

## Hypothek verlängern

### Ausgangslage

Spätestens einige Monate vor dem Verfall einer Hypothek sollte man sich Gedanken darüber machen, wie man bei der Verlängerung am besten vorgeht. Gut beraten ist, wer bei der Erneuerung

die gesamte Hypothekarstrategie überprüft und allenfalls anpasst. Ebenfalls wichtig zu wissen ist: Wer ohne zu vergleichen dem bisherigen Institut treu bleibt, bezahlt oft zu viel.

### Je nach Modell gelten andere Regeln

Variable Hypotheken sind bei der Ablösung durch eine andere Bank vergleichsweise flexibel. In den meisten Fällen können sie unter Einhaltung einer relativ kurzen Kündigungsfrist amortisiert oder zu einer anderen Bank gewechselt werden. Variable Hypotheken sind im Gegensatz zu Libor-Hypotheken daher gut geeignet, um eine Liegenschaft sehr kurzfristig zu finanzieren. Die meisten Banken kennen nämlich auch bei der Libor-Hypothek eine Mindestlaufzeit, welche im sogenannten Rahmenvertrag vereinbart wird. Während dieser Mindestlaufzeit – meist ein bis drei Jahre – kann die Hypothek nicht zu einer anderen Bank transferiert

werden. Je nach Bank – oder was man mit der Bank vereinbart hat – ist zwar ein Wechsel in eine Festhypothek möglich, nicht aber die Auflösung des Vertrags. Festhypotheken haben hingegen immer eine fixe Laufzeit und können nicht vorzeitig zurückbezahlt werden. Im Falle einer frühzeitigen Auflösung (beispielsweise bei einer Scheidung) verrechnet die Bank eine in aller Regel teure Vorfälligkeitsprämie. Aus diesem Grund ist die Verlängerung einer Festhypothek erst zum Verfallsdatum sinnvoll. Der Zins kann auf Wunsch – je nach Restlaufzeit der Hypothek – aber schon einige Zeit vorher fixiert werden.

### Unterschiedliches Vorgehen je nach Restlaufzeit

Wenn eine Hypothek noch drei Monate oder weniger läuft, können Sie die Hypothek meist sofort erneuern. Ein Wechsel des Kreditgebers ist in aller Regel möglich, wenn keine weiteren Hypotheken auf derselben Liegenschaft vorhanden sind. Klären Sie die Kündigungsfristen so schnell wie möglich ab. Bei einer Restlaufzeit von drei bis maximal 18 Monaten können Hypotheken beim aktuellen oder auch bei einem neuen Anbieter unter Einhaltung der Kündigungsfrist neu verhandelt und abgeschlossen werden. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer sogenannten Forward-Hypothek. Die Bedingungen für die Ablösung einer

Hypothek, so auch der Zinssatz, werden bei einer Forward-Hypothek bereits einige Zeit vor dem Auslaufen der bisherigen Finanzierung vereinbart. Für die vorzeitige Fixierung des Zinssatzes wird vom Kreditgeber eine Art Gebühr, der sogenannte Forwardzuschlag in Rechnung gestellt. Läuft eine Hypothek noch länger als eineinhalb Jahre, ist die vorzeitige Kündigung oder Erneuerung einer Hypothek in der Regel zu teuer. Meist ist es daher besser mit der Verlängerung zuzuwarten. Libor- und variable Hypotheken können nach Ablauf der Mindestvertragsdauer bei den meisten Instituten kurzfristig gekündigt werden.

### Wechsel zu einem anderen Institut

Wer zu einem anderen Institut wechseln kann, hat eine gute Verhandlungsbasis auch bei seiner Hausbank. Je mehr weitere Offerten eingeholt werden, desto eher reduziert die Hausbank den offerierten Zinssatz. Nicht selten können Drittanbieter

aber noch bessere Konditionen bieten, wenn man weiss, welche Bank bei welchen Hypothekarmodellen zum aktuellen Zeitpunkt besonders günstige Zinsen offeriert.

### Bei allen Anbietern das Gleiche verlangen

Zuerst ist es wichtig, ein umfassendes Dossier zur persönlichen Einkommens- und Vermögenssituation sowie zu der zu finanzierenden Immobilie zu erstellen. Es ist vorteilhaft, wenn Sie bereits vor den Gesprächen relativ genau wissen, welche Hypothek und welche Hypothekarhöhe für Sie die

richtige ist. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass Sie zwar viele Offerten haben, diese aber nicht wirklich miteinander vergleichen können. Man kann durchaus beim Gespräch mit den möglichen Kreditgebern erwähnen, dass noch andere Banken «im Spiel» sind.

### Auch für die Zukunft verhandeln

Wer Erfahrung beim Verhandeln von Hypotheken hat, denkt bei mehreren Hypotheken nicht nur an den Zinssatz und die Modalitäten der aktuell zu verhandelnden Hypothek. Ist eine Liegenschaft mit zwei oder mehr Hypotheken belastet und läuft eine beispielsweise noch ein oder zwei Jahre länger als die aktuell auslaufende, kann es sinnvoll sein, den Zinssatz beziehungsweise die Bankmarge für diese Hypothek auch bereits bei der Verlängerung «der

ersten» Hypothek auszuhandeln. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die später fällige Hypothek zu einem schlechten Zinssatz verlängert werden muss, weil Sie als Kreditnehmer aufgrund der dann noch laufenden Festhypothek an das aktuelle Institut gebunden sind. Mehr Tipps zur Verhandlung mit Hypothekengebern finden Sie in unserem Merkblatt «Hypothekenzinsen verhandeln».

## Ablauf eines Anbieterwechsels

Haben Sie sich schliesslich für ein Hypothekarmodell entschieden und einen günstigen Anbieter gefunden, ist der grösste Teil der Arbeit erledigt. Ein Wechsel des Finanzierungspartners ist für Hypothekarneher einfacher als mancher denkt. Der neue Kreditgeber wird dafür besorgt sein, dass für seinen neuen Kunden alles so unkompliziert wie

möglich abläuft. So wird er sich darum kümmern, dass ihm der bisherige Kreditgeber die Schuldbriefe übergibt, im Gegenzug wird er das Geld für die Ablösung der Hypothek überweisen. Beim Grundbuchamt ist ein Wechsel des Hypothekarinstituts in der Regel nicht zu melden, sofern die Höhe des Schuldbriefes unverändert bleibt.

## Habe ich an alles gedacht?

Bei der Verlängerung der Hypothek gibt es einiges zu beachten. Es ist sinnvoll, sich vor dem Beratungsgespräch zu folgenden Punkten Gedanken zu machen:

- Haben sich die Lebensumstände oder die Vermögenssituation seit der letzten Verlängerung der Hypothek verändert oder sind Liegenschaftsinvestitionen geplant, die (teilweise) fremdfinanziert werden sollen? Hat dies Auswirkungen auf die Hypothekarstrategie?
- Welches ist die ideale Hypothekarhöhe? Soll ein Teil der Hypothek amortisiert werden?
- Welches Hypothekarmodell passt am besten zur persönlichen Situation?
- Wie sehen die möglichen Zinsszenarien aus und mit welcher Finanzierungsform kann man sich in der persönlichen Situation am besten darauf einstellen?
- Welches sind die steuerlichen Auswirkungen verschiedener Finanzierungsstrukturen und wo bestehen Optimierungsmöglichkeiten?
- Welche Unterstützung braucht man bei der Neuordnung der Finanzierungssituation?
- Will man sich durch den Kreditgeber oder durch

eine neutrale Instanz beraten lassen? Wie findet man das passende Beratungsunternehmen, wenn man sich neutral beraten lassen will?

- Wie vorteilhaft sind die Zinsen des aktuellen Anbieters? Lohnt sich ein Wechsel des Anbieters?
- Wer bietet für meine Finanzierungsform den besten Hypothekarzins?
- Wie viele Offerten will man einholen / wie viel Zeit will man für die Neuordnung aufwenden?
- Welche Gebühren entstehen bei einem Wechsel? Welche Kündigungsfristen sind einzuhalten?
- Gibt es Fallstricke bei der Verlängerung von Hypotheken (Verträge etc.) und wie muss man vorgehen, wenn man allenfalls den Anbieter wechseln will?

Alle wichtigen Vereinbarungen, die bei einer späteren Ablösung durch eine andere Bank zum Tragen kommen, sollten Sie vor der Vertragsunterzeichnung mit dem finanzierenden Institut schriftlich festhalten. Die Verhandlungsposition ist vor der Vertragsunterzeichnung deutlich besser als zum Zeitpunkt einer möglichen späteren Ablösung.

## Beratung in Ihrem Sinne

Die VermögensPartner AG ist ein unabhängiges Honorarberatungs- und Vermögensverwaltungsunternehmen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Finanzdienstleistern arbeiten wir ohne Provisionen. Es bestehen daher nachweisbar keine falschen Anreize bei der Beratung oder bei Anbieter- und Hypothekarempfehlungen. Um den günstigsten Zinssatz für Ihre Hypothek zu finden, haben wir eine ausgeklügelte online-Hypothekenversteigerungsplattform entwickelt. Ein erstes Gespräch

mit uns ist für Sie kostenlos. Für Ausarbeitungen und individuelle Beratung verrechnen wir unseren Stundenaufwand – fair und transparent.

Mehr Informationen und unsere Beratungsstandorte finden Sie unter folgenden Links:

[www.hypotheken-versteigerung.ch](http://www.hypotheken-versteigerung.ch)  
[www.vermoegens-partner.ch](http://www.vermoegens-partner.ch)  
[www.123-pensionierung.ch](http://www.123-pensionierung.ch)

**VermögensPartner AG** | Oberer Graben 2 | CH-8400 Winterthur  
Tel. 052 224 43 43 | Fax 052 224 43 44 | [mail@vermoegens-partner.ch](mailto:mail@vermoegens-partner.ch)

[www.vermoegens-partner.ch](http://www.vermoegens-partner.ch) | [www.123-Pensionierung.ch](http://www.123-Pensionierung.ch) | [www.kickbacks.ch](http://www.kickbacks.ch)