

Hypotheken

Die 10 grössten Kostenfallen

Von allen Bankprodukten zahlen Schweizerinnen und Schweizer für Hypotheken am meisten Geld. Welches die grössten Kostenfallen sind, erfahren Sie im folgenden Ratgeber von moneyland.ch.

31.05.2017



Diskussion

0 Kommentare

Schweizer Hypothekendarnehmer zahlen pro Jahr mehr als 2.5 Milliarden Franken zu viel für Ihre Hypotheken, wie eine Studie von moneyland.ch gezeigt hat. Dabei liessen sich die grössten Kostenfallen verhältnismässig einfach vermeiden.

1. Spezialhypotheken überbewerten

Schweizer Banken bieten häufig Hypotheken mit Spezialrabatten an. Darunter sind zahlreiche Familien-, Öko-, Kombi- und Starhypotheken. Sogar Hypotheken, die an Einkaufsbonus-Programme gekoppelt sind, werden feilgeboten.

Gegen solche Spezial-Angebote ist nichts einzuwenden. Lassen Sie sich aber durch Spezial-Aktionen nicht davon abbringen, die Zinssätze mit anderen Hypotheken zu vergleichen. Häufig gibt es noch günstigere Hypotheken als die beworbenen Aktionsangebote. Ausserdem sind die Spezial-Angebote meistens zeitlich begrenzt.

2. Falsches Modell wählen

Sie haben die Qual der Wahl zwischen diversen Fest-, LIBOR- und variablen Hypotheken. Manche Hypothekendarnehmer haben leider nicht das optimale Modell beziehungsweise nicht die optimale Laufzeit gewählt. Die Wahl des richtigen Modells und der richtigen Laufzeit ist nicht immer einfach. Eine unabhängige Beratung kann sich hier lohnen.

3. Hypothek unnötig splitten

Anbieter und Hypotheken-Vermittler empfehlen zu oft, die Hypothek in mehrere Tranchen aufzuteilen. Ein solches «Splitting» kann in individuellen Fällen Sinn ergeben. Häufig überwiegen aber die Nachteile und Sie zahlen drauf. So haben Sie bei einzelnen Tranchen schlechtere Verhandlungsmöglichkeiten.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann auch ein Anbieterwechsel mit einer gesplitteten Hypothek schwieriger sein. Korrekte Modellrechnungen für ein optimales Splitting sind einigermaßen anspruchsvoll und für Laien kaum durchschaubar. Umso mehr sind Sie dann auf einen teuren Berater angewiesen.

4. Nicht verhandeln

Schweizerinnen und Schweizer verhandeln nicht gerne. Im Fall von Hypotheken kann das richtig teuer werden. Wenn Sie richtig verhandeln, können Sie hingegen rasch einmal Tausende von Franken herausholen. Die meisten Hypothekarzinsen sind nur «Schaufensterpreise» und deshalb verhandelbar.

Im Schweizer Hypothekenmarkt ist Feilschen angesagt wie auf dem Basar. Lassen Sie sich nicht durch die Honigstimme Ihres Bankberaters bezirzen: Seine Aufgabe ist es, Ihnen eine möglichst teure Hypothek anzudrehen.

Ihr Interesse sollte es hingegen sein, eine möglichst günstige Hypothek zu kaufen. Wenn die Bank nicht auf Ihren Wunschzins eingeht, können Sie der Bank auch einfach einen Korb geben. Nicht selten geschieht es dann, dass die Bank plötzlich nachgibt.

5. Nur die Hausbank berücksichtigen

Viele Hypothekendarnehmer lassen sich von Ihrer traditionellen Hausbank überzeugen, eine Hypothek abzuschliessen. Prinzipiell ist nichts gegen Ihre Hausbank einzuwenden – sofern die Konditionen stimmen. Häufig vergessen die Bankkunden aber, Alternativen in Erwägung zu ziehen.

Zumindest sollten Sie einige weitere Offerten von anderen Anbietern einholen. Falls diese günstiger sind als die Offerte Ihrer Hausbank, konfrontieren Sie diese mit den günstigeren Angeboten der Konkurrenz. Nicht selten passt die Bank dann ihr Angebot an.

6. Online-Hypotheken vergessen

Mittlerweile sind verschiedene Online-Hypotheken am Markt verfügbar. Im Durchschnitt sind Online-Hypotheken markant günstiger als die traditionellen Hypotheken bei Banken und Versicherungen, wie eine Auswertung von moneyland.ch zeigt.

Ein weiterer Vorteil: Die angegebenen Zinssätze entsprechen in der Regel den tatsächlichen Angeboten. Online-Hypotheken empfehlen sich vor allem für bereits erfahrene Hypothekendarnehmer, die keine zusätzliche Beratung mehr benötigen, zum Beispiel im Rahmen einer Ablösung.

7. Nicht vergleichen

Allgemein vergleichen Schweizer Hypothekendarnehmer Ihre Konditionen viel zu selten und greifen stattdessen nach dem erstbesten Angebot. Dafür lassen sich meistens noch Tausende von Franken herausholen – pro Jahr.

Der grösste **Hypotheken-Zinsvergleich** der Schweiz auf moneyland.ch gibt Ihnen einen guten Überblick über alle relevanten Zinsangebote von Banken, Versicherungen und Online-Hypotheken. Bei vielen Angeboten können Sie aber noch nachverhandeln. Holen Sie mehrere Offerten ein und entscheiden Sie sich schlussendlich für das günstigste Angebot.

8. Den falschen Vermittler wählen

Hypothekarvermittler spriessen in letzter Zeit wie Pilze aus dem Boden. Gute unabhängige Hypothekenberater haben dabei durchaus ihre Berechtigung: Sie können Ihnen Vergleichsaufwand abnehmen und im Idealfall sogar zu günstigeren Hypotheken verhelfen. Nur sind viele Vermittler nicht wirklich unabhängig und von Abschlussprovisionen abhängig. So erstaunt es nicht, dass sich auch die besten Zinsangebote von Berater zu Berater unterscheiden. Vermeiden Sie auf jeden Fall Vermittler, die Ihnen im Voraus ihr Geschäftsmodell und die genaue Kosten nicht transparent erklären können oder wollen.

9. Zu spät aus der Hypothek aussteigen

Wer die Festhypothek frühzeitig kündigen möchte, muss in der Regel mit sehr hohen Strafgeldern rechnen. Trotzdem kann sich ein Ausstieg lohnen, wenn die Ersparnis durch die neue Hypothek grösser ist als die Vorfälligkeitsentschädigung. moneyland.ch hat einen Hypotheken-Rechner für den vorzeitigen Ausstieg programmiert, der Ihnen zeigt, ob sich für Sie eine vorzeitige Kündigung lohnt oder nicht.

10. Hypothek überhastet abschliessen

Last but not least gibt es Eigenheim-Besitzer, die aus finanziellen Gründen eigentlich gar keine Hypothek hätten abschliessen sollen. Nicht immer ist Kaufen nämlich dem Mieten vorzuziehen. Ob sich eine Hypothek für Ihre finanzielle Situation empfiehlt, finden Sie dank den **Hypotheken-Rechnern** auf moneyland.ch heraus.