

Vergleichen lohnt sich!

Immer mehr Personen in der Schweiz erfüllen sich den Traum von den eigenen vier Wänden und Bauen ist mittlerweile schon fast in. Die Zinsunterschiede variieren jedoch stark zwischen den einzelnen Anbietern und die Finanzierungsmöglichkeiten, um Ihre Hypothekarbelastungen zu optimieren sind enorm. Nutzen Sie Ihr vorhandenes Sparpotenzial auch wirklich aus?

Text: Lilla Lukacs

Mit dem Einholen von verschiedenen Offerten kann man Einsparungen von bis zu 2,5 Prozentpunkten erzielen. Wer jedoch die falsche Hypothekarstrategie wählt, riskiert ein Vielfaches dieser Einsparungen wieder zu verlieren. Deshalb sind zur Optimierung der Hypothekarbelastung drei ausschlaggebende Faktoren von grosser Bedeutung; einerseits die Wahl einer geeigneten Strategie (siehe auch www.traumhaus.ch/Ratgeber), die Verbesserung des Kreditratings sowie ein günstiger Anbieter.

Das sogenannte «Rating» der Bank kann durch den Kreditnehmer beeinflusst werden. Der Kunde wird von der Bank anhand diverser Kriterien durchleuchtet, die schliesslich zu einer Note führen. Anhand dieses Ratings erhält der Kreditnehmer seine Zinskonditionen. Eine wichtige Einstufung des Ratings ist die Belehnung, das Verhältnis also zwischen Höhe der Hypothek und dem von der Bank ermittelten Wert der Liegenschaft.

Die Hypothekarzinssätze sind ausserdem auch abhängig von den Bedingungen am Geldmarkt und von einer Marge, welche der Hypothekaranbieter für die Verwaltung und den eigentlichen Gewinn berechnet. Die Kreditinstitute unterscheiden sich bezüglich ihrer Konditionen und Angebote sehr stark. Zwar weisen die Banken und Versicherungen immer wieder darauf hin, dass die publizierten Zinsen nur Richtwerte sind, dennoch ist ein Vergleich für den Kreditnehmer nützlich, um einen Überblick zu gewinnen. Das aufwändige Verhandeln mit den verschiedenen Anbietern lohnt sich. Das Feilschen um Zehntelprozentpunkte kann in gewissen Fällen jährlich mehrere Tausend Franken ausmachen.

Hypothekenanbieter per Internet

Wer diese Verhandlungsarbeit lieber per Mausklick erledigen möchte, für den gibt es den Hypotheken-Marktplatz auf www.comparis.ch. Diese neuartige Verhandlungsplattform bietet Interessenten die Möglichkeit eines anonymen Finanzierungsgesuches für Liegenschaften. Für das Gesuch sind folgende Angaben wichtig: die persönliche Einkommens- und Vermögenssituation, die Beschreibung der zu belehnenden Liegenschaft, den Finanzierungsbedarf sowie den Anbieter und den Zinssatz der bereits bestehenden Hypothek. Die Anbieter, also Basler KB, Berner KB, Credit Suisse, Hypothekarbank, Lenzburg, Lienhardt&Partner, Raiffeisen Banken, Rentenanstalt, Schwyzer KB,

St. Galler KB, UBS und die Winterthur sehen die Angebote der Kunden online ein und bei Interesse erstellen sie ein Gesuch, das comparis.ch dem Kunden weiterleitet. Beide Seiten können von dieser Plattform profitieren, denn der Kunde erhält mit geringem Aufwand ein optimales Angebot und die Ban-

Die drei Schritte zur Optimierung der Hypothekarbelastung

Rating

- Belehnungshöhe
- Verkehrswert
- Zusatzsicherheiten

Sparpotenzial (in Prozentpunkten): 1/4% bis 1/2%

Strategie

- Wahl des Hypothekarmodells bzw. Modellmixes

Sparpotenzial (in Prozentpunkten): 2%

Anbieter

- Wahl des günstigsten Anbieters

Sparpotenzial (in Prozentpunkten): 1/4% bis 1/2%



ken haben die Möglichkeit, sichere Geldanlagen zu tätigen. Trotzdem sollte man vorsichtig sein, denn weder bei direkten Verhandlungen noch auf dem Onlineportal sind Verhandlungsrabatte auch langfristig garantiert.

Wer bietet sonst noch Hypotheken an?

Lebensversicherungsgesellschaften gehören mitunter auch zu den Grossanbietern von Hypotheken. Ihr Angebot beschränkt sich aber auf variable und Festhypotheken. Das Rating der Kunden fällt hier meist sehr viel strenger aus als bei den Banken und die Finanzierung der Hypothek beträgt lediglich zwischen 60 und 70 Prozent. Baufinanzierungen sind ausserdem durch Versicherungen schwer zu finanzieren, denn die Hypotheken werden vorwiegend für bestehende Liegenschaften gewährt. Die Versicherungsgesellschaften sind oft auch nicht abgeneigt, für das Zustandekommen des Vertrages, den Wechsel der Versicherung zum jeweiligen Anbieter der Hypothek zu forcieren. Sogar der Abschluss einer Lebensversicherung als indirekte Amortisationspolice ist in vielen Fällen erwünscht.

Es gibt ausserdem die Möglichkeit, das Geld für die Hausfinanzierung von der Pensionskasse zu beziehen. Das Angebot besteht auch hier nur aus variablen Zinssätzen und Belehnungen belaufen sich auf maximum 80 %. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass in dem Gebäude oder Haus selber gewohnt und von den Eigentümern benutzt wird. Ferienwohnungen, die vermietet werden können, sind demnach aus dieser Finanzierungsform ausgeschlossen. Das Geld der Pensionskasse kann entweder bar bezogen oder als Vorsorgemittel verpfändet werden. Die Konditionen für die Versicherten sind meist günstig, aber dafür werden durch den Bezug Leistungen der beruflichen Vorsorge geschmälert. Zudem muss bei einem Wechsel des Arbeitgebers bzw. der Pensionskasse, auch die Hypothek gewechselt werden, was wiederum zusätzlich Kosten verursachen kann. Einige Banken weigern sich immer noch, Pensionskassengelder anzunehmen, denn sie werden meist nicht als «echte» Ersparnisse angesehen. Bei einer entsprechenden Versicherung des verpfändeten Pensionskassenbetrages, willigen die Banken jedoch ein.

HEV bietet gute Alternative

Die Alternative zu konventionellen Banken- oder Versicherungshypotheken ist die HEV-Hypothek. Der Schweizerische Hauseigentümerverband (HEV Schweiz) bietet seit Sommer 2002 günstige Hypotheken an. Durch die Aufteilung der einzelnen Aufgaben bei einem Hypothekengeschäft ist es HEV gelungen, die volle Wertschöpfung zu erzielen. In der Schweiz wird bislang eine Aufteilung gemieden, doch der Trend



Das Feilschen um Zehntelprozentpunkte kann in gewissen Fällen jährlich mehrere Tausend Franken ausmachen.

ist da. HEV ermöglicht so eine vorteilhafte Kostenstruktur für alle Beteiligten. Der Hauseigentümerverband ist lediglich für die Kundengewinnung durch die Verbandszeitung zuständig. Die Verwaltung der HEV Hypotheken übernimmt eine spezialisierte Tochtergesellschaft des VZ Vermögens-Zentrums und Geldgeber sind Finanzinstitute mit günstigem Zugang zum Kapitalmarkt. So können im Schnitt um 0,25 bis 0,35 Prozentpunkte tiefere Zinssätze realisiert werden. Für weitere Informationen zu Hypotheken: www.hev-schweiz.ch oder www.hypothekenzentrum.ch



Optimierungsvorschläge beziehen sich in der Regel auf den Einzelfall und werden deshalb vorwiegend individuell betrachten. Die Vielfalt der Anbieter und die veränderte Kreditpolitik der Banken in den letzten Jahren verunmöglichen Kunden oft die Transparenz auf dem Hypothekenmarkt. Für eine umfassende Beratung ist es deshalb auch möglich, neutrale Finanzierungsberater, also unabhängig von Banken oder Versicherungen, anzuheuern. Sie offerieren möglichst massgeschneiderte und preisgünstige Hypotheken, aber stehen auch bei Fragen rund um die Finanzierung, also Vorsorge-, Steuer- und Versicherungsfragen, zu Rate. ☺