenn Sie die Tragbarkeit vorsichtig berechnen und den Kreditbetrag aufteilen, sind Ihre Chancen aber gross, mit einer Festhypothek glücklich zu werden.

Die bekanntesten Hypothekarmodelle in der Schweiz sind die Festhypothek, die variable Hypothek und die Geldmarkthypothek. Im Moment sind Festhypotheken besonders gefragt: Drei Viertel aller neuen Hypothekarkredite werden fest abgeschlossen. Die Banken bieten Festhypotheken mit 2 bis 10 Jahren Laufzeit an, auf Anfrage auch nur für ein Jahr oder für bis zu 20 Jahre. Früher waren Laufzeiten von 3 bis 5 Jahren am beliebtesten. Seit die Hypothekarzinsen so tief sind, schliessen die Hypothekarschuldner lieber länger ab.

Die grössten Vorteile auf einen Blick

- Der Hypothekarschuldner weiss bei Vertragsabschluss, wie hoch die Finanzierungskosten sind und wie hoch die monatliche Belastung sein wird. So kann er sicherer planen und budgetieren. Ein Punkt, der vielen Schweizerinnen und Schweizern wichtig ist.
- Hypothekarschuldner, die davon ausgehen, dass die Geld- und Kapitalmarktzinsen steigen werden, sichern sich die tiefen Zinsen mit einer Festhypothek. Auch das ist für viele ein Argument – die Festhypothek ist eine Versicherung gegen steigende Zinsen

Die grössten Nachteile auf einen Blick

- Der Hypothekarschuldner muss eine neue Hypothek abschliessen, wenn die Festhypothek fällig wird. Falls die Zinsen während der Laufzeit seiner Festhypothek gestiegen sind, steigt die Zinsbelastung und stellt allenfalls die Tragbarkeitsrechnung in Frage.
- Hypothekarschuldner, die eine Festhypothek auflösen oder in eine variable Hypothek umwandeln wollen, müssen mit Strafzinsen oder Gebühren rechnen. Einige Banken schliessen die vorzeitige Auflösung in ihren Kreditverträgen grundsätzlich aus.

Zwei Tipps, um Risiken zu minimieren

Wie jede Medaille hat auch die Festhypothek zwei Seiten, also Vor- und Nachteile. Die Nachteile oder Risiken lassen sich nicht ganz ausschliessen, aber minimieren.

- Gehen Sie auf Nummer sicher, wenn Sie Wohneigentum finanzieren, dann können Sie die Zinsschwankungen gelassen verfolgen. Berechnen Sie die Tragbarkeit nicht mit den momentan tiefen Zinsen, sondern mit 5 % des Kreditbetrages sowie einem Prozent des Kaufpreises für Nebenkosten und einem Prozent für die Amortisation. Die Summe sollte ein Drittel Ihres jährlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen.
- Teilen Sie den Kreditbetrag in Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten auf. So sind sie ein bisschen unabhängiger von Zinsschwankungen als mit nur einer Festhypothek und budgetsicherer als mit einer variablen Hypothek. Ausserdem minimieren Sie das Risiko, in einer Hochzinsphase den ganzen Kreditbetrag neu abschliessen zu müssen.

Sind Sie der Typ für eine feste Beziehung?

Absolute Sicherheit gibt es nicht. Wenn Sie die Tragbarkeit vorsichtig berechnen und den Kreditbetrag aufteilen, sind Ihre Chancen aber gross, mit einer Festhypothek glücklich zu werden. Nur eines dürfen Sie nie: Sich ärgern, weil Sie gebunden sind, wenn der Libor-Satz einen Basispunkt sinkt und Sie vielleicht eine bessere Partie hätten finden können.