

HYPOTHEKE.CH

Schweizergasse 6

8001 Zürich

Telefon: +41 44 552 57 58

[www.hypotheker.ch](http://www.hypotheker.ch)

12. August 2020

## WAS DIE ZINSEN IHRER HYPOTHEK BEEINFLUSST

Vor allem drei Faktoren bestimmen die Zinsen einer Hypothek. Die Verbesserung des persönlichen Kreditratings ist einer dieser drei Faktoren. Diese Analyse zeigt, welche Parameter das Kreditrating wie stark beeinflussen und wie Immobilienbesitzer mit einer Optimierung des Ratings ihre Hypothekenzinsen reduzieren können.

## WAS DIE ZINSEN IHRER HYPOTHEK BEEINFLUSST

### Hypothekarzinsen sind oft der grösste Budgetposten

Viele Immobilienbesitzer fragen sich, wie sie eine günstige Hypothek finden. Kein Wunder: Meistens sind die Hypothekarzinsen der grösste regelmässige Budgetposten bei Immobilienbesitzern, selbst bei den aktuell tiefen Zinsen. Wer die Krankenkasse wechselt, spart meist deutlich weniger und muss sich jedes Jahr erneut um die günstigste Kasse kümmern. Die Hypothek wechselt man einmal und profitiert dann meist während Jahren. Die allermeisten Kreditgeber arbeiten bei der Vergabe von Hypotheken mit einem risikogewichteten Preismodell. Das bedeutet, dass ein Teil des Zinssatzes durch die allgemeine Kreditfähigkeit des Hypotheknehmers bestimmt wird. Je besser also die Bonität eines Kreditnehmers ist, desto tiefer sind der Risikozuschlag und der Zinssatz für die Hypothek. Das Problem: Viele Immobilienbesitzer wissen gar nicht, dass sie ein sehr gutes Kreditrating haben oder dass man dieses bewusst beeinflussen kann.

Grundsätzlich lassen sich Zinsen von Hypotheken durch Kreditnehmer vor allem durch drei Massnahmen optimieren:

1. Verbesserung des persönlichen Kreditratings
2. Wahl der passenden Hypothekarstrategie
3. Wahl des besten Anbieters für die persönliche Situation

Auch der Zeitpunkt, zu dem eine Hypothek abgeschlossen wird, hat Einfluss auf den Zinssatz. Es hat sich aber gezeigt, dass die allgemeinen Zinsen kaum prognostiziert werden können. Es handelt sich deshalb nicht um eine Massnahme, die aktiv dazu beiträgt, die Zinsen ohne Risiko zu verringern.

## VERBESSERUNG DES PERSÖNLICHEN KREDITRATINGS

### Das persönliche Kreditrating ist entscheidend

Um sein Kreditrating zu optimieren, muss man wissen, welche Faktoren dieses beeinflussen. Genau darum geht es in dieser Analyse. Im Vordergrund steht eine aggregierte Betrachtung, bei der viele Kreditgeber als Ganzes analysiert und Schlussfolgerungen abgeleitet werden. Bei der Auswertung<sup>1</sup> geht es um selbstbewohnte Immobilien. Nicht Bestandteil dieser Analyse ist, welchen Einfluss die Wahl der passenden Hypothekarstrategie (oberer Punkt 2) und die Wahl des am besten passenden Anbieters (oberer Punkt 3) auf den Zinssatz haben. Diese Faktoren werden in später erscheinenden Beiträgen thematisiert.

<sup>1</sup> Im Algorithmus von HYPOTHEKE.CH sind aktuell die Kreditreglemente und Zinsparameter von 17 Kreditgebern, darunter Banken, Versicherungen und Pensionskassen abgebildet.

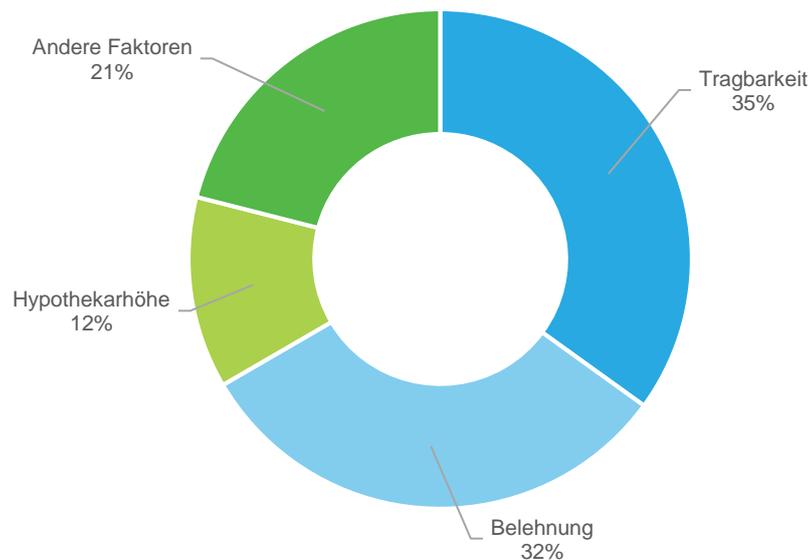
Bei HYPOTHEKE.CH fließen mehr als 250 Kriterien pro Kreditgeber in die Berechnung der Zinsen. Zur Auswertung, welche Kriterien den grössten Einfluss auf die Hypothekarzinsen haben, wurden mehrere hundert Konstellationen mit dem Algorithmus von HYPOTHEKE.CH simuliert und ausgewertet.

## DIE WICHTIGSTEN EINFLUSSFAKTOREN DER ZINSGESTALTUNG

**Die Tragbarkeit ist der wichtigste Zins-treiber**

Die Auswertungen haben gezeigt, dass Tragbarkeit und Belehnung den grössten Einfluss auf den Zinssatz haben. Bedenkt man, dass diese zwei Kriterien sogar eine gegenseitige Abhängigkeit haben (eine höhere Belehnung hat automatisch auch eine schlechtere Tragbarkeit zur Folge und umgekehrt), dann wird die Wichtigkeit dieser zwei Faktoren weiter verdeutlicht.

### DIESE FAKTOREN BEEINFLUSSEN DAS KREDITRATING



Die Tragbarkeit ist in Bezug auf das Kreditrating der wichtigste Faktor bei der Zinsgestaltung von Hypothekargebnern<sup>2</sup>. Er ist für rund 35% der durch das Rating beeinflussbaren Zinshöhe verantwortlich. Die Belehnungshöhe einer Immobilie ist der zweitwichtigste Faktor. Der Einfluss beträgt rund 32%. Auch die nominale Höhe der Hypothek in Franken hat bei einigen Kreditgebern Einfluss auf den Zinssatz. Die Hypothekarhöhe macht rund 12% der Zinsgestaltung aus. Die drei wichtigsten Faktoren Tragbarkeit, Belehnung und Hypothekarhöhe werden im Folgenden genauer analysiert. Zu den übrigen

<sup>2</sup> Untersucht wurde die Wichtigkeit bei der Zinsgestaltung bei Kreditgebern. Die Wichtigkeit eines Faktors wird einerseits durch die Anzahl Kreditgeber, welche den Faktor berücksichtigen und andererseits durch die Stärke des Einflusses auf den Zinssatz bestimmt.

21% gehören ganz unterschiedliche und teilweise individuelle Faktoren wie die Möglichkeit von Cross-Selling, das Gesamtvermögen, Familienrabatte oder die Region.

### VORGEHEN DER ANALYSE

**Es wurden mehrere hundert Konstellationen ausgewertet**

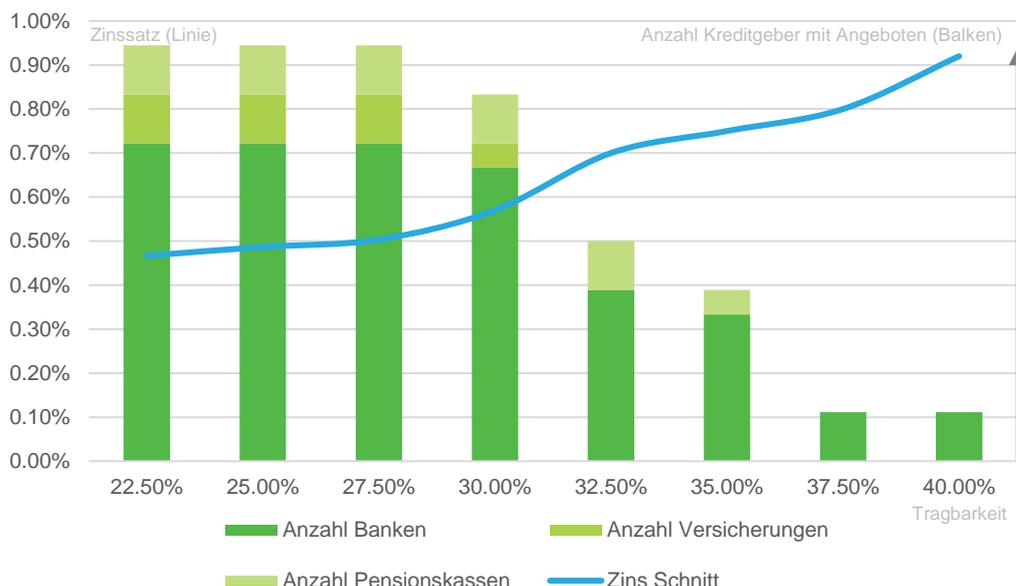
Für die Auswertung wurde ein Standardfall konstruiert, bei dem alle möglichen Einflussfaktoren einzeln verändert wurden. Der Standardfall hat eine Tragbarkeit von 30%, eine Belehnung von 70% und die Immobilie hat einen Wert von 1.35 Millionen Franken. Viele der untersuchten Parameter sind eng miteinander verknüpft und gegenseitig voneinander abhängig. Ein Beispiel: Wird die Hypothek erhöht, erhöht sich automatisch auch die Tragbarkeit und die Belehnung. Um nur den Veränderungseffekt eines Parameters zu analysieren, wurden die anderen Parameter entsprechend angepasst (damit sie in der neuen Konstellation wieder den Ausgangswert des Standardfalles haben). Mit dem Algorithmus von HYPOTHEKE.CH wurden mehrere hundert Konstellationen simuliert und ausgewertet.

### EINFLUSS DER TRAGBARKEIT AUF DEN HYPOTHEKARZINS

**Weniger Konkurrenz bedeutet höhere Zinsen**

Wer eine gute Tragbarkeit - also vor allem ein hohes Einkommen im Verhältnis zur Hypothekarhöhe und zum Immobilienwert hat - hat die grössten Chancen auf eine wirklich günstige Hypothek.

### WIE DIE TRAGBARKEIT DEN HYPOTHEKARZINS BEEINFLUSST



Es zeigt sich, dass bis zu einer Tragbarkeit von knapp 30% die Zinsen nur leicht ansteigen<sup>3</sup>. Bei etwa 29% Tragbarkeit erhöhen sich die Zinsen aber relativ stark (blaue Linie). Wer es also schafft, die Tragbarkeit unter 30% zu bringen, wird bei den meisten Kreditgebern mit deutlich tieferen Zinsen belohnt. Bei mehr als 33% Tragbarkeit machen immer weniger Kreditgeber ein Angebot (Anzahl Kreditgeber, Balkenhöhe im Diagramm) und der Konkurrenzdruck zwischen den Anbietern wird kleiner. Klar, dass auch durch die geringere Anbieterkonkurrenz bei schlechter Tragbarkeit die Zinsen steigen. Alleine mit der Verschlechterung der Kreditnehmerbonität lässt sich der starke Zinsanstieg bei Tragbarkeiten ab 30% nicht erklären. Gewisse Kreditgeber gehen bei der Tragbarkeit bis 40%. Sie tun dies aber nur, wenn Zusatzsicherheiten vorhanden sind, die Belehnung tief oder der Immobilienwert hoch ist oder andere Parameter sehr gut sind. Es sind ausnahmslos Banken, die bei Tragbarkeiten über 35% noch eine Hypothek vergeben.

**DEFINITION TRAGBARKEIT** Die Tragbarkeit gibt an, wie hoch die kalkulatorischen Gesamtwohnkosten im Verhältnis zum Einkommen eines Immobilienbesitzers sind. Bei den kalkulatorischen Kosten rechnen Kreditgeber meist mit 4.5% oder 5% Hypothekarzins, Amortisationen während 15 Jahren bis zwei Drittel des Belehnungswertes sowie Unterhalts- und Nebenkosten von 1% des Immobilienwertes. Die meisten Kreditgeber sprechen eine Hypothek, sofern die Tragbarkeit maximal 30% bis 35% (je nach Kreditgeber unterschiedlich) beträgt.

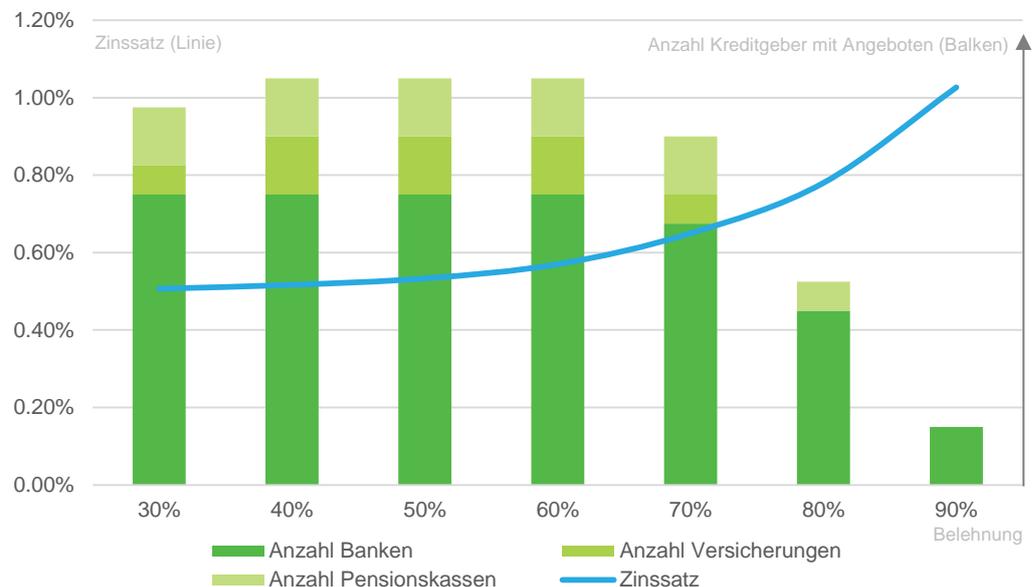
**Bis 60% Belehnung sind die Kreditgeber grosszügig**

## EINFLUSS DER BELEHNUNG AUF DEN HYPOTHEKARZINS

Die Belehnung ist der zweitwichtigste Faktor auf dem Weg zu einer günstigen Hypothek. Bis zu einer Belehnung von 60% steigen die Zinsen kaum an. Kreditgebern spielt es somit kaum eine Rolle, ob eine Immobilie mit beispielsweise 30% oder 60% belehnt ist. Die Zinskonfigurationen lassen darauf schliessen, dass aktuell wenige Hypothekergeber davon ausgehen, dass eine starke Korrektur bei den Immobilienpreisen bevorsteht. Bahnt sich eine Krise an, dürfte die Belehnung wichtiger werden bei der Zinsgestaltung. Belehnungen über 80% finanzieren ausschliesslich Banken. Sie tun dies aber nur, wenn Kreditnehmer Zusatzsicherheiten bieten.

<sup>3</sup> Untersucht wurden die Zinsen von Libor/Saron-Hypotheken sowie Festhypotheken mit einer Laufzeit von fünf und zehn Jahren.

## WIE DIE BELEHNUNG DEN HYPOTHEKARZINS BEEINFLUSST



Ab 60% Belehnung schauen die Kreditgeber genauer hin und die Zinsen steigen immer stärker, wenn die Belehnung zunimmt. Auch hier zeigt sich, dass bei schlechterer Bonität – also bei Belehnungen ab 70%, die Anzahl Anbieter, die ein Angebot machen möchten deutlich abnimmt. Der Zinsanstieg bei hohen Belehnungen lässt sich, ähnlich wie bei der Tragbarkeit, auch durch weniger Konkurrenz und nicht nur durch das höhere Risiko für Kreditgeber erklären.

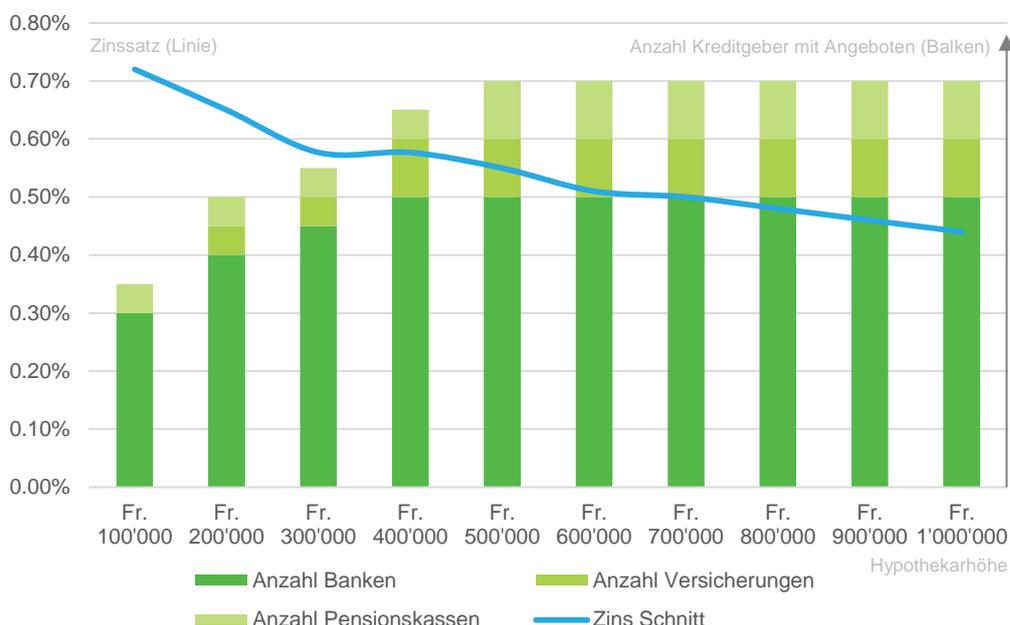
**DEFINITION BELEHNUNG** Die Belehnung gibt an, wie hoch die Hypothek im Verhältnis zum Immobilienwert ist. Beträgt der Wert beispielsweise eine Million Franken und die Hypothek 700'000 Franken, spricht man von einer Belehnung von 70%. Jeder Kreditgeber kann den Immobilienwert unterschiedlich bestimmen, sodass auch die berechnete Belehnung je nach Kreditgeber variiert. Die meisten Kreditgeber belehnen eine Immobilie bis 80 Prozent des von ihnen geschätzten Immobilienwertes.

## EINFLUSS DER HYPOTHEKARHÖHE AUF DEN HYPOTHEKARZINS

Grosse Hypotheken sind für Kreditgeber lukrativer

Die Gesamthöhe der Hypothek in Franken (bei mehreren Tranchen die Höhe aller Hypotheken einer Immobilie zusammen) hat ebenfalls einen Einfluss auf den Zinssatz. Ab etwa 400'000 Franken beginnen die Zinsen auf breiter Front zu fallen. Spannend ist auch, dass für Kleinsthypotheken bei gewissen Kreditgebern ein Zuschlag verrechnet wird. Das erklärt die deutlich höheren Zinsen bis zu einem Betrag von rund 300'000 Franken. Grössere Abschläge gibt es bei Hypotheken ab etwa 700'000 Franken.

### WIE DIE HYPOTHEKARHÖHE DEN HYPOTHEKARZINSSATZ BEEINFLUSST



Kreditgeber haben lieber grössere Hypotheken als kleinere, weil sie so mit weniger Arbeitsaufwand und Akquisitionskosten höhere Volumen erreichen können. Einige geben Teile dieser Kosteneinsparung an Kunden weiter. Gut zu wissen: Wer eine grosse Hypothek hat, kann bei entsprechend guter Bonität einen besseren Zins erwarten als ein Immobilienbesitzer mit einer kleinen Hypothek. Die Zinsen fallen bei höheren Hypotheken aber nur, wenn die anderen Parameter wie beispielsweise die Tragbarkeit gleich bleiben. Das ist bei einer deutlichen Hypothekarerhöhung kaum möglich, weil das persönliche Einkommen im Normalfall nicht so stark schwankt. Trotzdem ist es interessant, den Effekt der Hypothekarhöhe auf den Zinssatz separat zu betrachten. In der Analyse wurden Hypotheken bis eine Million Franken untersucht. Die Praxis zeigt: Bei sehr hohen Hypotheken haben Kreditnehmer eine viel bessere Verhandlungsposition und die Zinsen fallen weiter. Hier kommt aber oft noch der Faktor des Cross-Sellings ins Spiel. Wer ein Wertschriftendepot zum Kreditgeber transferiert oder sonstige Geschäfte neu

über den Kreditgeber abwickelt, kann mit zusätzlichen Reduktionen rechnen. Es stellt sich natürlich immer die Frage, ob solche „Verknüpfungen“ von Hypotheknehmern gewollt sind oder ob diese Cross-Selling Dienstleistungen dann beim Kreditgeber im Vergleich nicht einfach zu teuer und so der tiefe Hypothekarzinsatz quersubventioniert wird. Der Algorithmus von HYPOTHEKE.CH bildet auch den Einfluss solcher Cross-Selling Aktivitäten ab. Diese Faktoren fließen in dieser Analyse unter dem Punkt „Einfluss weiterer Faktoren auf den Hypothekarzins“ in die Betrachtung ein und werden bei der reinen Betrachtung der Hypothekarhöhe bewusst ausgeblendet. Die Hypothekarhöhe ist bei der Zinsgestaltung deutlich weniger wichtig als die Faktoren Tragbarkeit und Belehnung.

## EINFLUSS WEITERER FAKTOREN AUF DEN HYPOTHEKARZINS

### Kreditgeber können auch bei Rabatten genau rechnen

Es gibt ganz verschiedene weitere Faktoren, die je nach Kreditgeber Einfluss auf den Zinssatz haben. Gewisse Kreditgeber haben je nach Region unterschiedliche Zinsen, teilweise hat auch das weitere Vermögen (neben der Immobilie) Einfluss auf das Kreditrating und somit den Zinssatz. Nicht selten gewähren Kreditgeber einen Rabatt, wenn Vermögen (beispielsweise die Säule 3a oder ein Wertschriftendepot) zum Kreditgeber transferiert wird (Cross-Selling). Bei Versicherungen erhält man oft bessere Zinsen, wenn zusammen mit der Hypothek noch eine Lebensversicherung abgeschlossen wird. Dies wird oft im Zusammenhang mit einer indirekten Amortisation offeriert. Meist handelt es sich um Faktoren, bei denen eine Reduktion des Zinssatzes aus Sicht des Kreditgebers nachvollziehbar, beziehungsweise nicht ganz uneigennützig ist. Das heisst: Kreditgeber verdienen mit einer anderen Dienstleistung zusätzlich Geld und gewähren deshalb auf dem Zins der Hypothek einen Rabatt. Ob sich das für Kunden unter dem Strich lohnt, ist fraglich. Schliesslich wissen Kreditgeber am besten, bei welchen Dienstleistungen sie wie viel Geld verdienen und bei welchen Zusatzgeschäften sie welche maximalen Rabatte bei der Hypothek gewähren können. Es ist bei den weiteren Faktoren auch nicht immer klar, ob Zinsen auf Grund einer Verbesserung des Kreditratings oder wegen Zusatzgeschäften gewährt werden. Eine genaue Analyse ist deshalb schwierig.

## VIELE HABEN EIN TOP-RATING UND WISSEN ES NICHT

**Wer weiss, dass er ein gutes Rating hat, kann am besten verhandeln**

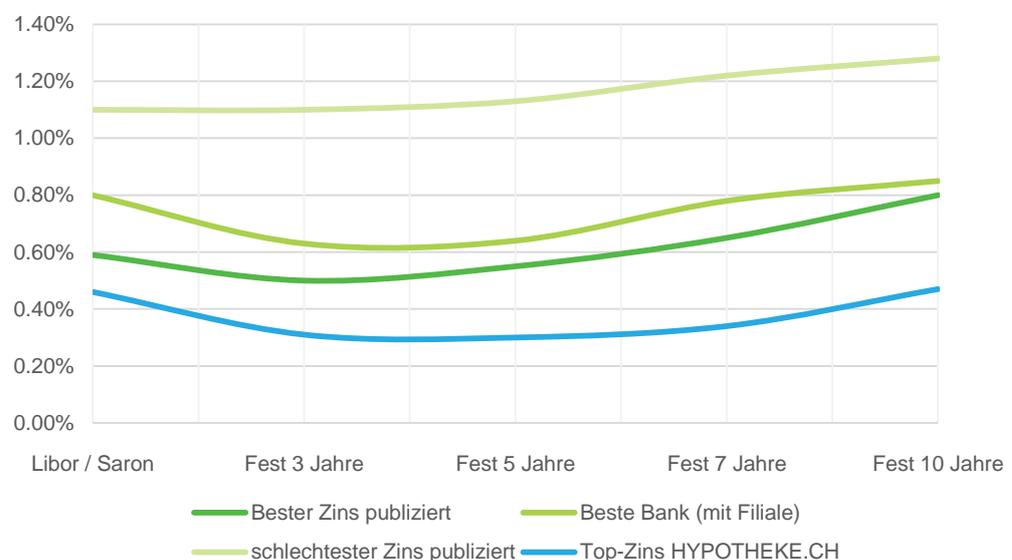
Viele Immobilienbesitzer weisen ein Top-Rating auf. Das heisst sie haben eine tiefe Belehnung und eine hervorragende Tragbarkeit. Das ist bei jungen Hypothekarnehmern mit hohem Einkommen oder bei Rentnern mit guten Vorsorgeleistungen und stark amortisierter Hypothek oft der Fall. Leider sind sich dessen viele Hypothekarnnehmer gar nicht bewusst und sie zahlen deshalb zu hohe Hypothekarzinsen. Kreditgeber finden immer ein Argument, um in Zinsverhandlungen ein Geschäft „schlechter“ darzustellen, als es eigentlich ist. Es gilt zu bedenken, dass die Alternative zur Hypothekarvergabe für Banken oft ist, dass sie das Geld zu negativen Zinsen parkieren. Wirklich gute Zinsen gibt es im Normalfall aber nur, wenn man knallhart verhandelt. Meist müssen mehrere Offerten eingeholt werden, damit wirklich ein guter Zinssatz erreicht werden kann. Vielfach geben Kreditinstitute einen kleinen Rabatt auf den publizierten Zinssatz und der Kreditnehmer ist zufrieden. Die Schaufensterpreise im Internet sind aber nicht selten genau dazu da, um den individuell offerierten Zinssatz, beziehungsweise eine konkrete Offerte, besser darzustellen als diese eigentlich ist.

## DIE PUBLIZIERTEN SCHAUFENSTERPREISE SIND SEHR HOCH

**Schaufensterpreise dienen oft als Marketinginstrument**

Auf HYPOTHEKE.CH kann man in wenigen Minuten den besten Zinssatz für seine Hypothek berechnen und herausfinden, ob man ein gutes Rating hat. Der Unterschied der besten Zinsen auf HYPOTHEKE.CH im Vergleich zu den Schaufensterpreisen ist riesig, wie die untenstehende Grafik zeigt.

### PUBLIZIERTE HYPOTHEKARZINSEN UND TOP-ZINSEN VON HYPOTHEKE.CH



Bei den publizierten Zinsen<sup>4</sup> im Internet gibt es offensichtlich grossen Spielraum nach unten. Es ist klar, dass die Zinsen in der Bankfiliale höher sind als auf einer Hypothekenplattform oder sonst im rein digitalen Kanal. Schliesslich sparen Kreditgeber auch Akquisitions- und Beratungsaufwand. Die Unterschiede der publizierten Zinsen zum Top-Zins von HYPOTHEKE.CH<sup>5</sup> sind aber so gross, dass dies nicht nur mit eingesparten Kosten begründet werden kann. Auch die Zinsen reiner online-Angebote sind im Zinsvergleich<sup>6</sup> gelistet, und trotzdem kommen die Zinsen nicht an diejenigen von HYPOTHEKE.CH heran. In der Grafik ist auch das jeweils beste Angebot einer Bank ersichtlich, die einen physischen Schalter und persönliche Beratung anbietet. Der Unterschied zu den besten Zinssätzen ist nicht riesig. Das hängt damit zusammen, dass Kreditgeber bei ihren eigenen online-Angeboten in Bezug auf den Zinssatz nicht ans Limit gehen, bei online-Plattformen wie HYPOTHEKE.CH aber schon. Das hängt damit zusammen, dass bei Plattformen Transparenz herrscht und noch besser verglichen werden kann. Beim besten Zinssatz im Zinsvergleich der im Internet publizierten Hypothekarzinsen handelt es sich um reine online-Angebote oder Angebote von Versicherungen oder Pensionskassen. Bei Versicherungen und Pensionskassen sind die Bedingungen strenger als bei den meisten Banken. Kreditnehmer brauchen also ein sehr gutes Rating, um überhaupt vom besten publizierten Zinssatz profitieren zu können. Mehr zum Zinsvergleich erfahren Sie hier:

[Zinsvergleich Hypotheken](#)

[HYPOTHEKE.CH Zinsindex für Wohnimmobilien](#)

## BESTE ZINSEN IM DIGITALEN KANAL

### Beste Zinsen durch Digitalisierung und Transparenz

In der Grafik ebenfalls ersichtlich ist der Zinssatz im digitalen Kanal auf HYPOTHEKE.CH (Top-Zins). Bei einer schlechteren Ausgangslage erhöhen sich die Zinsen auf HYPOTHEKE.CH. Es wird schnell ersichtlich, dass sich verhandeln oder die digitale Unterstützung eines Algorithmus immer lohnt. Erst bei einer immer schlechter werdenden Schuldnerbonität können die besten offiziell publizierten Zinsen teilweise mithalten. Bei den besten Anbietern handelt es sich jedoch um Pensionskassen, Versicherungsgesellschaften oder online-Angebote von Banken. Bei einer schlechten Schuldnerbonität ist es meist gar nicht möglich, von diesen Kreditgebern eine Hypothek zu erhalten.

<sup>4</sup> Zinsvergleich per 11. August 2020 [www.hypotheke.ch](http://www.hypotheke.ch)

<sup>5</sup> Eine Top-Finanzierung bedeutet eine Tragbarkeit von maximal 25%, eine Belehnung von 60% sowie ein Liegenschaftswert von 1.35 Mio. Franken

<sup>6</sup> Pro Hypothekarmodell fliessen die im Internet publizierten Zinsen von rund 50 Kreditgebern in den Vergleich ein. Der Vergleich ist transparent und auf HYPOTHEKE.CH publiziert. Die Zinsen werden stündlich aktualisiert.

Mehr Informationen: [Hypothekenvergleich auf HYPOTHEKE.CH](#)

## FAZIT DER ANALYSE

### Wer nicht verhandelt ist selber schuld

Wer bei Belehnung und Tragbarkeit gute Werte aufweist und eine Hypothek ab rund einer halben Million Franken hat, hat die besten Chancen auf einen sehr guten Hypothekarzinssatz. Entscheidend ist nicht nur, dass man ein gutes Rating hat, sondern dass man sein persönliches Rating kennt. Das Rating widerspiegelt die Stärke der Verhandlungsposition. Wer diese falsch einschätzt, wird nicht erfolgreich verhandeln können.

Wer über weiteres freies Vermögen verfügt, das langfristig nicht für die Bestreitung des Lebensunterhalts benötigt wird, kann sich überlegen die Hypothek zu amortisieren und damit sein Kreditrating zu verbessern. Es lohnt sich oft, diese Möglichkeit abzuklären. Weil der Faktor Tragbarkeit so wichtig ist, kann auch der Zeitpunkt des Hypothekarabschlusses wichtig sein. Fängt bei einem Ehepaar beispielweise einer der beiden Kreditnehmer wieder an zu arbeiten oder wird das Pensum erhöht, kann es sinnvoll sein mit der Hypothekarverlängerung bis zum Zeitpunkt des neuen (höheren) Gesamteinkommens zu warten. Auch wer unregelmässig hohe Bonuszahlungen erhält, kann allenfalls warten bis ein hoher Bonus ausbezahlt wird oder gerade noch vor einem im Jahresvergleich tiefen Bonus die Hypothek abschliessen. Klar ist auch, dass sich Verhandeln immer lohnt. Wer ein gutes Rating hat, hat jedoch die besseren Karten. Oder man könnte auch sagen: Wer ein top-Rating hat und nicht vergleicht und verhandelt, ist selber schuld. Es zeigt sich, dass die offiziell publizierten Hypothekarzinsen der Kreditgeber massiv schlechter sind als die effektiv zu erreichenden Zinssätze. Selbst wenn man davon ausgeht, dass durch persönliches Verhandeln in der Bankfiliale nicht der Zinssatz im digitalen Kanal erreicht wird, ist der Spielraum riesig.

## UNSERE AKTUELLEN TOP-ZINSEN\*

Libor-Hypothek

**0.45%**

Festhypothek 10 Jahre

**0.47%**

Festhypothek 5 Jahre

**0.30%**

\*Der Top-Zins wurde am 11.08.2020 von mindestens einem Anbieter auf HYPOTHEKE.CH für eine Top-Finanzierung angeboten. Eine Top-Finanzierung bedeutet eine Tragbarkeit von maximal 25%, eine Belehnung von 60%, ein Liegenschaftswert von 1.35 Mio. Franken und ein freies Vermögen von 200'000 Franken. Ihren individuellen Zinssatz können Sie online in wenigen Minuten berechnen. Alle Zinssätze verstehen sich indikativ. Ihr individueller Zinssatz kann höher oder bei noch besseren Parametern sogar noch tiefer sein als der Top-Zinssatz.

## ZINSSATZ AUF HYPOTHEKE.CH IN 10 SEKUNDEN ANNÄHERN

**Mit höchster Transparenz zum besten Zins**

Auf HYPOTHEKE.CH ist es möglich, seinen Zinssatz in nur 10 Sekunden anzunähern und herauszufinden, wie gut das persönliche Kreditrating ist. Wer den so ermittelten Zinssatz spannend findet, kann den HYPOTHEKE.CH Algorithmus starten und in etwa 10 Minuten anonym erfahren, ob der angenäherte Zinssatz auch wirklich gehalten werden kann. Zudem gibt es die Möglichkeit, sich ein regelmässiges individuelles Zinsupdate für die persönliche Situation zustellen zu lassen.

### ZINSSATZ ANNÄHERN AUF HYPOTHEKE.CH

1. Immobilienwert

1'200'000 CHF

2. Hypothek

650'000 CHF

3. Bruttoeinkommen

150'000 CHF

Individualisierte Topangebote ⓘ Regelmässiges Zins-Update?

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Libor Hypothek        | 0.46% |
| 2 Jahre Festhypothek  | 0.46% |
| 5 Jahre Festhypothek  | 0.41% |
| 8 Jahre Festhypothek  | 0.51% |
| 10 Jahre Festhypothek | 0.6%  |

...und noch 14 weitere Angebote!



**HYPOTHEKE.ch starten**

100% anonym und kostenfrei testen

## WEITERE INFORMATIONEN

Wir stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung. Das könnte Sie ebenfalls interessieren:

[Newsletter abonnieren](#)

[Analysen abonnieren](#)



## GESCHÄFTSMODELL VON HYPOTHEKE.CH

### Wirklich unabhängig und ohne Interessenkonflikte

Viele Hypotheken-Plattformen nennen sich unabhängig, obwohl sie sich grösstenteils von der Finanzbranche, also von den Kreditgebern finanzieren lassen. Über Vermittlungsprovisionen teilen Kreditgeber ihre Marge mit der Plattform oder dem Vermittler. Wir funktionieren anders, indem wir auf alle Provisionen verzichten. Transparent, fair und wirklich unabhängig. Zudem haben wir alle Prozesse im Zusammenhang mit der Vermittlung von Hypotheken digitalisiert. Wir verstehen uns deshalb auch nicht als klassischer Hypotheken-Makler, sondern als technologiebasierte online-Plattform. Wir sind darauf spezialisiert, mit einem ausgeklügelten Algorithmus Immobilienbesitzer mit dem perfekt passenden Hypothekengeber zusammen zu bringen. Durch die vollständige Transparenz in Bezug auf Leistungen und Angebote, purzeln die Hypothekenzinsen auf unserer Hypotheken-Plattform. Tiefe Zinsen werden auch erreicht, weil wir keine Gratisberatung mit (zu) teuren Hypotheken quersubventionieren. Beratung bieten wir zwar an, aber nur im Honorarmodell. Der Vorteil für Sie: Die Beratung ist ebenfalls völlig provisionsfrei – und deshalb auch nicht nur vordergründig unabhängig, sondern wirklich ein Mehrwert. Das sind nur ein paar Argumente, die für HYPOTHEKE.CH sprechen. Mehr unter [www.hypotheke.ch](http://www.hypotheke.ch)

## KEINE VERSTECKTEN PROVISIONEN

Wir gehen einen anderen Weg als andere online-Plattformen und Hypothekenvermittler: HYPOTHEKE.CH finanziert sich ausschliesslich durch eine transparente Plattformgebühr und nicht über versteckte, intransparente Provisionen. Unsere Überzeugung: Nur wer selber 100% transparent arbeitet, kann wirklich kundenorientiert agieren.



I H R E  
**HYPOTHEK**  
Z U M B E S T E N Z I N S



HYPOTHEKE.CH  
Schweizergasse 6  
8001 Zürich

info@hypotheke.ch  
www.hypotheke.ch  
Tel. 044 552 57 58