

## Hypothekenzinsen verhandeln

### Ausgangslage

Die Höhe des Zinssatzes einer Hypothek wird zu einem grossen Teil durch das allgemeine Zinsniveau bestimmt. Zusätzlich wird die Zinsbelastung aber auch durch andere Faktoren beeinträchtigt, welche der Kreditnehmer aktiv beeinflussen kann. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass meist nur

ein wirklich günstiger Zinssatz verhandelt werden kann, wenn mehrere Offerten eingeholt werden. Am Schluss zählt das beste «Gesamtpaket», bei dem neben dem Zins auch die Gebühren und der Service stimmen.

### Verhandeln lohnt sich

Verhandlungsgeschick ist bei der Suche nach der günstigsten Hypothek zentral. Informieren, vergleichen und verhandeln ist angesagt, wenn es darum geht ein gutes Angebot zu finden. Entscheidend dabei ist, strukturiert vorzugehen. Das bedeutet, dass man sich als Kreditsuchender – mit oder ohne Hilfe eines Beraters – zu allererst für ein konkretes Hypothekarmodell entscheidet und die Höhe der Hypothek, Amortisationen und weitere Eckwerte festlegt. Erst danach sollten Offerten eingeholt werden. Weil das allgemeine Zinsniveau täglich schwankt, sind nur gleichzeitig offerierte Zinsen aussagekräftig. Diese Koordination ist nicht immer ganz einfach. Kommt hinzu, dass viele Banken nicht von Beginn an den bes-

ten Zins bieten. Ein endloses und nervenzerreissendes Hin und Her kann verhindert werden, indem die potenziellen Kreditgeber bereits im Voraus darüber informiert werden, dass mehrere Offerten bei verschiedenen Instituten eingeholt werden. Ob trotz des Aufwandes aber wirklich der bestmögliche Zins geboten wird, ist nicht garantiert. Es ist empfehlenswert, mit mindestens drei bis fünf Anbietern Verhandlungen zu führen. Um effizient möglichst viele Offerten einzuholen und die Konkurrenzsituation optimal ausnutzen zu können, hat die VermögensPartner AG für ihre Kunden eine online-Hypothekenversteigerungsplattform entwickelt. Mehr dazu finden Sie unter [www.hypotheken-versteigerung.ch](http://www.hypotheken-versteigerung.ch).

### Kreditrating und Belehnungshöhe

Eine hohe Belehnung der Immobilie bedeutet ein höheres Risiko für den Kreditgeber. Weil sich das Ausfallrisiko erhöht, muss dieser mit einer höheren Marge kalkulieren und der Zinssatz steigt. Üblicherweise sprechen Banken eine erste Hypothek bis zur Höhe von rund 65 Prozent des Verkehrswertes der Liegenschaft. Im zweiten Rang ist eine Belehnung bis 80 Prozent oder teilweise sogar höher möglich, wobei der Zinssatz für die zweite Hypothek höher ist. Kreditnehmer sollten dem Kreditgeber so viele Zusatzsicherheiten (z.B. Säule 3a, Freizügigkeitsguthaben etc.) wie möglich bieten und im Gegenzug einen besseren Zinssatz aushandeln.

Als Zusatzsicherheit akzeptieren viele Banken auch Eigenleistungen an der Liegenschaft. Renovieren Sie selber eine Liegenschaft und erhöht sich dadurch der Verkehrswert um deutlich mehr als in Franken effektiv für Baumaterial ausgegeben wurde, rechnen einige Institute auch die persönliche Arbeitsleistung als Eigenmittel hinzu. Ebenfalls gute Chancen auf einen besseren Zins haben Kreditsuchende, wenn die Wohnkosten (Hypothekarzinsen, Amortisation, Unterhalts- und Nebenkosten) deutlich weniger als ein Drittel des Bruttoeinkommens betragen.

### Transparenz einfordern

Viele Banken haben in den letzten Jahren neue, oftmals komplexe und nur schwer verständliche Hypothekarmodelle kreiert. Der Phantasie einiger Produktmanager scheint keine Grenze gesetzt: Hypotheken mit variablem Zinssatz, jedoch mit einer Zinsobergrenze – Hypotheken, die zwar feste Laufzeiten haben, bei denen aber in regelmässigen Abständen immer wieder kleinere Tranchen zur Erneuerung fällig werden – oder Hypotheken, die zwar einen planbaren Zinssatz aufweisen, dieser jedoch nicht konstant ist, sondern sich in den Folgejahren nach dem Abschluss verändert. Transparenz, die für die Vergleichbarkeit von Hypothekarzinsen

entscheidend ist, fehlt gerade bei Spezialmodellen besonders oft. Banken haben kein Interesse an vollständiger Transparenz und Kostenwahrheit. Intransparenz verschlechtert die Verhandlungsmöglichkeiten von Hypothekarnehmern. Holen Sie vor allem für transparente und vergleichbare Hypothekarmodelle Offerten ein. Gewisse Banken geben Rabatte, wenn Sie sich als Kunde verpflichten, andere Geschäfte neu über das entsprechende Institut abzuwickeln. Dies kann sinnvoll sein, meist nützt die «interne Verrechnung» unter dem Strich aber vor allem der Bank.

### Abschlussdatum nicht gleich Verhandlungsdatum

Vielfach ist der Zeitpunkt der Zinsverhandlung nicht identisch mit dem effektiven Abschlussdatum der Hypothek. Die Bank offeriert einen Zinssatz und macht darauf aufmerksam, dass dieser zusammen mit dem Marktzins schwankt. Ob die Marge der Bank jedoch wirklich genau gleich hoch bleibt, ist für Liegenschaftsbesitzer oft schwierig abzuschätzen. Leider ist es schon zu oft vorgekommen, dass Banken bei einer Reduktion des allgemeinen Zinsniveaus den Zins unverändert belassen (die Marge erhöht sich). Eine Anpassung des Zinssatzes bei Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus wird jedoch in vielen Fällen an den Kunden weiter gegeben (die Marge der Bank bleibt gleich hoch). Vergleichen Sie den offerierten Zins mit dem offiziell publizierten Zinssatz der Bank (viele Banken publizieren die Zinssätze für verschiedene Hypotheken täglich im Internet) oder dem sogenannten SWAP-Satz am Datum der Offertstellung. Am besten lassen Sie sich die Bankmarge oder den Ab- oder Aufschlag

zum offiziellen und öffentlich publizierten Zins der Bank für Ihre Hypothek bestätigen. So ist sichergestellt, dass die Marge gleich hoch bleibt und Sie können den offerierten Zinssatz mit einem Klick im Internet jederzeit überprüfen. Banken, die ihre Richtzinssätze für Hypotheken im Internet nicht öffentlich zur Verfügung stellen, fördern die Intransparenz. Einerseits kann nicht wie oben beschrieben auf einfache Art und Weise eine provisorische mit der definitiven Offerte verglichen werden. Andererseits ist es für Privatpersonen kaum möglich mit einer ersten Internetrecherche herauszufinden, welche Bank für das gewünschte Hypothekarmodell oder die gewünschte Laufzeit besonders gute Zinsen bieten könnte. Es gibt keine Erklärung dafür, weshalb eine Bank keinen Richtzins für eine Standardfinanzierung im Internet publiziert. Weil Intransparenz Ihre Verhandlungsposition schwächt, sollten Sie sich zwei Mal überlegen, ob Sie mit einem solchen Institut zusammen arbeiten möchten.

### Keine definitive Unterschrift ohne definitiven Zinssatz

Vereinzelte gibt es Hypothekarinstitute, bei denen der Hypothekervertrag unterschrieben werden muss, bevor der Zinssatz definitiv bekannt ist. Sie verpflichten sich, die Hypothek beim entsprechenden Institut abzuschliessen, obwohl Sie den definitiven Zinssatz nur angenähert kennen. Dies

ist intransparent. Es gibt keinen Grund, wieso der Zinssatz nicht vorgängig fixiert werden kann. Es gibt genügend kundenfreundlichere und transparentere Hypothekargeber, bei denen Sie nicht «die Katze im Sack» kaufen müssen.

### Faktoren, welche die Hypothekarkosten erhöhen

Neben den Zinsen verlangen viele Institute zusätzliche Gebühren für den Abschluss oder für die Ablösung der Hypothek oder für andere nicht umgehbare Zusatzleistungen. Lassen Sie sich vor dem Abschluss der Hypothek immer bestätigen, welche Zusatzkosten anfallen. Es nützt Ihnen nichts, wenn Sie den besten Zins erhalten, dafür bei der nächsten Verlängerung oder bei der Ablösung durch ein neues Institut hohe Wechselgebühren zahlen

müssen. Es gibt weitere Faktoren, die Hypotheken verteuern: Wenn Sie die Zinsen beispielsweise monatlich anstatt quartalsweise oder jährlich zahlen müssen, ist dies kurzfristig nur ein geringfügiger Nachteil, langfristig kann er aber einiges kosten. Auch die von der Bank angewendete Zinseszins sollte vor der Vertragsunterzeichnung überprüft werden.

### 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)