

Hypothekarzinssätze im Vergleich

Richtsätze für Kredite im 1. Rang in Prozenten, bis 65 Prozent Belehnung, Stichtag: 27. August 2013

	variabel	3 Jahre	5 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	Aufpreis 2. Hypo	Zinstermine
Allianz Suisse	2,500	1,770	2,120	2,400	2,440	2,700	3,080	1,00	2 x p. a.
Appenzeller Kantonalbank	2,500	1,500	1,950	2,350	2,500	2,750		0,50	2 x p. a.
Bäloise Bank SoBa	2,875	1,450	1,950	2,400	2,550	2,800		1,00	4 x p. a.
Bank Coop	2,625	1,520	1,960	2,400	2,560	2,860		1,00	4 x p. a.
Basellandschaftliche Kantonalbank	2,625	1,400	1,850	2,350	2,550	2,850		1,00	2 x p. a.
Basler Kantonalbank	2,500	1,450	1,900	2,300	2,450	2,700	3,050	1,00	4 x p. a.
Berner Kantonalbank	2,250	1,450	1,900	2,250	2,400			1,00	2 x p. a.
Credit Suisse	2,850	1,450	1,900	2,320	2,500	2,790	3,280	0,00	4 x p. a.
Axa Winterthur	3,000	1,450	1,800	2,190	2,350	2,590		0,25	4 x p. a.
Glarner Kantonalbank	2,875	1,620	2,030	2,450	2,610	2,880		1,00	4 x p. a.
Graubündner Kantonalbank	2,750	1,550	2,000	2,400	2,600	2,800	3,300	1,00	4 x p. a.
Helvetia Versicherungen	2,750	1,630	2,080	2,450	2,540	2,880	3,230	0,75	2 x p. a.
Hypothekarbank Lenzburg	2,875	1,400	1,850	2,350	2,500	2,800		0,50	4 x p. a.
Lienhardt & Partner, Zürich	2,750	1,560	2,010	2,410	2,570	2,910		1,00	4 x p. a.
LLB, Vaduz	2,250	1,400	1,850	2,300	2,450	2,700		1,00	
Luzerner Kantonalbank	2,450	1,560	2,010	2,400	2,560	2,820	3,240	0,75	4 x p. a.
Migros-Bank	2,250	1,390	1,840	2,280	2,440	2,680		0,00	2 x p. a.
Neue Aargauer Bank	2,650							1,00	4 x p. a.
Postfinance		1,500	1,950	2,300	2,450	2,700		0,00	4 x p. a.
Raiffeisen Schweiz	2,625	1,500	2,000	2,400	2,550	2,800	3,200	0,00	2 x p. a.
Schwyz Kantonalbank	2,500	1,690	2,120	2,520	2,680	2,920		1,00	4 x p. a.
St. Galler Kantonalbank	2,750	1,600	2,050	2,450	2,600	2,850		1,00	4 x p. a.
Swiss Life	2,750	1,850	2,010	2,330	2,460	2,710	3,170	1,00	4 x p. a.
Thurgauer Kantonalbank	2,950	1,620	2,080	2,470	2,620	2,880		0,75	4 x p. a.
UBS		1,660	2,100	2,490	2,650	2,900		1,00	4 x p. a.
Valiant	2,950	1,550	1,990	2,390	2,580	2,820		1,00	4 x p. a.
Zuger Kantonalbank	2,500	1,740	2,190	2,590	2,740	2,980		1,00	4 x p. a.
Zürcher Kantonalbank	2,500	1,610	2,100	2,440	2,600	2,890		0,00	2 bzw. 4 x p. a.
Zürich	2,750	1,500	1,850	2,200	2,330	2,540		0,75	2 x p. a.
Durchschnitt der Angebote	2,652	1,549	1,980	2,378	2,530	2,796	3,194		
Günstigstes Angebot	2,250	1,390	1,800	2,190	2,330	2,540	3,050		

Quelle: VZ Vermögenszentrum



Die Zinsen haben sich auf einem höheren Niveau etabliert: Neubau im Kanton Zürich.

Banken drehen den Hahn zu

Geldinstitute vergeben Hypotheken restriktiver als noch vor ein paar Monaten. Kunden bevorzugen nach wie vor die relativ teuren Festhypotheken. *Von Fritz Pfiffner*

Kommt eine Person, die Wohneigentum erwerben will, immer noch leicht zu einer Hypothek? Man könnte es meinen, mahnte doch die Schweizerische Nationalbank (SNB) kürzlich einmal mehr eine viel zu lockere Kreditvergabe politik der Banken an. Diese Schelte sei zu pauschal, sagt Lorenz Heim, Leiter des Hypothekenzentrums in Zürich. Das Hypothekenzentrum ist ein Teil des Vermögenszentrums (VZ). Die Branche hätte bei der Hypothekenvergabe die Zügel angezogen. «Wir sehen nur noch wenige Fälle, bei denen wir uns wundern, dass die Gesuchsteller eine Finanzierung finden», sagt der Experte.

Seit die Bankenaufsicht schärfer prüft, ob die internen Richtlinien zur Hypothekenvergabe eingehalten würden, hätte sich die Qualität der Kredite verbessert, sind sich Marktbeobachter

einig. So lehnen Banken heute Gesuche ab, die sie noch vor ein paar Jahren genehmigt haben. Insbesondere schauen die Banken vermehrt darauf, ob Schuldner auch bei einem Satz von 5% Zinsen und allenfalls Amortisation sowie Nebenkosten tragen könnten. Allerdings gibt es Unterschiede, wie die Tragbarkeit gerechnet wird: Wird mit Brutto- oder Nettoeinkommen gerechnet? Werden Boni und Vermögenserträge mitberücksichtigt? Auch die Amortisation bis zu zwei Dritteln des Verkehrswerts wird wieder strikter verlangt.

Ferner akzeptieren Banken heute nicht einfach die Preise für jede Immobilie. «Liegt der Verkaufspreis für ein spezielles Objekt deutlich über unserem Schätzwert, so muss der Kunde die Differenz über Eigenmittel decken», heisst es bei der Zürcher Kan-

tonalbank (ZKB). Höhere Eigenmittel werden in der Regel auch bei teuren Objekten von über 2 Mio. Fr. verlangt. Generell wird seitens der Anbieter kaum mehr mit Rabatten operiert. Die Branche konzentriert sich vermehrt auf qualitatives Wachstum.

Einen Schuss vor den Bug gab den Banken auch der sogenannte Kapitalpuffer, den die Behörden aktiviert haben. Kredite, die mit inländischen Wohnliegenschaften besichert werden, müssen ab dem 30. September mit 1% mehr Eigenmitteln unterlegt werden. «Inwiefern sich die Einführung auf die Hypothekarzinnsätze auswirken, wird sich weisen», heisst es bei der ZKB. Heim vom Hypothekenzentrum erwartet allerdings eine klare Richtung: «Die minimalen Kosten werden natürlich überwältigt, aber nicht auf die Alt-, sondern auf die Neukunden.»

Anbieter operieren kaum mehr mit Rabatten. Die Branche konzentriert sich auf qualitatives Wachstum.

Bei den Hypozinnsätzen hat sich der überraschende Zinsschub vom Juli – stärker bei den langfristigen Sätzen – auf dem höheren Niveau etablieren können. Gegenwärtig tendieren die Zinsen in einem volatilen Markt mehr oder weniger seitwärts.

Wie geht es weiter? Bei den Geldmarktsätzen dürfte sich nicht viel ändern, denn die Nationalbank wird ihre Zinsen noch lange bei null halten, zumal die Teuerung tief bleiben dürfte.

Hingegen sehen Experten bei den langen Zinsen eine weitere graduelle Aufwärtsbewegung. Die ZKB rechnet für fünfjährige Festhypotheken bis August 2014 mit einem Anstieg von rund 2% auf 2,35%.

In der Schweiz machen die Festhypotheken drei Fünftel des gesamten Volumens aus. Auch wenn sie relativ teuer sind. Laut einer Untersuchung des VZ Zürich hätte ein Schuldner mit einer Hypothek von einer halben Million Franken in den letzten 10 Jahren mit einer Geldmarkt- beziehungsweise Libor-Hypothek statt fünfjährigen Festhypotheken rund 95 000 Fr. sparen können. Das Beispiel zeigt vor allem eines: Mit Blick in die Vergangenheit ist man immer klüger. Viele Experten empfehlen die Kombination einer langfristigen Festhypothek mit einer Libor-Hypothek.

Die Baumesse.
Wo man schaut,
bevor man baut.

Quelle: arento.ch

modernisieren
bauen

5.–8.9.2013
Messe Zürich

Do–So 10–18 | bauen-modernisieren.ch

25% RABATT auf Onlineticket
Gutschein-Nr. BM13PRANZ0070 nur online
einlösbar unter www.bauen-modernisieren.ch/ticket