



SOPHIE TIEGER / 13 PHOTO

Vorfälligkeit

Teurer Notverkauf

Die rekordtiefen Zinssätze haben Festhypotheken mit Laufzeiten von zehn und mehr Jahren sehr beliebt gemacht. Muss wegen eines Todesfalls oder einer Scheidung die Immobilie aber schon nach wenigen Jahren verkauft und die Festhypothek vorzeitig aufgelöst werden, ist dies zwar möglich, aber nur gegen eine teure Vorfälligkeitsentschädigung. Die Bank rechnet dafür aus, zu welcher Rendite sie das zurückvergütete Kapital für die restlichen sechs Jahre anlegen kann. Zurzeit gilt hier eine Null-Rendite. Bei einem Hypozinsatz bei 1,5% und einer Hypothek von 800'000 Fr. wird die Bank eine Zinseinbusse von 72'000 Fr. plus weitere Kosten geltend machen. *Fredy Gilgen*

Bequemlichkeit ist teuer

Für Hypotheken geben die Eidgenossen geschätzte zwei Milliarden Franken im Jahr mehr aus, als sie müssten. Hauptgrund ist die Trägheit der Kreditnehmer

Fredy Gilgen

Nein, Geiz ist hierzulande gar nicht geil. Nicht einmal dort, wo er richtig einschenken würde. Bei den Hypothekarkrediten beispielsweise. In der Schweiz sind knapp 1 Billion Franken an Hypothekarforderungen ausstehend. Dieser Schuldenturm ist nicht nur weltweit einmalig. Er sichert den Kreditinstituten angesichts des rekordtiefen Zinsniveaus einen jährlichen Ertrag von 15 bis 20 Mrd. Fr. an Zinsen. «Das sind 2 bis 2,5 Mrd. zu viel», heisst es bei Beratungs- und Vergleichsportalen wie Comparis, Moneypark und Moneyland. Es würde sich also durchaus lohnen, wenn Kreditnehmer in diesem Bereich etwas geiziger wären.

Es sei vor allem das fehlende Wissen um alternative Angebote und auch Bequemlichkeit. «Von fehlendem Geiz würde ich nicht sprechen», sagt Benjamin Manz, Geschäftsführer von Moneyland. Einen wichtigen Grund sieht Stefan Heitmann, Chef des zur Helvetia-Gruppe gehörenden Vermittlers Moneypark, auch in der Naivität der Kreditnehmer, die automatisch erwarten, von der Hausbank das beste Angebot zu erhalten. «Eine Hypothek ist ein austauschbares Gut. Im Vergleich zur Offerte der jeweiligen Hausbank können wir im Durchschnitt ein um rund 2500 Franken besseres Angebot bieten. Und dies Jahr für Jahr», sagt Heitmann.

Hochgerechnet auf den Gesamtmarkt, ist die eingangs erwähnte Schätzung durchaus

realistisch. «Auch nach unseren Schätzungen dürfte das Sparpotenzial deutlich über 2 Mrd. liegen», sagt Manz. Ein einzelner Hypothekendarlehmer könnte oft also Zehntausende von Franken einsparen. Das Vergleichsportale Comparis seinerseits schätzt das Sparpotenzial auf 1,8 bis 2,3 Mrd. Fr. Im Durchschnitt könnte ein Kreditnehmer demnach einen Grundpfandkredit um 20 bis 25 Basispunkte günstiger kriegen.

Gemäss einer Studie des Marktforschungsunternehmens GfK im Auftrag von Moneypark refinanzieren immer noch 85% der Hypothekendarlehmer ihre Hypothek bei der Hausbank. Die meisten tun dies ohne vorgängigen Marktüberblick und Zinsvergleich und verzichten hartnäckig darauf zu verhandeln. Mit den erwähnten kostspieligen Folgen.

Splitting vermeiden

Und es gibt weitere Kostenfallen, etwa beim sogenannten Splitting. Die Aufteilung der Hypothekarschuld auf mehrere Tranchen hat sich in den meisten Fällen als nicht vorteilhaft erwiesen. Zwar könne aus der Risikoperspektive ein Splitting sinnvoll sein. Primär helfe ein solches Vorgehen aber der Bank und nicht dem Kreditnehmer, sagen die Experten. Ein Wechsel bei Auslaufen einer Tranche sei oft nicht möglich und die Hypothekendarlehmer seien deshalb gezwungen, bei der Hausbank zu refinanzieren. Wenn schon splitten, sollte man zumindest darauf achten, dass die Laufzeiten

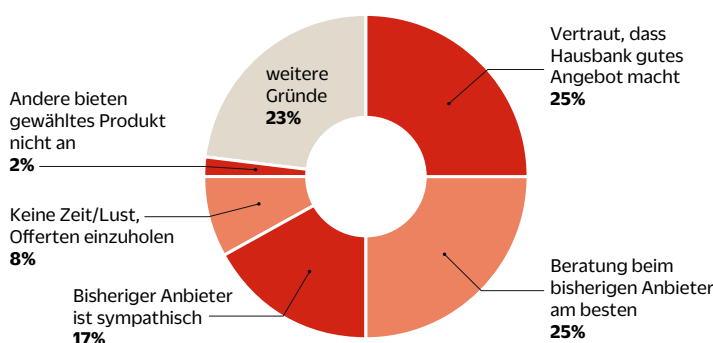
nicht länger als 24 Monate auseinanderliegen, sind sich die Experten einig. Mittels einer Forward-Hypothek wäre so die Ablösung der gesamten Kreditsumme weiterhin möglich. Moneypark schätzt, dass unvorteilhafte Tranchierungen pro Jahr Mehrkosten von zwischen 240 und 290 Mio. Fr. ausmachen.

Wenn sie zwischen den verschiedenen Fest- und Libor-Hypotheken oder einer variablen Hypothek wählen müssen, sehen sich viele Hypothekendarlehmer rasch einmal überfordert. Ob man sich für das richtige, sprich günstigste Modell entschieden hat, zeigt sich

Hausbesitzer bleiben ihrer Bank treu: Nur 15 Prozent wechseln für eine neue Hypothek den Anbieter.

Loyale Kundschaft

Gründe von Kreditnehmern, bei der Hausbank zu bleiben



Quelle: GfK, MoneyPark

allerdings immer erst im Nachhinein. Aufgrund dieses Nachhineins lässt sich aber immerhin sagen, dass sich Festhypotheken im langjährigen Vergleich selten als die beste Wahl entpuppt haben. Sie eignen sich deshalb vor allem für Kreditnehmer, die Wert auf Budgetsicherheit legen und die mit steigenden Zinsen rechnen.

Seit Mitte der 1990er Jahre waren aber eindeutig Libor-Hypotheken regelmässig die beste Wahl, wie das VZ Vermögenszentrum Zürich herausgefunden hat. Wer das Schwangerschaftsrisiko dieses Modells dämpfen will, kann eine Zinsobergrenze einbauen.

Fast völlig vom Markt verschwunden sind die einst am stärksten verbreiteten variablen Hypotheken: Ihr Marktanteil erreicht gerade noch 2%. Verwendet werden sie meist nur noch als Übergangslösung. Im Vergleich zu den Libor- und Festhypotheken sind sie schlicht unattraktiv geworden.

Die Marktanteilsverschiebungen zwischen den Modellen zeigt, dass der Markt auch im trägen Hypothekarmarkt auf lange Sicht eben doch spielt. «Er wird dies auch weiterhin tun», ist Moneypark-Chef Stefan Heitmann überzeugt. Die neuen Anbieter werden den wenigen Platzhirschen im Schweizer Hypothekarmarkt also mehr und mehr Terrain abnehmen und die Bankkunden sich stetig von ihrer Hausbank emanzipieren.

Online-Hypotheken auf dem Radar

Eine Hypothek mit ein paar Clicks auf einem Online-Portal abschliessen und das zu günstigen Konditionen. Das wäre eigentlich wie gemacht für Schnäppchenjäger. Gemäss einer neuen Studie des IFZ der Hochschule Luzern sind 2017 Online-Hypotheken im Umfang von nur rund 4 Mrd. Fr. neu abgeschlossen worden. Bei einem derzeit ausstehenden Hypovolumen von über 980 Mrd. Fr. bleibt der Marktanteil aber bescheiden. Trotz einem starken Wachstum in den vergangenen Jahren und trotz breiter Berichterstattung über diese Produkte fristen sie also nach wie vor ein Schattendasein.

Das Potenzial von Online-Hypotheken ist noch bei weitem nicht ausgeschöpft. Aber auch hier gilt: Vergleichen ist Pflicht. Denn im Gegensatz zu Offline-Hypotheken ist verhandeln im Digitalen oft nicht möglich, und der zusätzliche Vergleich von Online- und Offline-Anbietern bleibt ein Muss. Nur weil «online» draufsteht, ist nicht zwingend «günstig» drin.

Anlageobjekte

Einmaliges Gewerbeareal mit 4.6% BR Nähe Zürichsee zu verkaufen. Hervorragende Industrielage, langjährige Gewerbetriebe. Nur für solvente, diskrete und schnell-abwickelnde Interessenten. Schreiben Sie unter Chiffre L 012-301367, an Publicitas S.A., Postfach 1280, 1701 Fribourg

Zu verkaufen:

MFH-RENDITEOBJEKT in 8127 FORCH

- Attraktive Toplage mit optimaler Verkehrsanbindung
- Mehrfamilienhaus ohne Gewerbeanteil
- Wohnungsanzahl: 4 x 2-Zimmer und 4 x 3 1/2-Zimmer
- Vollvermietet, günstige Mietzinse
- Einstellhalle und div. Aussenparkplätze
- Heizung und Warmwasser saniert
- Verkaufspreis: CHF 3.5 Mio.

Solvente Kaufinteressenten erhalten nach Kontaktaufnahme weitere Informationen.

Zuschriften unter Chiffre Nr.101913, NZZ AG, c/o Chiffre MS, Falkenstrasse 11, 8021 Zürich

Kaufen Treuhand Immobilien

truvag

Muri / AG
Neuwertige Gewerbeliegenschaft

- 7660 m² Büro-, Produktions- und Lagerflächen / Baujahr 2001
- Multifunktional nutzbar, hoher Baustandard
- Top-Ausstattung mit Gross-Krananlagen, Rampen, Lifte usw.
- Versicherungswert CHF 13'350'000

Mindestkaufpreis CHF 7'500'000

Truvag Treuhand AG, Tel. 041 818 77 33
regula.bucher@truvag.ch, www.truvag.ch

Verkauft wird in **Erlenbach (ZH)**
Rendite-Liegenschaft
langjähriger Mietvertrag, Umbaupotenzial
Chiffre: W 123-14050, an Publicitas S.A., Postfach 1280, 1701 Fribourg

Phantastisch gelegener **Bauerngasthof mit 5 ha Wald** und Wiese auf 1000 m Höhe gelegen, in touristisch hochfrequentierter Lage, zu verpachten oder zu verkaufen. Zuschriften unter Chiffre Nr. 101902, NZZ AG, c/o Chiffre MS, Falkenstrasse 11, 8021 Zürich.

Gewerbe-/Wohn-Immobilie (85/15%)
Landkreis Kassel, Innenstadtlage
Ankermieter, voll vermietet
Jahresmiete EUR 465'000
Kaufpreis EUR 6'050'000

Krieger Immobilien AG
+41 41 780 01 11
www.krieger-immobilien.ch

Vermietung Wohnen

Kanton Zürich

Pfannenstiel

6-Zimmer-Villa mit spektakulärer See- und Fernsicht an Privatstrasse oberhalb Meilen. Direkte Lage an Wald und Bach mit ca. 5000m² Umschwung und ca. 360m² NFL. Nettomietzins CHF 6 600.- p. M. inkl. Doppelgarage
Kontakt: SüdNord Immobilienmanagement AG, Tel. 044 421 40 00* / info@suednord.ch*

Für Ferienumleitungen.
nzz.ch/konto

NZZ

Büro und Gewerbe

Kanton Zürich

In historischem Haus im steuergünstigen Küssnacht-Goldbach vermieten wir renovierte **Büroräume (ca. 125 m²)**: 4 Büros, Küche, WC/Dusche. **Weitere 2 Räume (ca. 75 m² Nutzfläche)** inkl. WC/Dusche können dazu gemietet werden. Einzelbüromiete denkbar. Evtl. Anschluss an bestehende Infrastruktur (Anwaltsbüro).
Weitere Informationen: 044 910 93 93

Ausland

Im Zentrum einer bekannten deutschen Kleinstadt mit hoher Touristenfrequenz (über 400.000 Tagesbesucher) sind am Marktplatz zentral **800 m² Gewerbefläche zu vermieten** mit direktem Anschluss an Parkhaus mit Lift, Toilettenanlage und Büros. Geeignet als Discothek, Paintballanlage, Fitnessstudio etc. Zuschriften unter Chiffre Nr. 101901, NZZ AG, c/o Chiffre MS, Falkenstrasse 11, 8021 Zürich.