

Per Mausklick zu einer günstigen

Auf Hypotheke.ch und Valuu.ch kann man individualisierte und konkrete Hypothekarangebote vergleichen und direkt einen Kredit bestellen. K-Geld hat die Internet-Plattformen verglichen.

► Wer auf der Suche nach einer günstigen Hypothek ist, kann sich bei verschiedenen Banken erkundigen, sich Offerten ausstellen lassen und diese vergleichen. Bequemer und schneller kann es gehen, wenn man die Kosten von Hypotheken über einen Vermittler abklären lässt, der mit verschiedenen Finanzierern zusammenarbeitet. Bei Vermittlern wie Moneypark, Hypoplus oder Hypoguide können Kreditsuchende per Internet Angaben zum Wohnobjekt sowie zu ihrer Einkommens- und Vermögenssituation machen und erhalten sogleich erste Zinssätze (siehe Kasten Seite 19). Die Resultate sind aber kaum individualisiert und orientieren sich an den publizierten Richtsätzen der Banken. Erst nach Vorlage detaillierter Unterlagen und Gesprächen mit den Vermittlern erhalten Kunden konkrete Offerten der Kreditgeber.

Anders läuft es bei den Plattformen Hypotheke.ch und Valuu.ch: Hier erhalten die Kreditsuchenden von den Kreditinstituten bereits online grundsätzlich verbindliche Offerten. Voraussetzung ist, dass alle eingegebenen Angaben korrekt sind, sich belegen lassen und der Überprüfung standhalten. Per Mausklick nimmt ein Wohneigentümer eine Offerte an und schickt sie über die Plattform an den Kreditgeber weiter.

Hypotheke.ch ist ein Angebot der Vermögenspartner AG in Zürich und seit vergangenem Oktober online. Dahinter stecken 14 Finanzierer – darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen. Bereits

seit einem Jahr existiert Valuu.ch, die Hypotheken-Vermittlungsplattform von Postfinance. Zum Start war Valuu.ch nur als mühsam zu bedienende Smartphone-App verfügbar (K-Geld 2/2019). Mittlerweile läuft Valuu.ch auch auf Computern und wird von 15 Finanzierern unterstützt.

K-Geld hat die beiden Plattformen Hypotheke.ch und Valuu.ch Anfang Januar mit einem realen Beispiel getestet: Daniel Tobler (Name geändert) und seine Frau besitzen in Neftenbach ZH ein einseitig angebautes 7-Zimmer-Einfamilienhaus. Per 1. April 2020 will die Familie Tobler die auslaufende Hypothek über 530 000 Franken erneuern. Das jährliche Haushaltseinkommen beträgt 123 800 Franken. Interessiert ist sie an einer Festhypothek für 5 oder 10 Jahre.

Die Plattformen müssen mit zahlreichen Daten gefüttert werden

Zunächst muss das Ehepaar Tobler die beiden Plattformen mit zahlreichen Daten füttern. Gefragt sind etwa Baujahr, Wohnfläche und Kubatur des Hauses, Anzahl Badezimmer und Parkplätze. Zudem müssen sie ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenlegen sowie Angaben zur jetzigen und künftigen Hypothek machen.

Bei Hypotheke.ch müssen Kunden die Dokumente, die der Kreditgeber zur definitiven Vertragserstellung benötigt, erst nach dem

Absenden des Antrags nachreichen. Bei Valuu.ch müssen sie vor dem Abschieken eines Kreditantrags alle erforderlichen Dokumente wie Gebäudeversicherungsausweis oder Lohnausweis digitalisieren und auf die Plattform hochladen.

Ohne Angabe wird der Verkehrswert computergestützt geschätzt

Wer keinen aktuellen Verkehrswert der Liegenschaft zur Hand hat, kann bei Hypotheke.ch eine computergestützte Schätzung des Beratungsunternehmens Iazi durchführen. Der Schätzwert bleibt dem Kunden dabei verborgen, fliesst aber in die Zinsberechnung mit ein und wird den Kreditgebern zugänglich gemacht. Bei Valuu.ch findet im Hintergrund ebenfalls eine Verkehrswertschätzung durch die Beratungsfirma Iazi oder Wüest Partner statt.

Die beiden Plattformen liefern individualisierte und konkrete Zinsofferten, sobald alle erforderlichen Daten eingegeben sind. Die Zinssätze sind bei Hypotheke.ch sichtbar, die Namen der Finanzinstitute jedoch nicht. Erst nachdem Daniel Tobler die für alle Kunden geltende Pauschalgebühr von 119 Franken per Kreditkarte bezahlt hat, sieht er die Namen, die hinter den Zinssätzen stehen, und kann mit den Kreditgebern Kontakt aufnehmen. Hypotheke.ch verzichtet auf Provisionszahlungen der Finanzdienstleister. Stattdessen lässt sich Hypotheke.ch für die Bereitstellung der digitalen Plattform direkt vom Kreditnehmer bezahlen. «Wir sehen uns nicht als klassische Vermittler. Wir stellen einen Algorithmus zur Verfügung, mit dem Immobilienbesitzer die für sie pas-

Hypothek fürs Haus in Neftenbach ZH (grün): Wer vergleicht, spart Tausende von Franken



Konkrete Hypothekenofferten

Vorgaben: Ablösung einer Hypothek über 5

Hypothek.ch: 5 Jahre fest	
Kreditgeber	Zinssatz
Axa	0,58 %
BVK	0,66 %
E-Hypo	0,69 %
Bank Thalwil	0,77 %
Basler Kantonalbank	0,77 %
Credit Suisse	0,79 %
Bank Cler	0,87 %
Raiffeisen Winterthur	0,92 %
Bank EKI	1,04 %
BPS (Suisse)	1,13 %

Hypothek



ULI NUSKO

der Vermittlungsplattformen Hypotheke.ch und Valuu.ch

30000 Franken ab 1.4.2020. Objekt: einseitig angebautes 7-Zimmer-Einfamilienhaus in Neftenbach ZH, Baujahr 2006. Brutto-Haushaltseinkommen: 123800 Franken

Betrag/Jahr	Hypotheke.ch: 10 Jahre fest			Valuu.ch: 5 Jahre fest			Valuu.ch: 10 Jahre fest		
	Kreditgeber	Zinssatz	Betrag/Jahr	Kreditgeber	Zinssatz	Betrag/Jahr	Kreditgeber	Zinssatz	Betrag/Jahr
Fr. 3074.-	Axa	0,79 %	Fr. 4187.-	Axa	0,6 %	Fr. 3180.-	Axa	0,74 %	Fr. 3924.-
Fr. 3498.-	BVK	0,85 %	Fr. 4505.-	Pensionskasse Post	0,65 %	Fr. 3444.-	Pensionskasse Post	0,81 %	Fr. 4296.-
Fr. 3657.-	E-Hypo	0,85 %	Fr. 4505.-	Pensionskasse SBB	0,71 %	Fr. 3768.-	Pensionskasse SBB	0,89 %	Fr. 4716.-
Fr. 4081.-	Bank Thalwil	0,91 %	Fr. 4823.-	Glarner Kantonalbank	0,82 %	Fr. 4344.-	Glarner Kantonalbank	0,92 %	Fr. 4872.-
Fr. 4081.-	Credit Suisse	0,965 %	Fr. 5115.-	WIR-Bank Genossenschaft	0,92 %	Fr. 4872.-	WIR-Bank Genossenschaft	0,94 %	Fr. 4980.-
Fr. 4187.-	Bank Cler	0,97 %	Fr. 5141.-	Berner Kantonalbank	1 %	Fr. 5304.-	Berner Kantonalbank	1 %	Fr. 5304.-
Fr. 4611.-	Basler Kantonalbank	1,03 %	Fr. 5459.-	Credit Suisse	1 %	Fr. 5304.-	Credit Suisse	1,21 %	Fr. 6408.-
Fr. 4876.-	Raiffeisen Winterthur	1,1 %	Fr. 5830.-						
Fr. 5512.-	Bank EKI	1,31 %	Fr. 6943.-						
Fr. 5989.-									

QUELLEN: HYPOTHEKE.CH, VALUU.CH

Stichtag: 5.1.2020

Beste publizierte Richtsätze der Hypothekaranbieter

5 Jahre fest		10 Jahre fest	
Kreditgeber	Zinssatz	Kreditgeber	Zinssatz
Pensionskasse Bühler	0,57 %	Pensionskasse Bühler	0,76 %
Axa	0,63 %	Hypoclick.ch	0,798 %
Aargauische Pensionskasse	0,65 %	Pensionskasse Post	0,81 %
Pensionskasse Post	0,65 %	Aargauische Pensionskasse	0,82 %
BVK	0,66 %	Hypomat.ch	0,82 %
Homegate.ch	0,66 %	E-Hypo	0,83 %
E-Hypo	0,67 %	BVK	0,85 %
Hypomat.ch	0,67 %	FRIbenk	0,85 %
Luzerner PK	0,68 %	Swiss Life	0,85 %
FRIbenk	0,69 %	Axa	0,86 %
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	0,72 %	Luzerner Pensionskasse	0,86 %
Swissquote	0,74 %	Zürich Versicherung	0,86 %

Stichtag: 5.1.2020

QUELLE: VERMOEGENS-PARTNER.CH

sende Hypothek finden können», sagt Florian Schubiger von Hypothek.ch.

Bei Valuu.ch sieht Tobler die Zinssätze und die zugehörigen Banken, Versicherungen und Pensions-

kassen sofort, ohne etwas zu bezahlen. Denn die Plattform finanziert sich über Provisionen der Kreditinstitute. Valuu-Leiter Thomas Jakob erklärt, die Höhe der Provision sei bei allen gleich. So bestehe

keinerlei Anreiz, einen bestimmten Finanzierer zu bevorzugen oder zu benachteiligen.

Die Resultate für den Stichtag 5. Januar: Bei Hypothek.ch liefern zehn Banken, Versicherer und Pensionskassen konkrete Offerten für Festhypotheken (siehe Tabelle Seite 17). Eine elfte Zinsofferte stammt von der Basler Versicherung. Diese ist aber nicht bereit, einen Vertrag abzuschliessen, weil ihrer Meinung nach bei Toblers die Tragbarkeit nicht erfüllt ist. Auf Valuu sind sieben Banken und Versicherungen bereit, dem Kreditsuchenden eine Hypothek zu gewähren.

cherungsgesellschaft Axa – und zwar für eine Laufzeit von 5 wie auch für 10 Jahre. Bei Hypothek.ch erhalten Toblers die fünfjährige Festhypothek für 0,58 Prozent, bei Valuu.ch für 0,6 Prozent. Die 10-jährige Festhypothek sollte das Ehepaar aber besser bei Valuu.ch abschliessen. Da kostet der Hauskredit jährliche Zinsen von 0,74 Prozent – 0,05 Prozentpunkte weniger als bei Hypothek.ch.

Wie ist es möglich, dass Valuu.ch trotz eingeschlossener Provisionszahlung eine günstigere Offerte anbieten kann als der Konkurrent? Valuu.ch liefere den Finanzierern vollständige Dossiers von hoher Qualität ab, sagt Thomas Jakob. Dadurch hätten die Kreditgeber weniger Aufwand und könnten günstigere Konditionen gewähren.

Florian Schubiger führt das schlechtere Abschneiden von Hypothek.ch darauf zurück, dass die

Die 10-jährige Hypothek kostet beim Versicherer Axa 0,74 Prozent

Die günstigsten Zinssätze auf beiden Plattformen offeriert die Versi-

ANZEIGE



Denken Sie hier an Turnschuhe? Warum nicht.

Unternehmer denken weiter. Zum Beispiel, wie aus Plastikmüll nachhaltige Turnschuhe hergestellt werden können. Und wir sind die Bank, die mitgeht.

credit-suisse.com/unternehmer

Credit Suisse unterstützt Unternehmer

Plattform den Zinssatz anhand eines sehr feinen Rasters berechnet. Das könne zur Folge haben, dass Kreditnehmer im Vergleich zu Valuu mal bessere und mal schlechtere Zinsen erhalten. Hätten die Toblers beispielsweise die Tragbarkeitsregeln besser erfüllt und eine höhere Hypothekarsumme beantragt, hätten sie am Stichtag die 10-jährige Festhypothek bei Hypothek.ch für 0,49 Prozent erhalten – also 0,3 Prozentpunkte tiefer als das konkrete Angebot.

Dass Hypothek.ch und Valuu.ch wirklich individualisierte Zinssätze offerieren, zeigt ein Vergleich mit den publizierten Zinsen der Finanzierer (siehe Tabelle links). Die Versicherung Axa verlangte danach am Stichtag für 5 Jahre 0,63 Prozent, für 10 Jahre 0,86 Prozent. Das ist deutlich mehr als bei den konkreten Offerten an das Ehepaar Tobler.

Thomas Lattmann

Weitere Hypothekervermittler: Service durch Provision finanziert

Moneypark: Arbeitet mit 124 Finanzierern zusammen und gehört mehrheitlich der Helvetia Versicherung. Die Beratung und Vermittlung einer Hypothek kostet bei Moneypark für Neufinanzierungen 490 bis 980 Franken. Bei Anschlussfinanzierungen werden 250 bis 490 Franken fällig. Ferner kassiert Moneypark eine standardisierte Vermittlungsgebühr von den Hypothekergebern. Der Kunde wählt aufgrund einer ersten Angebotsrunde die Finanzinstitute aus, bei denen Moneypark nachverhandelt. Der definitive Entscheid erfolgt nach Vorlage der besten abschlussfähigen Kreditverträge.

Hypoplus: Arbeitet mit über 50 Hypothekarinstituten zusammen und

ist eine Tochterfirma der Internet-Vergleichsplattform Comparis. Beratung inklusive Finanzierungsvorschläge sind für die Hypothekendarnehmer gratis, weil sich Hypoplus allein über Provisionen finanziert. Hypoplus sucht unter den Finanzierern die passendsten aus und schickt diesen die Kundendaten. Danach legt Hypoplus dem Kunden je Hypothekarmodell ein bis zwei konkrete Offerten vor. Hypoplus teilt den Kreditsuchenden zudem mündlich und per E-Mail mit, dass sie eine Umtriebsentschädigung von 2500 Franken zu zahlen haben, falls sie keine der verhandelten Offerten akzeptieren.

Hypoguide: Zusammenarbeit mit rund 50 Finanzierern. Im Frühling

2019 übernahm Scout24 Schweiz die Plattform Hypoguide und integrierte sie in die neue Plattform Financescout24.ch. Scout24 gehört je zur Hälfte dem Medienhaus Ringier und dem Versicherer Mobiliar. Auf Hypoguide.ch können sich Kreditsuchende erste individuell berechnete Zinssätze angeben lassen. Die Namen der Hypothekergeber sieht der Kunde nicht. Hat sich der Kunde für ein anonymisiertes Angebot entschieden, erfolgt die Kontaktnahme mit Hypoguide. Dann verhandelt Hypoguide für den Kunden eine oder mehrere personalisierte Offerten mit konkreten Konditionen aus. Hypoguide finanziert sich ausschliesslich durch Abschlussprovisionen der Finanzinstitute, für die Kunden ist der Service kostenlos.

CREDIT SUISSE



Ohne Papierkram zum Firmenkonto? Warum nicht.

Wenn Sie schnell und unkompliziert ein Firmenkonto eröffnen möchten, sind wir die Bank, die mitgeht.

credit-suisse.com/unternehmer

Jetzt online
eröffnen