



Der erste Reflex bei angehenden Eigenheimbesitzern ist oft: Ich brauche eine Hypothek – also vereinbare ich einen Termin mit meinem Bankberater. Falsch ist das sicherlich nicht. 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 Angebot herausholen, das unter den veröffentlichten Richtsätze liegt. Erfolgreich verhandeln ist nicht schwierig, vor allem, wenn man ein paar objektive Argumente auf seiner Seite hat. Wer es sich dennoch nicht zutraut, kann damit auch einen Vergleichsdienst oder einen Hypothekenvermittler wie Comparis, Moneyland, Moneypark, Vermögenspartner oder das VZ Vermögenszentrum beauftragen.

Es gibt aber auch Varianten, 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. Beispielsweise ist ein halbes Prozent Zins für ein Darlehen mit einer Immobilie als Sicherheit immer noch viel besser als der gegenwärtig mickrige Zins auf dem Sparkonto.

Erhält man von Nahestehenden ein zinsfreies Darlehen, so kann es sogar als Eigenkapital in den Liegenschaftserwerb eingebracht werden. Dies gilt auch für Ersparnisse aus der Säule 3a oder Vorsorgekapital von der Pensionskasse (PK). Ausschliesslich Geld aus der Pensionskasse zu verwenden, ist allerdings nicht mehr zulässig. Es braucht mindestens 10 Prozent Ersparnisse als «echtes» Eigenkapital.

### 1. Hypothek von der Pensionskasse

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

*Erfolgreich verhandeln ist nicht so schwierig, wenn man ein paar objektive Argumente auf seiner Seite hat.*

die Pensionskassen von grossen Unternehmen wie Novartis oder Swatch. Wer seinen Arbeitgeber und damit seine Pensionskasse wechselt, muss dabei nicht befürchten, von einem Tag auf den andern auch eine neue Hypothekfinanzierung finden zu müssen.

# Günstige Alternativen zur Bankhypothek

*Anbieter wie Versicherungen, Pensionskassen oder Arbeitgeber verlangen oft weniger Zins für eine Hypothek als die Bank. Aber auch die Familie kann beim Hauskauf helfen. Wir haben Alternativen zur klassischen Hypothek zusammengestellt*

Normalerweise kann die Hypothek zu den bisherigen Konditionen weitergeführt werden. Einige Vorsorgestiftungen vergeben Hypotheken aber auch an Nichtmitglieder. Und dies oft zu sehr günstigen Zinsen.

Die Pensionskassen von Post und SBB und jene der Aargauer (APK), Luzerner, St. Galler und Zürcher Staatsangestellten (BVK) sowie der Stadt Bern (PVK) liefern sich ein Kopf-an-Kopf-Rennen, wer gerade die tiefsten Hypothekarzinsen im Angebot hat. Sie liegen derzeit etwa für fünfjährige Festhypotheken deutlich unter einem Prozent und damit in Regionen, in denen üblicherweise nur noch reine Online-Anbieter mithalten können. Die meisten Pensionskassen unterbieten die Marke von einem Prozent momentan sogar bei den zehnjährigen Festhypotheken. Zusammen mit dem Hypotheken-Dienstleister Finvo mischt neu auch die Pensionskasse des Mühlenbauers Bühler Uzwil mit Tiefstzinsen im Schweizer Hypothekenmarkt mit.

## 2. Hypothek von der Online-Bank

Online-Banken wie FRiBenk (FKB/BCF), Hypomat (GLKB), e-Hypo (SZKB), Hypoklick (Bank BSU) 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 digitalen Ableger an ihre Mutterhäuser oder Partner. Aber: Selbst wenn man keine Beratung benötigt, ist es nicht jedermann's Sache, eine Hypothek abzuschliessen, ohne je mit seinem Vertragspartner persönlich gesprochen zu haben.

## 3. Hypothek von der Versicherung

Zinsgünstige Alternativen zur Bankhypothek bieten auch die Versicherungen. Vor allem bei langlaufenden Festhypotheken von zehn und mehr Jahren stechen sie die Bankangebote oft aus. So finden sich Allianz, AXA Winterthur, Helvetia, Swiss

Life, Vaudoise 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 →

## Besser verhandeln

- Offerten bei drei Anbietern einholen.
- Mit der günstigsten Offerte zur Konkurrenz gehen und dieser die Chance geben, das Angebot zu unterbieten.
- Gleiches mit Gleichem vergleichen: Oft erschweren Zusatzbedingungen die Vergleichbarkeit von Offerten.
- Bestimmt und konsequent verhandeln.
- Einen professionellen Vergleichs- bzw. Beratungsdienstleister mandatieren.

## Nachrangige Schuld

Zu den wenig beachteten, aber vielgenutzten alternativen Finanzierungsformen gehören nachrangige Darlehen. Rechtlich gelten sie als Fremdkapital, faktisch aber werden sie wie Eigenkapital behandelt. Sie eignen sich etwa für eine temporäre Aufstockung bestehender Hypotheken, z. B. bei Renovationen, oder für Zwischenfinanzierungen, wenn nacheinander Kauf und Verkauf ansteht. (dst.)

### Faktoren für bessere Konditionen

Potenzieller Abschlag gegenüber Richtsätze der Hypothekenanbieter, in Basispunkten

Tiefe Belehnung (unter 65% des Hauswerts)	20
Vermögenstransfer zur Hypothekarbank	15
Lebens- oder Todesfallrisikoversicherung	10
Eigenmittel-Reserve nach Kauf (>25 000 Fr.)	10
Hohe Hypothekarsumme	10
Gute potenzielle Wiederverkäuflichkeit	10
Tragbarkeit: Belastung >30% des Einkommens	5
Optimales Alter (zwischen 30 und 50)	5
Verheiratet mit 2 Haushaltseinkommen	5

Quelle: Moneypark

← Darlehen vor allem eine gute Anlagermöglichkeit für ihre eigene Liquidität.

### 4. Hypothek vom Arbeitgeber

Es gibt Arbeitgeber, die ihren Mitarbeitenden zinsgünstige Hypothekarkredite gewähren. Dies gilt insbesondere für Banken und Versicherungen, aber auch für einzelne Grossunternehmen mit eigener Bank. Die meisten wollen jedoch keine Auskunft darüber geben, wie hoch die Vergünstigungen für die eigenen Mitarbeitenden genau sind. In der Regel ist es aber rund ein halbes Prozent weniger als die veröffentlichten Richtzinsen, wie etwa das Beispiel der Helvetia Versicherung zeigt.

Grosser Nachteil der Billig-Hypothek vom eigenen Arbeitgeber: Wechselt man die Stelle, verteuert sich das Darlehen normaler-

weise, oder es wird zur Rückzahlung fällig. Auf die Schnelle dann eine Alternative finden zu müssen, kann teuer werden.

### 5. Wenig bekannt: Die Eigenhypothek

Oder man gibt sich gleich selbst seine Hypothek – via Pensionskasse: Damit erzielt man leicht eine bessere Rendite auf seinem Altersguthaben als die Vorsorgestiftung. 2,75% sind es derzeit pro Jahr – mindestens das Fünffache von dem, was einem die Banken und Versicherungen momentan auf 3a- oder Freizügigkeitskonten gutschreiben. Der Zins ist so hoch angesetzt, weil es sich ausschliesslich um variable Hypotheken handelt, die auf dem traditionellen Hypothekarmarkt derzeit praktisch keine Rolle spielen. Im Vergleich zu Libor- oder Festhypotheken wären sie viel zu teuer. Doch als

Eigenhypothek profitiert man vom hohen Zins gleich doppelt: Er geht in die eigene Vorsorge und bringt bei den Steuern erst noch einen hohen Schuldzinsabzug mit sich. Bei einem Grenzsteuersatz von 35% wäre es beispielsweise fast ein Prozent, die der Staat dem Vorsorgekonto dank Steuergutschrift faktisch vergütet. Der grosse Vorteil gegenüber dem besser bekannten Vorbezug aus Pensionskasse oder Säule 3a für die Finanzierung von Wohneigentum (WEF-Bezug): Der Vorsorgeschutz für Alter und Invalidität bleibt vollständig bestehen.

Doch das Angebot ist noch äusserst bescheiden. Lediglich Pensexpert in Luzern sowie das VZ Vermögenszentrum in Zürich bieten in der Deutschschweiz Eigenhypotheken an. Das VZ-Angebot beschränkt sich auf Eigenhypotheken aus einem Freizügigkeitskonto. Bei Pensexpert sind sie auch aus der Pensionskasse oder einem Konto der Säule 3a möglich. In der Westschweiz ist zudem die Freizügigkeitsstiftung Elite in diesem Bereich aktiv. Das VZ lässt sich die Dienstleistung mit 0,15% jährlich vergüten. Pensexpert verlangt 0,2%. Die Kündigungsfrist liegt, wie bei variablen Hypotheken üblich, bei drei oder sechs Monaten, je nach Vereinbarung. Ein minimales Vorsorgekapital ist nicht vorgeschrieben. «Doch damit sich eine solche Anlage wirklich lohnt, sollte das Vorsorgeguthaben mindestens eine halbe Million Franken betragen», sagt Pensexpert-Chef Jürg Odermatt, eine Einschätzung, die Thomas Tellenbach, Vorsorgespezialist beim VZ teilt.

Welche der vorgestellten Varianten in Frage kommt und sich als besonders vorteilhaft erweist, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Hypothekensumme, Haushalteinkommen und Eigenkapital sind dafür die bestimmenden Grössen. *Fredy Häggerli*

ANZEIGE

## Wir suchen laufend Mehrfamilienhäuser

Ab CHF 5 Mio. bis CHF 30 Mio. pro Objekt

### oder Wohnbauland

Region: Deutschsprachige Schweiz

Ihre Kontaktnahme würde uns sehr freuen.



**S P E H + P A R T N E R**

41 55 410 26 26