

Invest

Stossende Kündigungsregeln bei Festhypotheken

Das wird teuer: Raiffeisen führt Festhypotheken als variable Hypotheken weiter, wenn Hausbesitzer nicht sechs Monate vor Ablauf kündigen. Von Charlotte Jacquemart

Der Kunde einer Luzerner Raiffeisen-Filiale hielt die Post seiner Bank für einen schlechten Scherz. Diese teilte ihm mit, dass er die 540 000 Fr. hohe Festhypothek auf den Zeitpunkt des Vertragsendes nicht zurückzahlen könne. Die Zahlung, so sie dann käme, würde «umgehend zurückgewiesen», schreibt Raiffeisen. Grund: Die Festhypothek, die über drei Jahre bei 1,4% fixiert war und am 2. August ausläuft, hätte 6 Monate zum Voraus gekündigt werden müssen. Da dies nicht geschehen sei, werde die Festhypothek ab August als variable Hypothek zu 2,5% weitergeführt, bis mindestens Ende November.

Rechtlich stossende Praxis

Diese Hiobsbotschaft kommt den Kunden teuer zu stehen: Im Vergleich zur Anschlusslösung, einer Libor-Hypothek, die er bei einem Konkurrenten zu 0,62% bereits abgeschlossen hat, muss er für die Monate August bis November total 3384 Fr. zusätzlich hinblättern. Umso verärgerter ist der Betroffene: «Dass eine Festhypothek vorab gekündigt werden muss, ist absurd und ein Widerspruch in sich selbst.»

Bei Raiffeisen sieht man das anders. Die Bank verweist auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Diese sind im Basiskreditvertrag zu finden, den alle Raiffeisen-Hypothekar-Kunden zusätzlich zur sogenannten «Produktevereinbarung» unterschreiben. Während in der Produktevereinbarung eine fixe Laufzeit bestätigt wird, reden die AGB im Basiskreditvertrag von einer 6-monatigen Kündigungsfrist.

Raiffeisen-Sprecherin Sonja Stieglbauer verteidigt das Vorgehen von Raiffeisen. Die Kündigungspraxis sei für Kunden eine «Sicherheitsfrist». Sie garantiere, dass eine Hypothek von der Bank nicht grundlos von heute auf morgen gekündigt werden könne oder bei Ablauf einer Festhypothek ein vertragsloser Zustand entstehe. «Die Produktevereinbarung mit fester Laufzeit muss auf Ende der vereinbarten Laufzeit nicht gekündigt werden – der Basiskreditvertrag Hypothek hingegen schon», so Stieglbauer.

Bei der Dauer der Kündigungsfrist haben die Raiffeisen-Filialen aber Spielraum. Offenbar gibt es solche, die sie gar nicht anwenden. Die Zentrale in St. Gallen empfiehlt 6 Monate. Stieglbauer sagt, diesen Zeitraum nutze die Bank für «die Regelung der getroffenen Refinanzierung sowie zur administrativen Vorbereitung der Ablösung.»

Finanzberater Reto Dora kümmert sich im Namen des betroffenen Hypo-

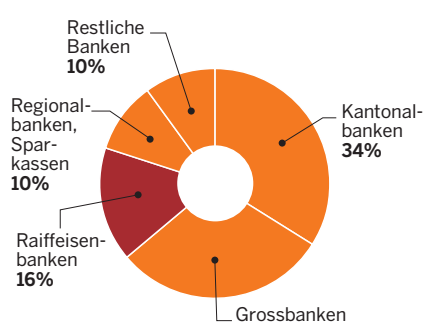


Wer ein Eigenheim kaufen will, braucht meistens eine Hypothek. Wer sie bei Raiffeisen abschliesst, sollte die AGB gut studieren.

thekschuldners um die Angelegenheit. Dora hält die doppelte Fristigkeit von Produktevereinbarung und Basisvertrag für nicht korrekt. «Damit rechnet niemand, der bei gesundem Menschenverstand ist.» Was Dora das Bauchgefühl anzeigt, bestätigt Rechtsprofessor Thomas Koller von der Uni Bern. Koller ist auf AGB spezialisiert.

Starke Kantonalbanken

Anteile an ausstehenden Hypotheken nach Bankengruppen



Total sind in der Schweiz gegenwärtig für rund 830 Mrd. Fr. Hypotheken ausstehend.

Quelle: SNB

Er hält Kündigungsfristen bei Festhypotheken für rechtlich stossend: «Dies umso mehr, als eine Festhypothek im Normalfall einen genau definierten Verfalltermin besitzt und somit eine vorgängige Kündigung diesem Prinzip grundlegend zuwiderläuft.» Seiner Ansicht nach verstossen solche Kündigungsregeln gegen Artikel 8 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Dieser Paragraf schützt Konsumenten vor missbräuchlichen Bestimmungen im Kleingedruckten. Weil dieser Artikel erst auf Mitte 2012 neu in Kraft gesetzt worden ist, gibt es dazu noch keine Rechtspraxis. Offen ist, ob die Gerichte Verträge für Hypotheken auf Privatliegenschaften als Konsumverträge einstufen werden. Koller ist überzeugt, dass dem so sein sollte.

Unabhängig davon glaubt der Jurist, dass eine Kündigungsfrist für Festhypotheken schon heute daran scheitert, dass sie «ungewöhnlich» (Ungewöhnlichkeitsregel) ist. Eine AGB-Bestimmung ist dann «ungewöhnlich», wenn sie für einen konkreten Kunden überraschend und geschäftsfremd ist. Die Basler Anwältin Monika Roth, spezialisiert auf die Finanzbranche, hält die Vertrags-Konstellation bei Raiffeisen ebenfalls für zumindest «ungewöhnlich», weil man bei Festhypotheken da-

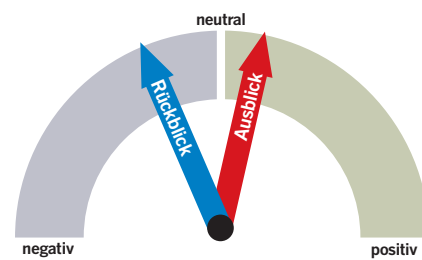
von ausgehe, dass sie mit einer festen Laufdauer versehen seien und der Kreditvertrag deshalb zum festgelegten Zeitpunkt auslaufe. Roth sagt deshalb: «Der Vertrag ist nicht im Wortlaut widersprüchlich, aber für Konsumenten schwer nachvollziehbar.»

Grosser Player Raiffeisen

Da Raiffeisen am Hypothekarmarkt Schweiz eine wichtige Grösse ist, dürfte der Fall des Luzerner Kunden kein Einzelfall sein. Die als Genossenschaft organisierte Bank hat für 136 Mrd. Fr. Hypotheken ausstehend, was 16% Marktanteil bedeutet. Seit 2007 hat Raiffeisen das Hypothekenvolumen im Schnitt um 7,6% jährlich gesteigert. Nur die Kantonal- und Grossbanken liegen noch vor Raiffeisen (siehe Grafik).

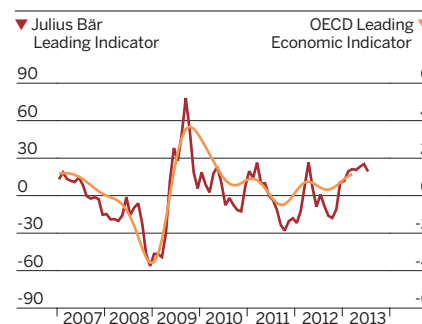
Mit Kündigungsfristen für Festhypotheken ist die Raiffeisen eher eine Ausnahme. Einzig bei der Bank Coop bestätigt eine Sprecherin eine ähnliche Politik mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf das Ende der festen Laufzeit. Flattert die Kündigung nicht rechtzeitig ins Haus, wird der Hauskredit auch hier als variable Hypothek weitergeführt. Kündigungsfristen bei Festhypotheken findet man sodann in der Assekuranz, die am Hypo-Markt aber eine untergeordnete Rolle spielt.

Börsenkompass



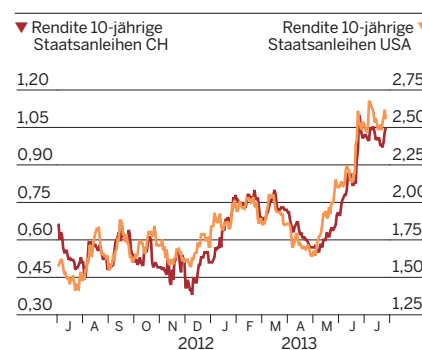
Die Schweiz ist in den Ferien, und das Geschehen an der Börse ist entsprechend flau. Wird wenig Volumen gehandelt, können einzelne Kursaus-schläge umso heftiger ausfallen.

Konjunktur



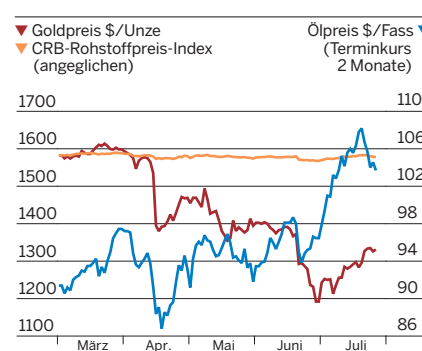
Quelle: Julius Bär

Zinsen



Quelle: vwdgroup

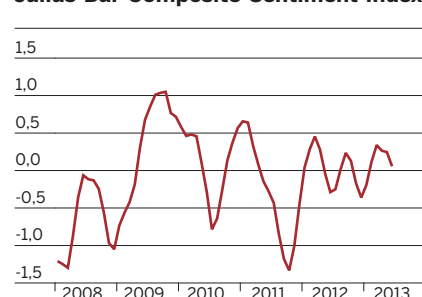
Rohstoffe, Öl, Gold



Quelle: vwdgroup

Börsenstimmung

Julius-Bär-Composite-Sentiment-Index



Quelle: Julius Bär

Kurse/Zinsen

Devisen, Edelmetalle, Öl

In Fr.	Aktuell	letzte Woche	Ende 2012
1 Dollar	0.9289	0.9411	0.9155
1 Euro	1.2331	1.2370	1.2075
1 Pfund	1.4289	1.4369	1.4878
Gold (Fr./kg)	39814	39162	48596
Heizöl (Fr./100 Liter)	102.90	105.40	103.40

Hypothekarzinsen

	CS	UBS	ZKB	Raiff.	Migros
Variabel	2.85	-	2.50	2.63	2.25
Fest 3 Jahre	1.35	1.56	1.53	1.45	1.31
Fest 5 Jahre	1.76	1.95	1.97	1.90	1.70
Fest 8 Jahre	2.35	2.48	-	2.45	2.29

Ist 3-D-Drucken die nächste Blase?



Geldspiegel Markus Städeli

Wenn immer Investoren von einer revolutionären, neuen Technologie hören, sollten Sie auf der Hut sein. Meist handelt es sich um heisse Luft. Und in den seltenen Fällen, wo man wirklich von einer Revolution reden kann, erreichen uns deren Segnungen erst viel später als

angenommen. Das ist so geschehen bei der Internet- und Technologie-Blase, die im Jahr 2001 platzte. Zwar lacht heute niemand mehr über die damals absurd anmutende Vorstellung, dass wir einmal auf dem Handy Filme schauen werden. Wir tun es. Jene Anleger, die schon damals daran glaubten, verloren trotzdem viel Geld.

Während wir noch darüber staunen, wie gründlich Internet und Smartphones unser Leben verändert haben, sagen uns einige Auguren, dass eine industrielle Revolution im Anzug sei. Das Schlagwort heisst 3-D-Drucken. Das Frau Müller und Herr Meier sollen bald bei sich zu Hause massgeschneiderte Gegenstände in allerlei Materialien ausdrucken können. Verändert 3-D-Drucken also unser Leben? Sprengt es Wertschöpfungsketten wie das Internet? Möglich ist das.

Doch auch hier gilt: Die Auswirkungen von Technologien, über die heute jeder spricht, werden kurzfristig oft

überschätzt, langfristig dagegen unterschätzt. Vielleicht dauert es noch eine Dekade, bevor ein paar Firmen das 3-D-Drucken aus der Prototyp-Nische heraus und zum grossen Durchbruch führen – während übermotivierter Anleger in der Zwischenzeit viel Geld verlieren. Das Thema gewinnt nämlich an Fahrt: Ein 3-D-Zertifikat von Vontobel (Valor CH0141505112), das im März zu 101 Fr. aufgelegt worden ist, notiert heute bei 112 Fr. Der Aktienkorb umfasst Firmen wie 3D Systems, Autodesk, Canon, Dassault Systèmes, Ricoh, Stratasys, Parametric Technology, Proto Labs und Xerox. Was ist vom Zertifikat mit einer Laufzeit von zwei Jahren zu halten?

Niemand sollte über eine so kurze Zeitdauer in Aktien anlegen, geschweige denn einem Thema aufsitzen, nur weil es gut klingt. Wer sich die Aktien ansieht, merkt aber, dass einige von ihnen durchaus interessant sind. Beispiel Dassault Systèmes: Die

in Paris kotierte Firma bietet 3-D-Software an, die anderen Firmen hilft, Produkte zu designen oder interne Prozesse zu gestalten. Obwohl sich Dassault grossspurig als «The 3D-Experience Company» anpreist, ist sie also im langweiligen, aber meist soliden Business-to-Business-Geschäft tätig. Diese Qualitäten spiegeln sich auch in den Zahlen wider, die sie am Donnerstag präsentierte. Dassault erzielte von Januar bis Juni einen Cashflow von 353 Mio. €. In der Firmenkasse liegen 1,95 Mrd. €. Sie stehen langfristigen Schulden von nur 372 Mio. € gegenüber.

Die Firma will dieses Jahr einen Gewinn pro Aktie von € 3.57 bis 3.67 erzielen, was einem Kurs-Gewinn-Verhältnis von 28 entsprechen würde. Das ist zwar nicht billig. Doch selbst falls das grosse Wachstum ausbleiben sollte, das sich manche Anleger von Dassault versprechen: Ihr Geschäft ist sicher keine Fata Morgana.