

# Günstige Alternative

**Hypotheken** Es muss nicht immer die Bank sein: Versicherungen, Pensionskassen und der Arbeitgeber verlangen oft weniger Zins.



RAFFEL WALTER/3PHOTO

Eigenheim: Manchmal springen auch Freunde und Verwandte zur Immofinanzierung ein.

FREDY HÄMMERLI

W er eine Hypothek braucht, vereinbart einen Termin mit seinem Bankberater. Das ist oft der erste Reflex bei angehenden Eigenheimbesitzern, und auch nicht falsch. Wer zuvor die Konditionen vergleicht, zusätzlich bei anderen Banken eine Offerte einholt, seine Vermögenswerte in die Waagschale wirft und geschickt verhandelt, kann bei seiner Bank oft ein Hypothekarangebot herausholen, das unter den veröffentlichten Richtsätzen liegt. Erfolgreich verhandeln ist gar nicht so schwierig, vor allem wenn man einige Argumente auf seiner Seite hat (siehe Checkliste). Wer es sich dennoch nicht zutraut, kann auch einen Vergleichsdienst oder einen Hypothekenvermittler wie Comparis, Moneyland, Moneypark, VermögensPartner oder VZ VermögensZentrum damit beauftragen.

#### Freunde helfen gerne

Doch es gibt Alternativen, die oft noch günstiger sind als das beste Vergleichsangebot. Dazu gehören zunächst einmal Familie und Freunde. Selbst wer nicht zwingend auf Unterstützung bei seinem Vorhaben angewiesen ist, sollte durchaus einmal nachfragen. Oft springen Verwandte

oder Freunde gerne ein. Denn beispielsweise ein halbes Prozent Zins für ein Darlehen mit einer Immobilie als Sicherheit ist immer noch viel besser als der aktuell mickrige Zins auf dem Sparkonto. Erhält man von Nahestehenden ein zinsfreies Darlehen, so kann es gar als Eigenkapital in den Liegenschaftserwerb eingebracht werden. Dasselbe gilt auch für Angespartes aus der Säule 3a oder Vorsorgekapital von der Pensionskasse (PK). Ausschließlich Geld aus der Pensionskasse ist allerdings nicht mehr zulässig. Es braucht mindestens 10 Prozent Erspartes als «echtes» Eigenkapital.

#### Festhypotheken unter 1 Prozent

Die Pensionskasse kann aber auch die richtige Adresse für die eigentliche Hypothek sein. Viele Pensionskassen vergeben ihren Versicherten zinsgünstige Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Dazu gehören beispielsweise die Pensionskasse der Bundesangestellten Publica oder die PK der bernischen Staatsangestellten BPK, aber auch die Pensionskassen von grossen Unternehmen wie Novartis oder Swatch Group. Wer seinen Arbeitgeber und damit seine Pensionskasse wechselt, muss dabei nicht fürchten, von einem Tag auf den andern auch eine neue Hypothek finanziert zu müssen. Normalerweise kann die Hypothek zu den

## So verhandeln Sie richtig

► **Verschaffen Sie** sich im Internet einen Überblick über die aktuellen Zinsen.

► **Schliessen Sie** Ihre Hypothek nicht vorschnell ab.

► **Holen Sie** Offerten bei mindestens drei Anbietern ein.

► **Gehen Sie** mit der günstigsten Offerte zur Konkurrenz und geben dieser die Chance, dieses Angebot zu unterbieten.

► **Verhandeln Sie** bestimmt und konsequent oder mandatieren Sie dafür einen professionellen Vergleichs- bzw. Beratungsdienstleister.

► **Achten Sie** darauf, dass Sie Äpfel mit Äpfeln vergleichen: Häufig beinhalten verbesserte Offerten Zusatzbedingungen, welche die Vergleichbarkeit erschweren.

bisherigen Konditionen weitergeführt werden. Einige Vorsorgestiftungen vergeben Hypotheken aber auch an Nichtmitglieder. Und dies oft zu sehr günstigen Zinsen: Die Pensionskassen der SBB und jene der Zürcher Staatsangestellten BVK liefern sich ein Kopf-an-Kopf-Rennen, wer gerade die tiefsten Hypothekarzinsen im Angebot hat. Sie liegen zurzeit beispielsweise für fünfjährige Festhypotheken deutlich unter 1 Prozent

und damit in Regionen, in denen üblicherweise nur noch Online-Banken mithalten können.

Online-Banken wie e-Hypothek (SZKB), Family-net (BEKB), Homgate (ZKB), Hypomat (GLKB) oder Swissquote (BLKB) sind zwar günstige Alternativen zu ihren Partnerbanken oder Mutterhäusern, sie eignen sich aber nur für einfache Standardfälle. Weichen Kunde oder Objekt auch nur leicht vom Normfall ab, verweisen die Online-Banken an ihre Mutter- beziehungsweise Partnerbank. Zudem, selbst wenn man keine Beratung benötigt, ist es nicht jedermann's Sache, eine Hypothek abzuschliessen, ohne je mit seinem Vertragspartner persönlich gesprochen zu haben. Zinsgünstige Alternativen zur Bankhypothek bieten auch die Lebensversicherungen. Vor allem bei

den langlaufenden Festhypotheken von zehn und mehr Jahren stechen sie die Bankangebote oft aus. So finden sich Allianz, AXA Winterthur, Helvetia, Swiss Life und Zurich regelmäßig unter den günstigsten Anbietern für Langläufer. Denn anders als die Banken leben sie nicht primär vom Zinsdifferenzgeschäft, sondern sehen in hypothekarisch abgesicherten Darlehen vor allem eine gute Anlagentmöglichkeit für ihre eigene Liquidität.

## Online-Hypotheken sind nur bei Standardfällen möglich.

Letztlich gewähren auch viele Arbeitgeber ihren Mitarbeitenden zinsgünstige Hypothekarkredite. Dies gilt insbesondere für Banken und Versicherungen, aber auch für Grossunternehmen mit eigener Bank wie beispielsweise die Post. Die meisten wollen zwar keine Auskunft darüber geben, wie hoch die Vergünstigungen für die eigenen Mitarbeitenden genau sind. In der Regel ist es aber rund ein halber Prozentpunkt gegenüber den veröffentlichten Richtzinsen, wie etwa das Beispiel der Helvetia Versicherungen zeigt. Grosser Nachteil der Billig-Hypothek vom eigenen Arbeitgeber: Wechselt man die Stelle, verteuert sich das Darlehen oder es wird zur Rückzahlung fällig. Auf die Schnelle dann eine Alternative finden zu müssen, kann teuer werden.

#### Feilschen lohnt sich

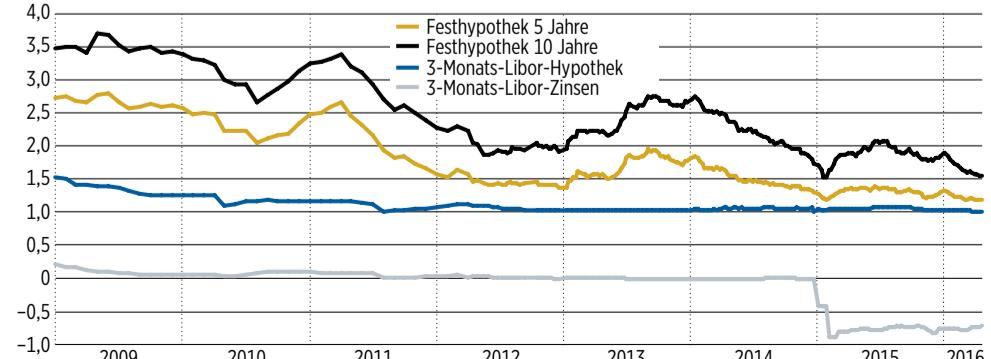
Welche Faktoren zu günstigen Hypotheken führen (Abschläge in Basispunkten)

Tiefe Belehnung (unter 65%)	20
Asset-Transfer zur Hypothekarbank	15
Abschluss einer Lebens- oder Todesfallrisikoversicherung	10
Eigenmittelreserve nach Immokauf (mind. 25 000 Fr.)	10
Hohe Hypothekarsumme	10
Gute potenzielle Wiederverkäuflichkeit	10
Gute Tragbarkeit (Belastung unter 30% des Einkommens)	5
Optimales Alter (zwischen 30 und 50)	5
Verheiratet/eingetragene Partnerschaft mit zwei Einkommen	5

«Die öffentlich kommunizierten Richtwerte sollte man nur als Verhandlungsbasis ansehen», rät der Hypothekenvermittler Moneypark. Sämtliche Abschläge wird man nicht erhalten, die Abschläge können aktuell aber 30 bis 40 Basispunkte ausmachen.

#### Die Zinsen sinken

Hypozinsentwicklung seit 2009 (in Prozent)



QUELLE: MONEYPARK

QUELLE: MONEYPARK