

17.03.2004 - 11:39 Uhr

Comparis: Gebühren von Hypotheken fressen Zinsvorteil

Zürich (ots) -

Erfolgreich Hypotheken abschliessen: comparis.ch lanciert Ratgeber für den Hypotheken-Wechsel

Dass ein halbes Prozent mehr oder weniger Hypozins ganz schön ins Geld geht, ist bekannt. Deshalb lohnt es, die Hypothek zu wechseln. Was Wohneigentümer jedoch oft übersehen, sind die Gebühren, die beim Abschluss einer Hypothek verlangt werden. Deren Unterschiede von Bank zu Bank gehen in tausende Franken. In einem kostenlosen neuen Ratgeber gibt comparis.ch Tipps für den Abschluss der günstigsten Hypothek und zeigt, wie einfach der Wechsel ist.

Attraktive Hypozinsen locken Wohneigentümer derzeit zur Refinanzierung ihrer Grundpfandkredits. Tatsächlich bieten sich durch einen Wechsel der Hypothek beträchtliche Sparmöglichkeiten. Doch wenn es darum geht, mit dem eigenen Immobilienkredit zu einer günstigeren Bank zu wechseln, haben viele Hypothekarkunden eine hohe Hemmschwelle. Wieso eigentlich? comparis.ch wollte es wissen und hat einen Ratgeber entwickelt, der Wohneigentümer auf dem Weg zur günstigeren Hypothek begleitet. Drei Dinge werden dabei klar:

- Der Wechsel der Hypothek zu einer anderen Bank ist überraschend einfach.
- Die anfallenden Gebühren unterscheiden sich je nach Bank massiv.
- Eine unbedachte Bank- respektive Produktwahl kann den Hypothekarknehmer in Zukunft massiv am freien Hypotheken-Wechsel hindern.

Was die Formalitäten anbelangt, ist der Wechsel einer Hypothek wider Erwarten einfach. Von amtlicher Seite gibt es praktisch keine Beschränkungen und das Vorgehen ist unkompliziert. Sehr oft übernimmt die Bank, bei der die neue Hypothek abgeschlossen wird, eh die Administrativarbeiten im Zusammenhang mit dem Wechsel.

Aber Achtung:

Für die Kunden zahlt es sich in jedem Fall aus, gut informiert zu sein, denn im Hypotheken-Markt gibt es grosse Unterschiede bei den Gebühren und Konditionen.

Massive Unterschiede bei den Gebühren

Gebühren fallen nicht nur an beim Abschluss eines Hypothekarvertrages. Etliche Banken verlangen zusätzliche Entschädigungen bei der Vertragserneuerung oder wenn - selbst nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit - ein Wechsel zu einem anderen Anbieter vollzogen wird. Die Unterschiede in diesen Gebühren sind beachtlich. Bei den 27 von comparis.ch untersuchten Banken gehen sie

- bei der Abschlussgebühr von 0 bis 1'000 Franken
- bei der Vertragserneuerung von 0 bis 1'000 Franken
- beim Anbieterwechsel von 0 bis 2'000 Franken
- bei vorzeitiger Kündigung von 0.1% bis 0.2% der Kreditsumme*

Die Kenntnis dieser Details zahlt sich aus - sei es, dass die Hypothek bei der eigenen Hausbank refinanziert wird, oder erst recht beim Wechsel zu einer neuen Bank. Gewisse Banken nennen keine vordefinierten Gebühren, sondern verhandeln alles individuell. Nichts ist in Stein gemeisselt, die Hypo-Gebühren sind in hohem Masse Verhandlungssache. Manchmal genügt es schon nur, die tieferen Gebühren der Konkurrenz zu erwähnen, um einen besseren Preis zu erzielen. Hier stiftet der Hypo-Ratgeber von comparis.ch konkreten

Nutzen für alle Hypo-Kreditnehmer.

Achtung: Kündigungsfristen bei Festhypotheken

Mit verschiedenen Methoden versuchen die Banken, ihre Hypothekarkunden langfristig an sich zu binden: Beispielsweise bieten sie Festhypotheken an, die bei Verfall stillschweigend in variable Hypotheken umgewandelt werden. Will der Kunde dies verhindern, muss er die Bank bis zu 6 Monate vorher avisieren. De facto bedeutet dies, dass eine solche Festhypothek trotz ihrer festen Laufzeit eine Kündigungsfrist hat. Verpasst der Bankkunde den Kündigungstermin, und bemerkt die Umwandlung zu spät, kann er schnell einmal ein Jahr verlieren, bis er auf eine günstigere Finanzierungsform umsteigen kann.

Auch gestaffelte Festhypotheken sind goldene Fesseln. Sie werden oft mit dem Argument verkauft, dass sie die langfristigen Zinsschwankungen glätten. Doch weil sich gestaffelte Hypotheken in ihren Laufzeiten überlappen, kommt der Kunde kaum noch von der Bank los. Denn eine neue Bank will den ganzen Kuchen. Lediglich eine erste auslaufende Tranche der Staffelhypothek zu refinanzieren, ist für die neue Bank uninteressant. Zugleich stimmt die alte Bank kaum einer zusätzlichen Ersthypothek durch eine Fremdbank zu. Ein Wechsel ist also nur möglich bei einem kompletten Ausstieg mit vorzeitiger Kündigung. Bei dieser muss jedoch immer eine hohe Vorfälligkeitsprämie bezahlt werden, die den Wechsel endgültig unattraktiv machen würde.

Der "Ratgeber Hypothekenwechsel" hilft Wohneigentümern, solche Klippen von vorneherein zu umschiffen und sich im Hypothekenmarkt erfolgreich zu bewegen. Er kann gegen ein mit 1.10 Fr. frankiertes und an sich selbst adressiertes A5-Couvert gratis bei comparis.ch bezogen (comparis.ch AG, Stichwort "Hypotheken", Stampfenbachstr. 48, 8006 Zürich) oder unter www.comparis.ch/hypotheken herunter geladen werden.

* bei gewissen Banken wird die Vorfälligkeitsprämie in Abhängigkeit der Refinanzierungskosten individuell berechnet. Zusätzlich kann eine Bearbeitungsgebühr von bis zu 500 Franken belastet werden.

Kontakt:

Martin Scherrer
Bereichsleiter Banken und Hypotheken
Telefon +41/1/360'52'62
Telefax +41/1/360'52'72
E-Mail: info@comparis.ch
Internet: <http://www.comparis.ch>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100472891> abgerufen werden.