

Medienmitteilung

Comparis-Analyse zu Zinsrabatten bei Hypotheken

Viel Eigenkapital bei Hypotheken lohnt sich nicht

Hypothekarinstitute belohnen Hauskäufer mit Zinsrabatten, wenn sie mehr als 20 Prozent Eigenkapital einbringen. Eine Analyse von HypoPlus, der Hypothekerspezialistin der Comparis-Gruppe, zeigt allerdings: Ein Eigenkapitalanteil von mehr als einem Drittel der Finanzierungssumme lohnt sich nicht. Ideal ist hingegen eine Belehnung von maximal zwei Dritteln des Immobilienwerts. In diesem Fall sinkt der Hypothekarzins um bis zu 25 Basispunkte.

Zürich, 2. Juni 2021 – Hypothekarinstitute geben Personen mit guter Kreditwürdigkeit einen tieferen Zins. Ein oft genutztes Mittel dazu ist das Einbringen von mehr Eigenkapital als die mindestens geforderten 20 Prozent des Immobilienwerts. Eine Auswertung von HypoPlus, der Hypothekerspezialistin der Comparis-Gruppe, zeigt aber nun: Bei einer Belehnung von unter 65 Prozent gewähren Hypothekarinstitute fast keine zusätzlichen Zinsrabatte mehr. Es lohnt sich also nicht, beim Hauskauf möglichst viel Eigenkapital einzubringen. Vielmehr ist eine Belehnung von maximal zwei Dritteln des Immobilienwerts ideal. Der Hypothekarzins reduziert sich in diesem Fall um bis zu 25 Basispunkte*.

Erste Hypothek mit Schwellenwert 65 Prozent ist entscheidend

«Das hat mit der hohen Sicherheit von sogenannten ersten Hypotheken zu tun. Diese gibt es bis zu einer Belehnung von 65 Prozent», sagt Comparis-Finanzexperte Frédéric Papp. Im Fall einer Zwangsversteigerung der Immobilie reiche der Verkaufspreis in der Regel aus, um die erste Hypothek vollumfänglich zu decken. «Eine noch tiefere Belehnung bringt den Hypothekarinstituten somit wenig zusätzliche Sicherheit», so Papp.

Zinsrabatt für Transfer der Bankbeziehung

Die Auswertung der HypoPlus-Daten zeigt zudem: Der Wechsel von der Hausbank zu einem günstigeren Anbieter bringt im Schnitt einen weiteren Zinsabschlag von 5 bis 10 Basispunkten. Der Transfer des Lohnkontos und von zusätzlichem Vermögen ab zirka 10 Prozent der Hypothekarsumme zum Hypothekarinstitut steigert die Chancen auf den maximalen Zinsabschlag weiter.

«Das Vorhandensein von Zusatzvermögen signalisiert dem Hypothekarinstitut, dass die Kreditnehmenden nicht ans Limit der Belehnung gegangen sind», sagt Papp. Das senke das Kreditrisiko. «Vermögenstransfers eröffnen den kreditgebenden Instituten zudem Absatzchancen für eigene Anlageprodukte», so der Finanzexperte weiter.

Gute Tragbarkeit hat kaum Einfluss auf Hypozins

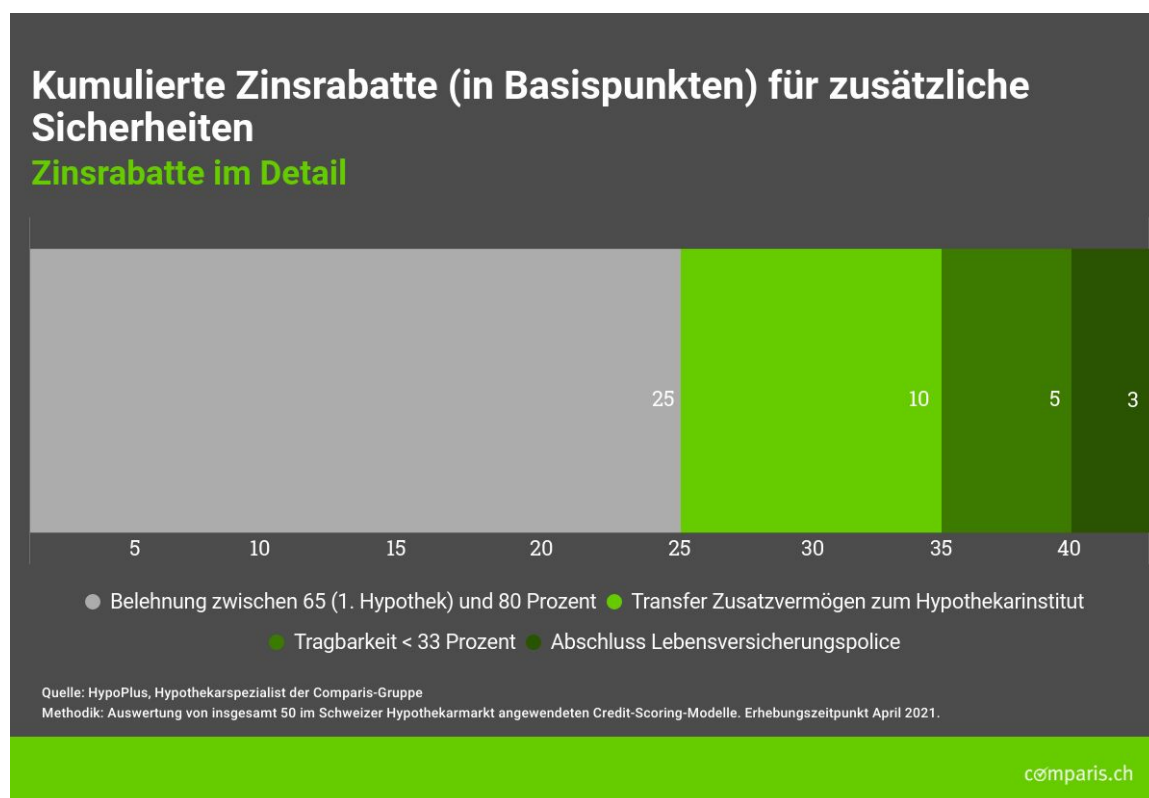
Die Analyse der HypoPlus-Daten zeigen überdies: Die Tragbarkeit beeinflusst den Hypothekarzins nur geringfügig. Eine Wohnimmobilie gilt als tragbar, wenn die monatlich anfallenden Kosten nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens der Hypothekarnehmenden ausmachen. Eine sehr gute Tragbarkeit von etwa 18 Prozent (üblich sind 33 Prozent) reduziert den Richtzins im besten

Fall nur um 5 Basispunkte. «Die Tragbarkeit ist für die Hypothekarinstitute primär ein Prüfstein, ob die gewünschte Hypothek gewährt wird», so Papp.

Mit einer Hypothek bei einer Versicherung können Kunden zusätzlich sparen: Der Abschluss einer Lebensversicherung beim hypothekergebenden Institut bringt im Schnitt einen Zinsabschlag von 3 Basispunkten. Die Zinsrabatte sind kumulierbar.

Vorsicht bei übermässiger Amortisation

Als Letztes ist Vorsicht bei einer übermässigen Amortisation geboten. «Wer zu rasch zu viel amortisiert, läuft Gefahr, während der Pensionierung zu wenig liquide Mittel zu besitzen, um den gewohnten Lebensstandard zu finanzieren. Zudem ist eine Aufstockung der Hypothek sowohl wenige Jahre vor als auch während der Pension oft schwierig», warnt Papp.



Methodik

**Anhand von Credit-Scoring-Modellen bestimmen kreditgebende Institute die Bonität der Hypothekarnehmenden. HypoPlus, die Hypothekarspezialistin der Comparis-Gruppe, hat im vergangenen April insgesamt 50 im Schweizer Hypothekarmarkt angewendete Credit-Scoring-Modelle analysiert, auf Gemeinsamkeiten geprüft und nach Kriteriengruppen kategorisiert. Die Abschläge gelten für alle Hypothekarlaufzeiten.*

Weitere Informationen:

Frédéric Papp

Finanzexperte

Telefon: 044 360 53 91

E-Mail: media@comparis.ch

comparis.ch

Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Gegründet 1996 vom Ökonomen Richard Eisler beschäftigt das Unternehmen heute über 200 Mitarbeitende in Zürich.