

ILLUSTRATION: ANDREA CAPREZ

Ausstieg aus Festhypothek

So wird gerechnet

Ein Beispiel soll veranschaulichen, wie teuer ein Ausstieg aus einer Festhypothek sein kann. Wer eine 10 Jahre lang laufende Hypothek über 1 Mio. Fr. zu einem Jahreszins von 2,2% besitzt und nach fünf Jahren aussteigen will oder muss, kriegt von der Bank folgende Rechnung vorgesetzt: Bei fünf Jahren Restlaufzeit fünfmal die 2,2% auf 1 Mio. Fr., was 110 000 Fr. entspricht. Davon zieht die Bank jene Summe ab, die sie dank Wiederanlage hofft zu erwirtschaften: Der interne, fünfjährige Referenzzinssatz, hier 0,25%, auf 1 Mio. Fr. mal die Restlaufzeit ergibt 12 500 Fr. Für den Bankkunden resultiert also eine «Strafe» von 97 500 Fr. plus Bearbeitungsgebühr. (jac.)

Wird eine Liegenschaft gegen eine andere getauscht, was bei älteren Menschen oft der Fall ist, weil man «verkleinern» will, helfen viele Banken mit Zwischenfinanzierungen aus oder erlauben, Hypotheken vom einen Haus auf ein anderes zu übertragen (siehe Tabelle). Damian Gliott von den Vermögenspartnern in Winterthur sagt, im Grossen und Ganzen finde man meist eine Lösung für solche Fälle. «Jedenfalls dann, wenn die Tragbarkeit der neuen Liegenschaft wieder gegeben ist.»

Natürlich ist das Problem mit der vorzeitigen Auflösung von Festhypotheken je nach Zinsumfeld grösser oder kleiner. Muss sie ein Schuldner in einem Moment vornehmen, in dem die Zinsen seit Vertragsabschluss gesunken sind, wird die Rechnung teurer. Sind die Zinsen gestiegen, freuen sich Banken über vorzeitige Kündigungen. Allerdings zeigt eine Umfrage, dass nur die Zürcher Kantonalbank und die UBS in solchen Fällen Geld an die von dannen ziehenden Hausbesitzer auszahlt, obwohl es für die Kreditgeber vorteilhaft ist, wenn tief verzinste Langläufer vorzeitig aufgelöst werden. Geld gibt es aber auch bei ZKB und UBS nur, wenn der Zinssprung nach oben gross genug ist. Es gibt demnach meist eine Asymmetrie in der Behandlung von Kündigungen von Festhypotheken - zuungunsten der Kunden.

Eine spezielle Fallgrube stellen Libor-Hypotheken dar. Denn obwohl diese einen variablen und damit kurzfristigen Charakter haben, weil der fällige Zins alle drei Monate je nach Marktlage neu berechnet wird, läuft im Hintergrund ein Rahmenvertrag mit. Dieser kann unterschiedlich lang sein (siehe Tabelle). Alle befragten Banken geben an, bei vorzeitiger Kündigung einer Libor-Hypothek keine Kulanz zu kennen. Die daraus entstehenden Kosten entsprechen meist der Marge, die der Bank verlustig geht - obwohl sie das Kapital wieder anlegen kann. Auch dazu ein Rechenbeispiel: Im Falle eines Libor-Kredites über 1 Mio. Fr. über 5 Jahre, der nach zwei Jahren aufgelöst wird und auf dem die Bank 1% verdient hat, entstehen dem Kunden Kosten von rund 30 000 Fr. (1% von 1 Mio. Fr. mal 3 für die Restlaufzeit). Was die Banken hingegen in der Regel beim eigenen Institut immer erlauben, ist die Umwandlung einer Libor-Hypothek in eine Festhypothek. Keine Rolle spielt bei der ausserterminlichen Kündigung von Libor-Hypotheken hingegen, in welche Richtung sich die Zinsen bewegen: Die «Strafe» bezahlen die Kunden immer.

Hypotheken mit langen Laufzeiten können zu teuren Fallgruben werden

Fest- oder Libor-Hypotheken sind wegen der tiefen Zinsen günstig zu haben. Muss man sie vorzeitig auflösen, sieht es anders aus. **Von Charlotte Jacquemart**

Es ist eine gesalzene Forderung, die dem Ehepaar K. von ihrer Hausbank ins Haus flattert. Die Migros-Bank stellt ihnen gut 23 000 Fr. in Rechnung, weil das Rentnerhepaar eine im Herbst 2013 abgeschlossene Hypothek über vier Jahre vorzeitig aufgelöst hat. Das Geld zahlt sich die Migros-Bank gleich selbst aus: Sie saldiert das Konto der Kunden, und weil das nicht ganz ausreicht für den aus Sicht der Bank geschuldeten Betrag, verkauft sie zusätzlich Wertschriften aus dem Depot der Kundschaft.

Nicht damit einverstanden ist das betroffene Ehepaar, das sich nun gerichtlich gegen diese «Auflösungskosten» wehren will. Denn es ist der Ansicht, von der Migros-Bank falsch beraten worden zu sein. «Die Bank hat uns zu einer 4-jährigen Hypothek geraten, obwohl wir im Beratungsgespräch auf unsere Absicht, das Haus zu wechseln, hingewiesen haben,» sagt W. K. Ein Verkaufsauftrag an den Hauseigentümerverband für die alte Liegenschaft hat vorgelegen. Weil sich die Migros-Bank in der Folge aber weigerte, den abgeschlossenen Kredit auf die neue Liegenschaft zu übertragen, musste der Vertrag aufgelöst werden. Die Migros-Bank bestreitet nicht, dass bei der Beratung ein Hausverkauf angesprochen worden sei. Man habe dies aber als allgemeine

und nicht konkrete Frage verstanden. W. K. hingegen sagt: «Wir hätten bestimmt keine lange Laufzeit mehr gewählt, wenn wir über die Probleme bei der Auflösung der länger laufenden Hypothek richtig informiert worden wären.»

Für Finanzberater Reto Dora, der das Ehepaar als Kunden betreut, hat die Ausrede der Migros-Bank einen schalen Beigeschmack. Ein Einzelfall sei es aber nicht: Er stelle in der Be-

ratung immer wieder fest, dass die Aufklärung seitens der Banken im Kreditbereich mangelhaft sei. «Insbesondere über die Fallstricke von länger laufenden Hypotheken oder Libor-Hypotheken mit längerer Rahmenlaufzeit wird meist nicht geredet.» Zum Problem werden können lange laufende Hypothekerverträge dann, wenn ein Haus plötzlich verkauft werden muss, weil sich die Lebenssituation unerwartet verändert, oder auch in Erbfällen.



Bei vorzeitigem Ausstieg aus einer Libor-hypothek zahlen Kunden bei allen Banken eine «Strafe», unabhängig vom Zinsumfeld.

Welche Bank bietet welche Lösungen an?

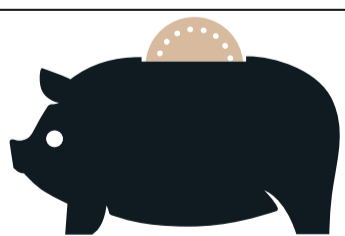
So behandeln ausgewählte Banken Fest- und Libor-Hypotheken

	Zwischenfinanzierung bei Hauswechsel	Übertragung von Festhypothek auf neue Liegenschaft	Dauer Rahmenvertrag Libor-Hypothek
Bank Coop	ja*	ja	3, 4, 5 Jahre
Credit Suisse	ja*	in der Regel ja*	1-10 Jahre
Migros-Bank	keine allgemeingültige Regel	ja*	3 Jahre
Raiffeisen	ja*, abhängig von Dauer	ja*	3, 5, 7 Jahre
Kantonalbank SG	keine allgemeingültige Regel	keine allgemeingültige Regel	3, 4, 5 Jahre
UBS	ja*	ja*	3 Jahre
Zürcher Kantonalbank	ja, wenn nahtloser Übergang	ja*	2, 3, 4, 5, 6 Jahre

* wenn Kreditvergabekriterien/Tragbarkeit erfüllt

Quelle: Banken

Finma lässt Anleger weiterhin im Stich



Geldspiegel

Charlotte Jacquemart

Die Erwartungen, die der Chef der Finanzmarktaufsicht (Finma) diese Woche geschürt hat, sind hoch. Anlässlich einer juristischen Tagung in Genf stellte Mark Branson die neuen Regeln zur Durchsetzung des Aufsichtsrechtes und der Kommunikation darüber vor. Sein Referat hatte Biss: Regelverstöße und

Missbräuche seien Gift für die Finanzbranche, die auf Vertrauen beruhe. Wer in der Schweiz künftig schwer gegen aufsichtsrechtliche Regeln verstosse, müsse wissen, dass er oder sie die Karriere aufs Spiel setze, sagte Branson. Das tönt nach härterer Gangart. Dies wäre zu begrüssen, galt der Schweizer Finanzplatz bisher doch als Pflaster, auf dem Fehlbare pfleglich behandelt werden.

Leider dürfte sich an dieser Situation vorläufig aber doch nicht allzu viel ändern. Eine Nachfrage bei der Finma ergibt nämlich, dass sich am Rechtsrahmen kein Jota verändert hat. Zwar wird der Wille bekundet, die Ressourcen vermehrt für das Aufdecken von fehlbarem individuellem Verhalten zu verwenden und nicht nur für solches von Institutionen. Aber die Gesetze seien nach wie vor dieselben, die Finma unterstehe dem Amtsgeheimnis und müsse Persönlichkeitsrechte schützen. Man versuche einzig, in Zukunft den Spielraum etwas besser zu nutzen. Das bedeutet: Nur bei krassen Vergehen gegen die Aufsichtsregeln werden



Im Jahresbericht werden alle kritisierten Fälle wie bisher anonymisiert daherkommen. Transparenz sieht anders aus.

Verfügungen öffentlich gemacht werden, und Namen werden nur in Einzelfällen genannt. Im Jahres- und im neuen «Enforcement-Bericht» werden alle kritisierten Fälle wie bisher anonymisiert daherkommen. Transparenz sieht anders aus.

Monika Roth, Anwältin aus Basel und auf die Thematik spezialisiert, beklagt insbesondere, dass die Untersuchungsberichte der Finma über «Massen- und Streuschäden» durch Anlagebetrüger oder missbräuchliche Finanzprodukte weiterhin nicht publiziert würden. «Für den Schutz der Anleger wäre dies das Wichtigste, weil Anleger so eine Grundlage hätten, ihre Ansprüche durchzusetzen.» Im Zusammenhang mit kapitalgeschützten Lehman-Brothers-Papieren in der Finanzkrise gibt es gemäss einem internen Finma-Bericht 10 000 Geschädigte, die 1,3 Mrd. Fr. verloren haben. Dieser Bericht hätte den Geschädigten geholfen, ihre Interessen durchzusetzen. Doch das bleibt weiterhin Zukunftsmusik - wie überhaupt eine wirklich «neue» Politik der Finma.

Zahlen der Woche

28,5 Mrd. Fr.

Gewinn erzielte die Schweizerische Nationalbank von Januar bis September.

4,8%

So viel höher schloss der Aktienindex Nikkei am Freitag, nachdem die japanische Zentralbank angekündigt hatte, noch mehr Wertschriften anzukaufen.

2,2 Mrd. Fr.

stellten UBS und Credit Suisse im dritten Quartal für Rechtsrisiken zurück.