

«Ratgeber»

## Die 5 grössten Fehler beim Abschluss einer Hypothek

Die tiefen Zinsen locken zur Aufnahme einer Festhypothek. Doch der Abschluss hat seine Tücken, wie zum Beispiel zu hohe Preise oder Scheinrabatte. Hier die fünf grössten Fehler, die Sie unbedingt vermeiden sollten.

### 1. Falsche Strategie

Wer sich mit einer Festhypothek lange bindet, geht ein grosses Risiko ein: Eine berufliche Veränderung, eine schwere Krankheit, der Tod des Partners oder eine Scheidung können dazu führen, dass man sein Eigenheim verkaufen und die Festhypothek vorzeitig auflösen muss. Eine vorzeitige Auflösung kann mehrere Zehntausend Franken kosten. Wer seine Hypothek in verschiedene Modelle oder zumindest auf Hypotheken mit verschieden langer Zinsbindung aufteilt, optimiert nicht nur seine Hypothekarstrategie, sondern senkt auch Kosten.

### 2. Teures Modell

Banken empfehlen am liebsten Festhypotheken, weil sie daran am meisten verdienen. Festhypotheken sind aber deutlich teurer als Geldmarkthypotheken. Bereits ein Preisunterschied von 0,5 Prozentpunkten bedeutet, dass eine Hypothek von 500'000 Franken insgesamt 25'000 Franken mehr kostet über 10 Jahre.

### 3. Scheinrabatte

Häufig offerieren Finanzinstitute von sich aus einen Rabatt. Die Banken reduzieren dann zum Beispiel ihren offiziellen Zinssatz um 0,25 Prozentpunkte. So handelt es sich bei den offiziellen Zinssätzen in der Regel um sogenannte Mondpreise. Das bedeutet, dass der Zins selbst mit einem Rabatt im Vergleich zu anderen Anbietern noch zu hoch ist.

### 4. Zu hohe Amortisation

Viele Eigenheimbesitzer möchten möglichst schuldenfrei sein, wenn sie in Pension gehen. Um ihre Hypothek bei der Pensionierung ganz oder teilweise zurückzuzahlen, setzen sie auch Guthaben ein, das sie dann aus ihrer Vorsorge beziehen.

Dabei gehen sie davon aus, dass sie ihre Hypothek bei Bedarf jederzeit wieder aufstocken können. Viele Banken lehnen die Aufstockung der Hypothek zur Aufbesserung des Renteneinkommens aber ab, weil die Belastung für Hypothekarzinsen und Nebenkosten gemessen am Einkommen von Pensionierten oft nicht tragbar ist.

### 5. Unvorteilhafter Vertrag

Hypothekarverträge sind in der Regel zugunsten der Bank formuliert. Deshalb sollten Hypothekendarnehmer das Kleingedruckte genau lesen. Zwei Beispiele: Wenn eine Festhypothek vorzeitig aufgelöst wird, ist meistens eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung von mehreren Tausend Franken fällig. Bei steigenden Zinsen kann diese Entschädigung durchaus zu Gunsten des Hypothekendarnehmers ausfallen. Die Verträge der meisten Banken sehen aber vor, dass eine Entschädigung zugunsten des Hypothekendarnehmers automatisch verfällt. Oder: Selbst, wenn eine Festhypothek einen festen Verfall hat, müssen Kreditverträge oft bis zu 6 Monate vorher gekündigt werden, wenn man den Anbieter wechseln will.