

Swap-Hypotheken und Negativzinsen

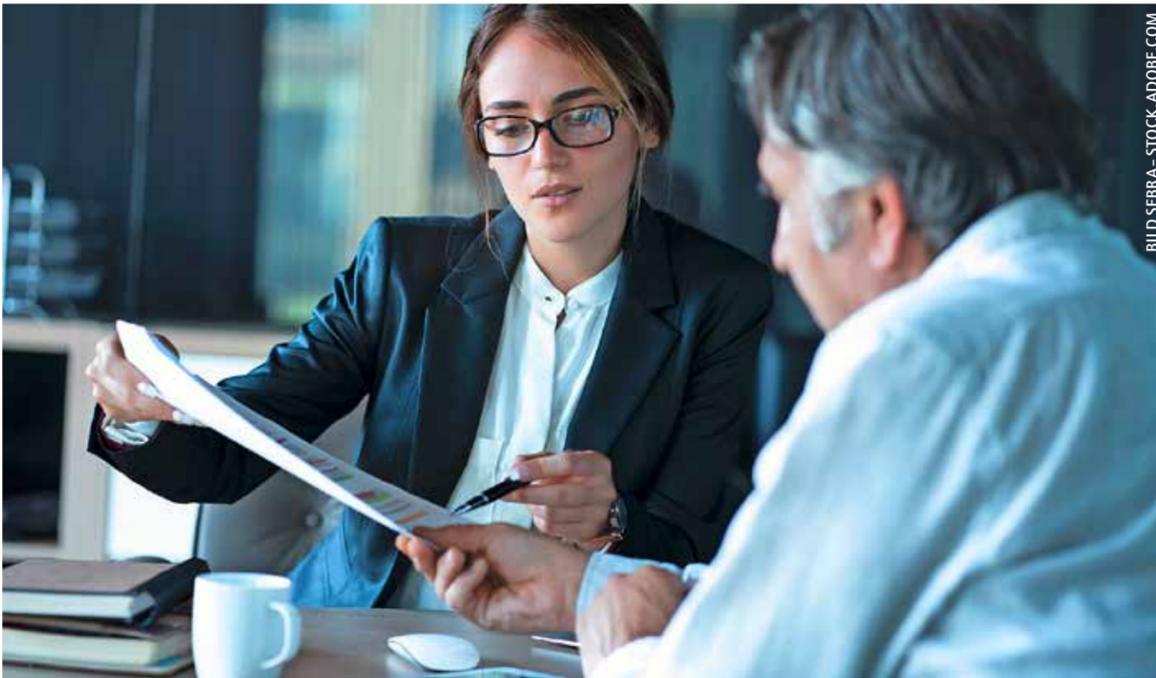


BILD SEBBA - STOCK.ADOBE.COM

Kunden, die Libor-Hypotheken kombiniert mit einer Zinsabsicherung per Zins-Swap abgeschlossen haben und sich nicht gegen die Verteuerung dieser Swap-Hypotheken zur Wehr gesetzt haben, sollten das Gespräch mit ihrer Bank suchen.

In der Vergangenheit haben Banken ihren Kunden Swap-Hypotheken, bestehend aus einer Libor-Hypothek und einem Zins-Swap, als kostengünstigere Alternative zu Festhypotheken empfohlen. Seit die Libor-Sätze negativ sind, stellen sich die Banken auf den Standpunkt, dass die Kunden ihnen bei solchen Swap-Hypotheken zusätzlich Negativzinsen schuldeten. Diese Auffassung ist in den meisten Fällen falsch, und die Kunden können bereits bezahlte Negativzinsen zurückverlangen sowie die Bezahlung zukünftiger Negativzinsen verweigern.

DR. ALBRECHT LANGHART, LL.M.
Rechtsanwalt, Partner bei Blum & Grob
Rechtsanwälte AG, Zürich

MATTHIAS HIRSCHLE
Rechtsanwalt, Senior Associate bei
Blum & Grob Rechtsanwälte AG, Zürich

Ab 2007 haben Banken damit begonnen, Kunden mit einem grösseren Hypothekenportfolio den Abschluss von Swap-Hypotheken zu empfehlen. Dies mit dem Argument, dass dadurch – im Verhältnis zu vergleichbaren Festhypotheken – Kosten gespart werden könnten. Bei einer Swap-Hypothek wird – vereinfacht ausgedrückt – eine Libor-Hypothek mit einem Zins-Swap kombiniert. Von den Banken wurde in Aussicht gestellt, dass sich die Gesamtkosten einer solchen Swap-Hypothek aus dem fixen Zinssatz (sog. Swap-Satz) unter dem Zins-Swap und der Kreditmarge unter der Libor-Hypothek zusammensetzen würden. Die variablen Zinssätze unter dem Zins-Swap und der Libor-Hypothek würden sich infolge der Kombination hingegen aufheben. (Siehe dazu Beispiel 1.)

Bei einer Swap-Hypothek schliesst der Kunde mit der Bank einerseits eine Libor-Hypothek ab und bezahlt in diesem Rahmen den variablen Libor-Satz und eine Kreditmarge an die Bank (im obigen Beispiel 0,50 % + 1,00 %). Unter dem daneben abgeschlossenen Zins-Swap erhält der Kunde den variablen Libor-Satz von der Bank und bezahlt der Bank einen fixen Swap-Satz (im obigen Beispiel 0,50 % + 1,00 %). Durch diese Kombination neutralisieren sich der Libor-Satz unter der Libor-

Hypothek und unter dem Zins-Swap, so dass der Kunde im Resultat die Kreditmarge und den fixen Swap-Satz an die Bank bezahlt (im obigen Beispiel 2,00 %).

Mehrkosten infolge Einführung von Negativzinsen

Als die Schweizerische Nationalbank am 15. Januar 2015 das Zielband für den Libor senkte, und der Libor dauerhaft negativ wurde, informierten viele Banken ihre Swap-Hy-

potheken-Kunden, dass sich die Kosten der Swap-Hypothek nun um den negativen Libor-Satz erhöhen würden. (Siehe dazu Beispiel 2.)

Während der Kunde unter der Libor-Hypothek keinen negativen Libor-Satz von der Bank erstattet erhält – die Banken hatten für den Libor zwischenzeitlich einseitig einen «Floor» (eine Untergrenze) bei 0,00 % eingeführt –, wurde der Kunde dazu angehalten, unter dem Zins-Swap den negativen Libor-Satz an die Bank zu bezahlen. Dadurch erhöheten sich die Gesamtkosten einer Swap-Hypothek um den negativen Libor-Satz (im Beispiel 2 um 0,75 % auf 2,75 %).

Der Libor-Satz für Kredite mit einer Laufzeit von 3 Monaten beträgt seit dem 15. Januar 2015 durchschnittlich rund –0,75 %. Eine Swap-Hypothek mit einem Volumen von Fr. 1 Mio. verteuerte sich somit um Fr. 7500.– pro Jahr. Ein Kunde mit einer Swap-Hypothek über Fr. 3 Mio. bezahlte bis heute somit rund Fr. 100 000.– mehr, als er es ohne die von den Banken geltend gemachte Verteuerung hätte tun müssen.

Ein Ende der Negativzinsphase ist nicht absehbar. Zurzeit gehen die Markterwartungen davon aus, dass der Libor noch mindestens bis ins Jahr 2024 negativ notiert. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass die Nationalbank das Zielband für den Libor noch weiter absenkt. Kunden, die sich nicht gegen die Verteuerung ihrer Swap-Hypotheken zur Wehr setzen, werden somit noch während Jahren viel mehr bezahlen, als wenn sich die Kosten – wie von den Banken ursprünglich versprochen – nur aus der Kreditmarge und dem fixen Swap-Satz zusammensetzen würden.

Ansprüche der Kunden

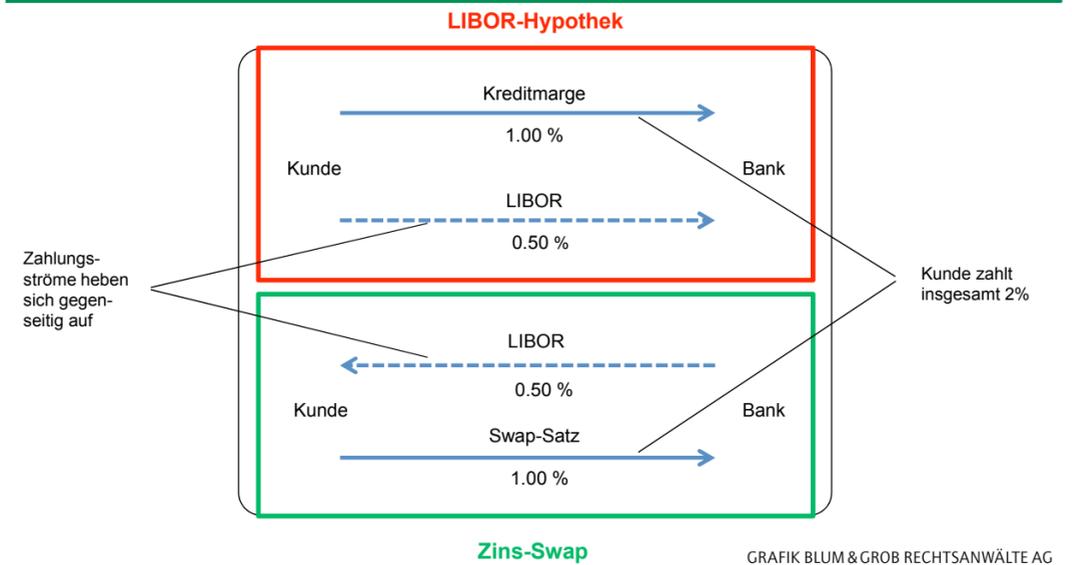
Die Banken versuchen, gegenüber den Kunden zu argumentieren, dass die Bestandteile einer Swap-Hypothek separat zu betrachten seien. Daher sei es ihnen gestattet gewesen, bei den Libor-Hypotheken nachträg-

lich einen Floor von 0,00 % einzuführen, ohne den Kunden beim Zins-Swap ebenfalls einen solchen Floor zuzugestehen.

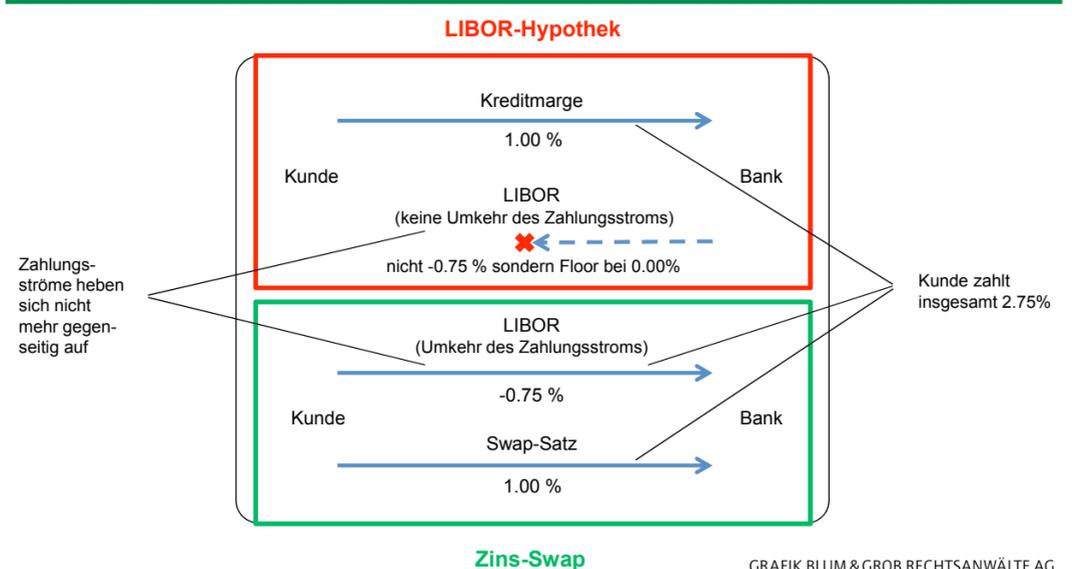
Diese Auffassung ist aber rechtlich unzutreffend. Eine Swap-Hypothek ist vielmehr als zusammengesetzter Vertrag zu qualifizieren. Wenn die Bank ihren Kunden bei Vertragsabschluss in Aussicht gestellt hat, dass sich die Swap-Hypothek wie eine Festhypothek verhalten werde, darf sie die versprochene Koppelung im Nachhinein nicht einseitig zu ihren Gunsten abändern. Die Einführung eines Floors von 0,00 % bei den Libor-Hypotheken ohne gleichzeitige Anwendung eines solchen Floors bei den Zins-Swaps stellt daher eine Vertragsverletzung seitens der Bank dar. Daran ändert auch die jüngste Rechtsprechung des Bundesgerichts nichts, wonach Banken ihren Kunden bei einer Libor-Hypothek keine Negativzinsen bezahlen müssen. Bei einer Swap-Hypothek geht die Argumentation, dass die Bank ihrem Kunden andernfalls etwas dafür bezahlen müsste, weil sie ihm einen Kredit gewährt, nämlich von vornherein ins Leere.

Kunden, denen Swap-Hypotheken als Alternative zu Festhypotheken empfohlen worden sind, müssen die von den Banken behauptete Verteuerung somit nicht akzeptieren. Auch wenn sie sich bis anhin nicht zur Wehr gesetzt haben, können sie von den Banken den Ausgleich der Negativzinsen für die Vergangenheit sowie einen Verzicht auf die Geltendmachung von Negativzinsen für die Zukunft verlangen. Aus Erfahrung wissen die Autoren, dass Banken daran interessiert sind, Auseinandersetzungen rund um die Verteuerung von Swap-Hypotheken einvernehmlich zu lösen. In den meisten Fällen lassen sich die Negativzinsen daher ohne negative Auswirkungen auf die Fortführung der Geschäftsbeziehung zurückfordern und zukunftge Zahlungen von Negativzinsen im Rahmen eines Vergleichs wegbedingen.

BEISPIEL 1: FUNKTIONSWEISE EINER SWAP-HYPOTHEK



BEISPIEL 2: DIE VON BANKEN GELTEND GEMACHTE ERHÖHUNG DER KOSTEN



REKLAME

0,81%

statt 1,07% für 10 Jahre fest*

10 Jahre fest unter 1 Prozent:
Handeln Sie jetzt!

Stand: 27.8.19. Neukundenangebot gültig für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser
*Durchschnittszins von über 40 Anbietern

HEV Hypothek

Erfahren Sie mehr unter
hew-hypothek.ch oder
044 940 101 30