

Vor dem Abschluss der Verträge

1. August 2022

Lassen Sie sich Zeit

Die Suche eines Eigenheims dauert in vielen Fällen mehrere Monate oder sogar Jahre; schliesslich soll Ihnen das ausgewählte Objekt für eine längere Zeit, manchmal sogar für Jahrzehnte, Freude bereiten. Haben Sie ein attraktives Objekt gefunden, so stellen Sie es in Ruhe Ihren persönlichen Ansprüchen gegenüber. Halten Sie dazu Ihre individuellen Anforderungen in einem Katalog fest und prüfen Sie objektiv, ob das gefundene Objekt Ihren Bedürfnissen gerecht wird.

Nehmen Sie einen Augenschein

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ein Augenschein vor Ort ist unerlässlich, auch wenn Sie bereits einen ersten Blick auf das Objekt werfen konnten. Dadurch können Sie sich besser vorstellen, wie an diesem Ort zu wohnen ist. Nutzen Sie den Besichtigungstermin, um möglichst viel über das Wohnobjekt zu erfahren. Stellen Sie kritische Fragen (warum wird das Objekt verkauft). Schauen Sie sich genau um. Lassen Sie sich vom Verkäufer informieren. Sprechen Sie mit den Nachbarn.

Beurteilen Sie die Qualität des Objektes

Das Wichtigste an einer Immobilie ist die Lage! Weiter wird der Wert auch durch den Zustand und die Qualität von Material, Bau und Ausführung sowie die Zweckmässigkeit des Grundrisses bestimmt. Schenken Sie diesen Faktoren die nötige Aufmerksamkeit.

Lassen Sie sich beraten

Eine sorgfältige Prüfung verschiedener Angebote braucht Zeit. Durch das Vergleichen und die Besichtigung mehrerer Objekte sammeln Sie laufend Erfahrung und gewinnen so eine gewisse Sicherheit in der Bewertung von Wohnobjekten. Auch wenn Sie die Bewertung an Fachleute delegieren, sollten Sie für sich klare Vorstellungen vom Immobilienmarkt entwickeln. Besonders bei älteren Objekten lohnt es sich, einen Spezialisten beizuziehen, da dieser Bauqualität und Zustand besser abschätzen kann als ein Laie. Dieser Aufwand für eine bessere Entscheidungsgrundlage ist im Vergleich zur Kaufsumme gering.

Fällen Sie einen Entscheid

Wenn Sie die Ihnen wichtigen Anforderungen an Ihr künftiges Eigenheim einmal festgelegt haben (siehe unsere separate Checkliste), können Sie die verschiedenen zur Wahl stehenden Objekte gegeneinander abwägen. Prüfen Sie, welches Ihre Anforderungen am besten erfüllt.

Prüfen Sie den Kreditvertrag

Bevor Sie den Kreditvertrag mit Ihrer Bank unterzeichnen, ist es ratsam, diesen im Detail zu prüfen. In der Regel stellt man bei mehreren Angeboten vor allem die Zinskonditionen gegenüber, kümmert sich aber weniger um das Kleingedruckte. Dabei sind gerade dort oft kaschierte Kosten enthalten. **Vergleichen Sie in den verschiedenen Offerten deswegen nicht nur den Zinssatz, sondern auch die Vertragsbestimmungen.** Lassen Sie sich gegebenenfalls von einer neutralen Fachperson beraten und verweigern Sie im Zweifelsfall die Unterschrift.

Prüfen Sie insbesondere folgende zehn Punkte:

1. Welche **Zinsusanz** wird angewandt? Zahlen Sie Zinsen für 360 oder für 365 Tage? Einige Banken wenden die internationale (365/360 Tage) und nicht die schweizerische Zinsusanz (360/360 Tage) an. Das heisst, Sie zahlen pro Jahr fünf (in Schaltjahren sogar sechs) Tage mehr Zinsen. Wenn Sie beispielsweise eine Hypothek über CHF 200 000 à 5.00% aufnehmen, ergibt dies nach der gewöhnlichen (schweizerischen) Zinsrechnung eine Belastung von CHF 10 000 pro Jahr. Nach der internationalen Zinsrechnung resultieren aber CHF 10 139 bzw. CHF 10 167 (CHF 10 000 geteilt durch 360 Tage, multipliziert mit 365 bzw. 366 Tagen). Dieser versteckte Zinszuschlag von jährlich CHF 139 bzw. CHF 167 entspricht 0.07% bzw. 0.08%.
2. Einige Finanzinstitute sehen eine **einseitige Kündigungsmöglichkeit** bei ihren Festzinshypotheken vor. Beispielsweise kann die Bank den (eigentlich festen) Vertrag bei der Veränderung der Zinslage oder bei der Wertverminderung Ihrer Liegenschaft kündigen. Sie hingegen bleiben während der festen Laufzeit gebunden. Das widerspricht dem eigentlichen Sinn von Festzinshypotheken und kann das eigene Budget leichtfertig belasten.
3. Streichen Sie die in vielen Allgemeinen Geschäftsbedingungen beibehaltene Klausel, dass die Forderungen der Bank nicht mit Ihrem Sparguthaben verrechnet werden (**Verrechnungsklausel**). Das bedeutet ansonsten, dass Sie im Konkursfall die Hypothek zurückzahlen müssen, aber Ihr Guthaben in die Konkursmasse fällt.
4. Erkundigen Sie sich, ob Ihre Liegenschaft **weiterverpfändet** wird und der **Verkauf** Ihrer Hypothek an ein anderes Finanzinstitut möglich ist. Das kann darauf hinweisen, dass eine andere Institution als Ihre Bank Gläubiger von Ihrer Hypothek wird. Unter Umständen kann dies unangenehme Folgen haben, weil der Kreditgeber (und somit der Vertragspartner) für Ihre Immobilie am Ende nicht die Bank ist.
5. Bis zu welchem Prozentsatz wird der Vorzugszinssatz für die **erste Hypothek** gewährt (65.00% oder 66.66%)?

-
6. Wie viel beträgt der Zuschlag für die **zweite Hypothek**? Was macht das konkret in Franken aus (siehe auch Punkt 5)?

 7. Wie sind die **Zinstermine**? Immer mehr Finanzinstitute stellen auf vierteljährliche oder sogar monatliche Zahlungen um. Damit steigt die tatsächliche Zinslast an, weil das Geld weniger lange auf Ihrem Konto Zinsen trägt. Halbjährliche Zinszahlungen sind vierteljährlichen oder monatlichen vorzuziehen.

 8. Fragen Sie nach, ob Ihnen Gebühren verrechnet werden, wenn Sie eines Tages einen **Bankwechsel** vornehmen wollen. Prüfen Sie auch, wie die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wird, wenn Sie die Festzinshypothek vorzeitig zurückzahlen müssen (bspw. bei einem Wohnortwechsel oder bei einer Scheidung).

 9. Beachten Sie eine allfällige **Kündigungsfrist** bei Festzinshypotheken. Verpassen Sie diesen Termin, wird die Festzinshypothek automatisch in eine variable Hypothek umgewandelt, was einen Bankwechsel unnötig verzögert und verteuert.

 10. Manchmal werden bei Geldmarkt-Hypotheken **sinnlose Laufzeiten** (Rahmenlaufzeit/Mindestdauer) von drei bis fünf Jahren festgelegt. Das widerspricht dem Sinn von Geldmarkt-Hypotheken: Sie sind auf kurzfristige Bewegungen des Geldmarktes ausgerichtet, das heisst, der Zins ändert sich viertel- oder halbjährlich. Übliche Laufzeiten sind ein oder zwei Jahre, damit Sie handlungsfähig bleiben.
-