

Wie man die Hypothek möglichst optimal verlängert

Das Zinsniveau verharrt derzeit auf einem historischen Tief. Wer eine Hypothek verlängern muss, profitiert. Unabhängig davon sollte sich aber jeder Eigenheimbesitzer mit ablaufender Hypothek die Zeit nehmen, seine zukünftige Lebens- und Wohnsituation gründlich zu analysieren.

Autor: Ladina Rhyn

Nach der Ankündigung Grossbritanniens, aus der Europäischen Union auszutreten (Stichwort «Brexit»), sind die Zinssätze für Festhypotheken im vergangenen Sommer auf neue Tiefststände gefallen. Sie sind zwar zwischenzeitlich wieder etwas angestiegen, sind aber weiterhin historisch gesehen auf äusserst tiefem Niveau. Doch dies wird nicht ewig andauern, früher oder später werden wir wieder steigende Hypothekenzinsen sehen. Wann und wie stark die Zinsen steigen, hängt von diversen Faktoren ab, unter anderem von der zukünftigen Entwicklung des Schweizer Frankens und der Inflation. Auch wenn die Schweizerische Nationalbank in den kommenden zwölf Monaten ihre Geldpolitik wohl nicht grundlegend ändern wird, dürften die Zinssätze von Fix-Hypotheken mit langen Laufzeiten aber wieder leicht steigen. Denn typischerweise steigen langfristige Zinssätze bereits früher wieder an als die kurzfristigen Zinssätze. Wie schon in den letzten Wochen muss aber auch im weiteren Verlauf des Jahres bei allen Laufzeiten sowohl mit Ausschlägen nach oben als auch unten gerechnet werden.

Frühzeitig in die Zukunft blicken

Aus Sicht eines Hypotheknehmers empfiehlt sich eine frühzeitige Standortbestimmung – auch wenn eine Hypothek oder eine Tranche erst in ein bis zwei Jahren abläuft. So stellen sich etwa folgende Fragen: Stimmt meine Hypothekenstruktur noch? Wird sich meine Lebenssituation so verändern, dass ein anderer Hypothekenmix oder gar ein anderes Wohnobjekt besser passt?

Wer davon ausgeht, dass sich seine familiäre, berufliche und finanzielle Situation in den nächsten zehn Jahren kaum verändert, ist mit einer einfachen Verlängerung der bisherigen Hypothek bzw. Hypothekentranche meist gut bedient. Wer jedoch denkt, dass sich seine persönliche Situation in den nächsten Jahren verändert und dann nicht mehr zur heutigen Hypothekenlösung passt, sollte seine Bank für ein Beratungsgespräch kontaktieren.

Vorteilhafte Fest-Hypotheken

Ein Beispiel für die Anpassung einer Hypothekenlösung ergibt sich mit Blick auf die derzeit tiefen Hypothekenzinssätze. In den vergangenen Jahren haben Eigenheimbesitzer mit einer gewissen Risikotoleranz eher Libor-Hypotheken gewählt. Mit der entsprechenden Flex-Rollover-Hypothek konnten sie von den sinkenden Zinsen profitieren, waren aber immer der Gefahr eines wieder steigenden Zinssatzes ausgesetzt. Doch auch die Zinsen dieser Hypotheken liegen mittlerweile nur noch knapp unter den Zinsen der inzwischen sehr günstigen Fest-Hypotheken. Im Gegensatz zur Flex-Rollover-Hypothek fixiert die Fix-Hypothek das tiefe Zinsniveau während der ganzen Laufzeit. Die höhere Risikobereitschaft, die man bei der Flex-Rollover-Hypothek eingeht, zahlt sich daher heute kaum noch aus. Bei der Wahl einer Fix-Hypothek ist es zum jetzigen Zeitpunkt empfehlenswert, nicht zu kurze Laufzeiten abzuschliessen. Denn aus heutiger Sicht ist es sehr gut möglich, dass wir in fünf Jahren mitten in einem steigenden Zinsumfeld sind. Wer heute eine fünfjährige Fix-Hypothek vereinbart, kann zwar über diesen Zeitraum von rekordtiefen Zinsen profitieren, die Verlängerung könnte dann aber möglicherweise in einen Zeitraum mit höheren und weiter steigenden Zinsen fallen. Sofern es in die individuelle Lebensplanung passt, sind daher lange Laufzeiten von acht bis zwölf Jahren sowie auch eine Staffelung überlegenswert.

Wendepunkte im Leben

Wendepunkte im Leben haben meist weitreichende Auswirkungen – auch auf die Wahl der richtigen Hypothek. Ein solcher Wendepunkt kann eine berufliche Neuorientierung sein: Wer sich beispielsweise selbstständig macht, nimmt damit beruflich ein gewisses Risiko in Kauf. Dann kann es durchaus Sinn machen, auf mehr Sicherheit bei der Wohnsituation zu setzen. Oder jemand wechselt den Arbeitsort und erwägt, die bisherige Liegenschaft zu veräussern und ein Eigenheim in der Nähe des neuen Arbeitsorts zu erwerben. Für einen solchen Fall gilt es abzuklären, ob eine langfristige Fix-Hypothek eine Option ist.

Auch die Pensionierung ist ein wichtiger Wendepunkt. Nicht selten stellt sich dabei die Frage eines Liegenschaftswechsels. Ein Grund dafür kann der Auszug der Kinder aus dem elterlichen Heim sein, das in der Folge vielleicht zu viel Platz bietet. Dann kann der Wunsch aufkommen, das bisherige Haus zu verkaufen und eine kleinere Wohnung zu erwerben. Doch ein solcher Wechsel hat oft seine Tücken. So ist die grösste Hemmschwelle bereits der Verkauf der alten Liegenschaft. Geht dieser nicht zügig über die Bühne, wird eine Übergangsfinanzierung nötig.

Breites Expertennetzwerk wichtig

Solche Herausforderungen werden rasch komplex. Wer diese falsch angeht, verliert unter Umständen viel Geld. Daher ist es empfehlenswert, frühzeitig auf einen Kundenberater der Bank zuzugehen. Er kann in solchen Situationen kompetent unterstützen und alle Fragen rund um das Thema Wohnen aus strategischer Sicht aufzeigen. Bei Bedarf greift er dazu auf das interne Netzwerk von Hypotheken-, Erbschafts- und Steuerexperten zu. Auch bei der Suche oder beim Verkauf einer Immobilie kann er mithilfe eines externen Maklernetzwerks zur Seite stehen. Diese kundenorientierte Beratung hilft, sich an den Wendepunkten des Lebens auch in Geldfragen Klarheit zu verschaffen und am Schluss die richtige Entscheidung treffen zu können.

So verlängern Sie Ihre Hypothek optimal

1. Warten Sie nicht bis zur letzten Minute. Befassen Sie sich möglichst früh mit Ihrer Hypothekenverlängerung. Beobachten Sie die Zins- und Marktentwicklung und überdenken Sie Ihre persönliche Situation.
2. Analysieren Sie Ihre künftige Lebens- und Wohnsituation. Wie und wo wollen Sie in ein paar Jahren leben? Welche Art Hypothek passt dazu?
3. Sprechen Sie Ihre Einkommens- und Vermögenssituation an. Hat sich diese negativ oder positiv entwickelt? Ihr Kundenberater kann dann zusammen mit Ihnen besprechen, inwiefern sich das auf Ihre Hypothek auswirkt.
4. Überprüfen Sie, ob der Mix aus Hypothekenmodellen und -laufzeiten zu Ihren Bedürfnissen passt. Eine gut durchdachte Laufzeitenstruktur Ihrer Hypothekentranchen ist sinnvoll. Damit kann verhindert werden, dass eine allfällige Anschlussfinanzierung in eine Hochzinsphase fällt.
5. Lassen Sie sich vom derzeit sehr niedrigen Zinsniveau nicht blenden. Überlegen Sie, ob Sie einen Zinsanstieg verkraften können und möchten.

Infobox Aussteller

Die Credit Suisse mit Hauptsitz in Zürich ist in über 50 Ländern tätig und beschäftigt weltweit rund 47'000 Mitarbeitende, davon 17'000 in der Schweiz. Als führende Universalbank bietet sie hier Privatkunden, Firmenkunden und institutionelle Kunden umfassende Beratungs- und Dienstleistungslösungen sowie innovative Produkte an.

Die Credit Suisse ist eine führende Anbieterin im Hypothekengeschäft. An 140 Standorten in der Schweiz, davon rund 16 in der Ostschweiz, bietet die Bank ihren Kundinnen und Kunden eine kompetente Beratung rund um das Thema Eigenheimfinanzierung.

Weitere Informationen: [credit-suisse.com/hypothek](https://www.credit-suisse.com/hypothek)

Standnummer: 9.1.005

Kontakt

Credit Suisse (Schweiz) AG
Ladina Rhyn, Leiterin Hypotheken - und Finanzierungs-Center Ostschweiz
St. Leonhardstrasse 3
Telefon: +41 226 33 33
Email: ladina.m.rhyn@credit-suisse.com