

Wohnen im Alter

► So entschärfen
Pensionierte Probleme
mit der Hypothek

8



Nr. 3 Juni 2018 Fr. 6.– Erscheint 6-mal jährlich K-Geld, Postfach 431, 8024 Zürich Redaktion: 044 253 83 50 redaktion@kgeld.ch

Aktiensparen

► Anleger sollten nicht
allein auf einheimische
Papiere setzen

10

Vorsorge

► Teure Fallen beim
Freizügigkeitsguthaben
vermeiden – die Tipps

18

Banken

► Beratungsmandate
sind kostspielig
und oft unnötig

20

Lebensversicherung

► Die Prämien für
das Todesfallrisiko im
Vergleich

26

Steuern

► Haus umbauen:
In diesen Fällen sind
Abzüge erlaubt

32

Gratis Rechts-
und Finanzberatung
www.kgeld.ch

35



So kommen Sie günstiger zu einem Renovationskredit ► 6



ALAMY, FOTOLIA

Acht Fragen und Antworten zum

Renovations- und Umbauten können ins Geld gehen. Oft ist dafür ein Kredit erforderlich. K-Geld nennt die wichtigsten Punkte, die zu beachten sind.

► Das Dach leckt, die Fassade bröckelt, die Heizung streikt, Bad und Küche müssen erneuert werden: Renovations- und Umbauarbeiten können teuer werden. Steht zu wenig Geld zur Verfügung, um Planer und Handwerker zu bezahlen, braucht man einen Kredit. Meist kommt das Geld von der Bank, die dazu die bestehende Hypothek aufstockt oder eine neue Tranche vergibt.

Wer einen Renovations- oder Umbaukredit benötigt, sollte vorab einige Fragen klären.

1. Bekomme ich problemlos einen Renovationskredit?

Die finanzierende Bank oder Versicherung will sichergehen, dass die Kosten auch dann tragbar bleiben, wenn die Zinsen wieder steigen. Sie rechnet darum mit einem Kreditzinssatz von rund 5 Prozent auf die Hypothek sowie mit 1 Prozent für Nebenkosten und Wertminderung auf den Marktwert der Immobilie. Und letztlich darf das Fremdkapital inklusive Renovationskredit 80 Prozent des Verkehrswerts der Liegenschaft nicht übersteigen.

Wer nach der Erhöhung der Hypothek insgesamt mehr als ein Drittel seines Einkommens für sein Wohneigentum aufwenden müsste, wird möglicherweise keine Krediterhöhung erhalten. «Es gelten auch für Renovationskredite die üblichen Bedingungen bezüglich Tragbarkeit», meint etwa Peter Geisser von der Schwyzer Kantonalbank.

Tipp: Es kann sich lohnen, im Hinblick auf Renovationsarbeiten zu sparen und einen Teil der Kosten aus diesem eigenen Erneuerungsfonds selbst zu tragen.

2. Kann ich das Hypothekarinstitut frei wählen?

Fast alle Banken und Versicherungen gewähren Umbau- und Renovationskredite nur den eigenen Hypothekarkunden. Meist wird man also nicht darum herumkommen, mit seiner Hausbank eine Lösung zu finden. Immerhin gibt es Banken, die Umbaukredite vergeben, wenn der Interessent verspricht, seinen gesamten Hypothekarkredit zu dieser Bank zu zügeln. So zum Beispiel verschiedene Kantonalbanken.

Tipp: Konkurrenzofferten einholen, bevor man mit seiner Hausbank verhandelt.

3. Kann ich meine bestehende Hypothek aufstocken?

Variable Hypotheken lassen sich jederzeit aufstocken. Bei Festhypotheken muss man einen Vertrag über eine zusätzliche Darlehens tranche abschliessen. Es gibt jedoch Ausnahmen: Helvetia-Versicherungen und Valiant-Bank ermöglichen auch den Ausbau einer bestehenden Festhypothek. Bei der Schwyzer Kantonalbank kann man die Liborhypothek aufstocken. Bei verschiedenen Banken, etwa bei der



Dach ist undicht: Einen Renovationskredit erhält man meistens nur bei seiner Hausbank.

Migros-Bank und der Zuger Kantonalbank, kann jede Hypothek aufgestockt werden, sofern die bestehende Hypothek und der zusätzliche Renovationskredit zum gleichen Zeitpunkt auslaufen.

Tipp: Koordinieren Sie die Laufzeit der zusätzlichen Renovations tranche mit der bestehenden Festhypothek, sodass beide gleichzeitig zur Erneuerung gelangen. So lässt

sich künftig die Gesamthypothek bei Bedarf zu einer günstigeren Bank zügeln.

4. Welche Arten von Renovationskrediten gibt es?

Die meisten Banken und Versicherungen wickeln Renovationen und

Renovationskredit



SHUTTERSTOCK

usbank

Umbauten ausschliesslich über Fest- oder variable Hypotheken ab. Bei einigen Banken (darunter viele Kantonalbanken, Bank Cler, Credit Suisse, Migros-Bank, Neue Aargauer Bank, Postfinance und UBS) ist aber auch eine Finanzierung über Libor- bzw. Geldmarkthypotheken möglich.

Banken, die Baukredite vergeben, nutzen diese spezielle Kre-

ditform oft auch für Umbauzwecke. Dazu gehören Baloise, Credit Suisse, Helvetia, Migros-Bank, UBS, Valiant und viele Kantonalbanken. Nach dem Abschluss der Renovation wird der Baukredit in eine normale Hypothek umgewandelt.

Handelt es sich um Renovationsarbeiten mit besonders umweltschonenden Materialien oder zur Reduktion des Energieverbrauchs, bieten einige Banken verbilligte Öko-Kredite an (K-Geld 4/2017).

Tipp: Bund und Kantone vergeben für ökologisch sinnvolle und für energiesparende Renovationen Förderbeiträge (K-Geld 2/2016).

5. Sind vergünstigte Spezialmodelle auf dem Markt?

Die meisten Banken wenden für Renovationskredite die üblichen Hypothekarzinsen an. Variable Hypotheken sind dabei mit Abstand am teuersten (siehe Zinstabelle auf Seite 24). Einzelne Banken gewähren darauf für Renovationen aber einen Abschlag. So kostet etwa bei der St. Galler Kantonalbank der variable Renovationskredit 1 Prozentpunkt weniger als üblich.

Die Hypothekarbank Lenzburg verbilligt ihre «Reno»-Hypothek zwei Jahre lang mit einem Rabatt von 0,5 Prozentpunkten gegenüber normalen Hypotheken (mindestens 30 000, maximal 200 000 Franken). Die Neue Aargauer Bank vergünstigt ihre Kredite um bis zu 0,5 Prozentpunkte (maximal 250 000 Franken; längstens fünf Jahre).

Bei der Luzerner Kantonalbank sind es drei Jahre lang 0,4 Prozentpunkte (Mindestbetrag 50 000 Franken). Die Freiburger Kantonalbank ermässigt Renovationshypo-

theken um 0,375 (Neukunden) bis 0,5 Prozentpunkte (mindestens fünf Jahre Kunde) auf den fünfjährigen Festzins. Bei der UBS sind die ersten sechs Monate bei einer Festhypothek von 3 bis 10 Jahren zinsfrei (ab 100 000 bis maximal 250 000 Franken). Die Obwaldner Kantonalbank verlangt für eine dreijährige Festhypothek bei Renovationen lediglich 0,66 Prozent Zins (Mindestbetrag 100 000 Franken, zinsbegünstigt maximal 200 000 Franken).

Tipp: Auch variable Zinssätze sowie Minimal- und Maximalschwellen sind verhandelbar.

6. Verlangen die Geldinstitute zusätzliche Gebühren?

Einzelne Banken verlangen bei Renovations- oder Umbaukrediten Abschluss- und Verwaltungsgebühren. So fordert beispielsweise die Axa Winterthur eine Erhöhungsgebühr von 350 Franken. Bei Postfinance sind es 250 Franken für einen Renovationskredit unter 50 000 Franken. Ist der Schuldbrief bereits mit der bestehenden Hypothek ausgeschöpft, entstehen Zusatzkosten für die Erhöhung des Schuldbriefs, die je nach Kanton bis zu einem halben Prozent der Schuldschuld ausmachen können.

Tipp: Bankgebühren sind ebenso Verhandlungssache wie die Höhe des Kreditzinses. Akzeptieren Sie möglichst keine Gebühren.

7. Welche Schwellenwerte sind zu beachten?

Die meisten Banken vergeben Festhypotheken für Renovations-

arbeiten erst ab einer Schwelle von 100 000 Franken. Für kleinere Kredite gewähren sie nur (teure) variable Hypotheken.

Für relativ geringe Beträge ist es oft schwierig, überhaupt einen Renovationskredit zu erhalten. So liegt die Minimalschwelle bei Allianz, Axa Winterthur, Postfinance und bei der St. Galler Kantonalbank bei 20 000 Franken. Bei Swiss Life sind es 25 000 und bei Helvetia 30 000 Franken. Es gibt allerdings Ausnahmen: Insbesondere Kantonalbanken kennen keine Minimalschwelle für variable Hypotheken.

Tipp: Umbauten mit Kosten von knapp unter 100 000 Franken lassen sich unter Umständen mit ohnehin absehbaren weiteren Renovationsarbeiten verbinden. Dadurch wird die Bausumme höher und dann liegt eine günstigere Libor- oder Festhypothek im Bereich der Möglichkeiten.

8. Welche Alternativen gibt es für die Finanzierung?

Für Umbauten und Renovationen darf man mit gewissen Einschränkungen auch Gelder aus seiner Pensionskasse oder aus seiner Säule 3a vorbeziehen (K-Geld 1/2018). Vorbezüge sind lediglich alle fünf Jahre zulässig. Möglich – aber vergleichsweise teuer – ist auch die Finanzierung über einen Lombardkredit (Belehnung von Wertchriften).

Tipp: Ehepartner gelten in der Vorsorge als getrennte Individuen. Zusammen dürfen sie bei Bedarf darum alle zweieinhalb Jahre Vorbezüge zur Wohneigentumsfinanzierung aus der 2. und 3. Säule tätigen.

Fredy Hämmerli