

Hypothekarzinsen reduzieren

Die Höhe des Hypothekarzinssatzes wird zu einem grossen Teil durch das allgemeine Zinsniveau bestimmt. Zusätzlich spielen aber auch andere Faktoren, die vom Kreditsuchenden aktiv beeinflusst werden können, eine Rolle.

Die Hypothekarzinsen sind so tief wie schon lange nicht mehr. Eine fünfjährige Festhypothek kostet bei tiefer Belehnung je nach Anbieter knapp über zwei Prozent. Auch bei zehnjähriger Laufzeit bleiben die jährlichen Hypothekarkosten meist unter

drei Prozent. Wer den tiefstmöglichen Zins will, muss sich und seine Liegenschaft jedoch gut zu verkaufen wissen.

Kreditrating verbessern

Eine tiefe Belehnung bedeutet weniger Risiko für die Bank und bessere Konditionen für den Liegenschaftsbesitzer. Kreditnehmer sollten der Bank daher so viele Sicherheiten wie möglich bieten und im Gegenzug tiefere Zinsen verlangen. Als Zusatzticherheit akzeptieren viele Institute auch sogenannte Eigenleistungen an der Liegenschaft. Wer handwerklich begabt ist und seine Immobilie in Eigenregie renoviert oder ausbaut, sollte sich die Erhöhung des Verkehrswertes unbedingt anrechnen lassen. Ebenfalls gute Chancen auf tief-

ere Zinsen haben Schuldner, bei denen die Gesamtwohnkosten (Zinsen, Unterhalts- und Nebenkosten sowie Amortisation) deutlich weniger als ein Drittel des Bruttojahressalärs ausmachen.

Verhandlungsgeschick

Informieren, vergleichen und verhandeln ist bei der Suche nach dem besten Finanzierungspartner angesagt. Entscheidend dabei ist, strukturiert vorzugehen. Das bedeutet, dass man sich zuerst für ein Hypothekarmodell oder eine Laufzeit entscheidet. Danach sollte man mindestens drei Institute offerieren lassen. Weil das allgemeine Zinsniveau täglich schwankt, sind nur gleichzeitig eingeholte Offerten vergleichbar. Gut beraten ist, wer beim Hypothekarvertrag auch das Kleingedruckte beachtet. Mindestvertragsdauer, Zinszahlungsmodalitäten sowie Gebühren beim Abschluss oder der



Damian Gliott,
VermögensPartner AG,
081 250 46 46, www.vermoegens-partner.ch

Ablösung der Hypothek sind zu prüfen.

Trotz des Aufwandes lohnt es sich, Zinsen zu vergleichen. Bei einer Hypothek von 500 000 Franken und fünfjähriger Laufzeit bedeutet ein Viertelprozent weniger Zins gesamthafte Einsparungen von über 6000 Franken. Ein unabhängiger Berater kann Unterstützung bieten, falls das nötige Fachwissen fehlt.

Finanzierungsgrundsätze

In der Regel sprechen Banken Hypotheken bis zur Höhe von 80 Prozent des Verkehrswertes (Belehnungshöhe), sofern die Gesamtwohnkosten maximal ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen. Bis zur Pensionierung muss die Belehnung auf 65 Prozent reduziert werden.