



Einladung zum Hypozinssparen



Foto: Binder Architektur AG

Darum gehts

Risikogerechte Hypozinsen für HEV-Mitglieder

Der Schweizer Hypothekarmarkt ist im Umbruch. Immer mehr Banken offerieren risikogerechte Hypothekarzinsen, die sich am individuellen Risiko (Belehnungshöhe, Tragbarkeit), aber auch am Hypothekarvolumen orientieren. Hier setzt der HEV mit einer Poolinglösung (Mengenrabatt) für seine Mitglieder an.

Kreditgeber

Der HEV gewährt Hypotheken nicht selbst, sondern hat die HypothekenZentrum AG mit dem Pooling der Mitgliederhypotheken beauftragt. Die HypothekenZentrum AG wiederum platziert die Hypotheken bei dem Finanzinstitut, welches die vorteilhaftesten Zinsen gewährt.

Kostenvorteile

HEV-Mitglieder profitieren einerseits vom «Mengenrabatt», der durch das Pooling entsteht. Andererseits erfolgt die Abwicklung der Hypothek über das HypothekenZentrum, das gegenüber einer konventionellen Bank deutlich tiefere Verwaltungskosten ausweist. Durch diese zwei Faktoren ist die HEV-Hypothek normalerweise um 0,25% bis 0,5% günstiger als eine konventionelle Bankhypothek. Bei einer Hypothek von beispielsweise 500'000 Franken bedeutet das eine Einsparung von 6'000 bis 12'000 Franken in fünf Jahren.

Hypothekamodelle

Mit der HEV-Hypothek gehen wir bezüglich Hypothekarform neue Wege. So stehen nicht einzelne Modelle (fest, variabel, LIBOR) im Vordergrund, sondern drei Strategien (HEV 1, HEV 2 und HEV 3). Wenn Sie von stark steigenden Zinsen ausgehen, ist die HEV 1-Hypothek am günstigsten. Wer mit leicht steigenden Zinsen rechnet, fährt mit der HEV 2 am besten; bei konstanten Zinsen lohnt sich die HEV 3. Wie sich die Strategien genau zusammensetzen, entnehmen Sie bitte der Richtofferte. Selbstverständlich können Sie auch konventionelle Hypothekamodelle zu einem Vorzugszinssatz abschliessen.

Rahmenbedingungen

Das Mindesthypothekavolumen beträgt *ohne Ausnahme* 250'000 Franken; die banküblichen Kreditrichtlinien müssen erfüllt sein. Finanziert werden in erster Linie selbstbewohnte Liegenschaften (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen), Zweitliegenschaften an sehr guter Lage sowie Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil in Agglomerationsgebieten. Ausgeschlossen ist die Finanzierung von Gewerbe- und Industrieobjekten, von Bauland ohne konkretes Bauprojekt, von Objekten in der Landwirtschaftszone oder von sehr abgelegenen Liegenschaften sowie von Objekten reiner Immobiliengesellschaften.

HypothekenZentrum AG

Wer ist das HypothekenZentrum?

Die HypothekenZentrum AG gehört zu 100% der VZ Holding und hat sich auf die Verwaltung von Hypotheken spezialisiert. In dieser Funktion poolt das HypothekenZentrum unter anderem für den HEV Hypotheken und transferiert diese an international tätige Banken mit günstigem Zugang zum Geld- und Kapitalmarkt.

Risiko

Das Verlustrisiko trägt nicht das HypothekenZentrum, sondern der Käufer der Hypothek. Gar kein Risiko besteht für den Kreditnehmer. Schliesslich legt er ja kein Geld an, sondern erhält eine Finanzierung.

So einfach kommen Sie zu einer günstigeren Hypothek

1. Sie füllen einen Fragebogen aus.



Senden Sie den Fragebogen ausgefüllt im beiliegenden Antwortcouvert, per Fax (Nr. 01 207 25 26) oder E-Mail (email@hypothekenzentrum.ch) an das HypothekenZentrum zurück. Möchten Sie eine Offerte für mehr als ein Objekt, füllen Sie bitte pro Objekt einen Fragebogen aus und senden alle Fragebögen zusammen ans HypothekenZentrum. Bitte senden Sie den Fragebogen ohne Beilagen oder Begleitbriefe. Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und direkt vom HypothekenZentrum ausgewertet. Resultat: Innerhalb weniger Tage erhalten Sie eine kostenlose Richtofferte (Schritt 2). Nichtmitgliedern werden vorgängig 100 Franken in Rechnung gestellt.

2. Sie erhalten eine Richtofferte.



Gestützt auf Ihren Fragebogen erhalten Sie als HEV-Mitglied kostenlos eine umfassende Richtofferte. Die Offerte beinhaltet wichtige Informationen über die Funktionsweise der HEV 1-, HEV 2- und HEV 3-Hypothek, Tipps für die Wahl der richtigen Strategie sowie eine persönliche Zinsofferte mit einer Potenzialanalyse. Entscheiden Sie sich fürs Hypozinssparen und nehmen die Offerte an, dann senden Sie uns einfach die auf der Checkliste aufgeführten Unterlagen zu.

3. Wir nehmen eine definitive Kreditprüfung vor.



Die Richtofferte basiert auf Ihren Angaben. Für die definitive Kreditprüfung müssen diese Angaben noch durch das HypothekenZentrum verifiziert und Ihr Objekt elektronisch bewertet werden. Diese Arbeiten werden pauschal mit 950 Franken pro Objekt verrechnet. Kommt es zu einer Auszahlung der Hypothek, werden 500 Franken davon zurückvergütet. Damit diese Prüfung erfolgen kann, benötigt das HypothekenZentrum zudem einige ergänzende Informationen und Unterlagen. Verläuft die Prüfung erfolgreich, erhalten Sie direkt das Kreditvertragswerk.

4. Sie erhalten die neuen Kreditverträge.



Sie erhalten ein mehrseitiges Kreditvertragswerk mit einem provisorischen Zins, welches Sie in Ruhe studieren können. Nachdem Sie alle Dokumente unterzeichnet haben, wird sich Ihr Hypothekarberater bei Ihnen melden, um den genauen Zeitablauf der Hypothekarauszahlung zu koordinieren sowie den Zins definitiv zu fixieren.

Häufig gestellte Fragen

Der Hauseigentümerverband ist doch keine Bank. Wie kann er Hypotheken vergeben?

Der HEV ist zwar keine Bank, aber als wichtigster Interessensvertreter der Liegenschafteneigentümer ist er prädestiniert dafür, Poolinglösungen für Verbandsmitglieder anzubieten. Das eigentliche Pooling und die Verwaltung der HEV-Hypotheken, aber auch die Kreditgewährung erfolgen durch die HypothekenZentrum AG. Das HypothekenZentrum ist auf die Verwaltung von Hypotheken spezialisiert und trägt weder ein Verlustrisiko noch ist es Geldgeber. Das Geld stammt aus einem «Verkauf» der Hypothek an jenen Geldgeber, der die günstigsten Risiko- und Refinanzierungskosten anbietet. «Käufer» von solchen Hypotheken sind typischerweise Grossbanken und andere international tätige Finanz-institute mit Zugang zu günstigen Konditionen am Geld- und Kapitalmarkt.

Welche Risiken gehe ich mit einer solchen Hypothek ein?

Für Sie als Kreditnehmer besteht zu keinem Zeitpunkt ein Risiko – Sie erhalten ja fremdes Kapital und müssen selber kein Geld einbringen.

Muss ich alle meine Bankgeschäfte wechseln?

Nein, mit Ausnahme der Hypothek können Sie alle anderen Bankgeschäfte (Lohn-, Sparkonto, Bancomatkarte, Wert-schriftendepot, Säule-3a-Konto usw.) bei Ihrer Bank belassen.

Was bedeutet genau «definitive Kreditprüfung» und warum kostet sie 950 Franken?

Die definitive Kreditprüfung besteht aus zwei Teilen. Ihr Objekt wird elektronisch bewertet und die von Ihnen gemachten Angaben auf dem Fragebogen werden mit den Belegen (Bankauszüge, Steuererklärung usw.) verglichen. Schliesslich müssen die Kreditverträge ausgestellt, die Schuldbriefe geregelt sowie Zahlungsversprechen für die abzulösende Bank geleistet werden. Diese Arbeiten können entweder in einen (höheren) Zins eingerechnet oder dann als separate Gebühr ausgewiesen werden. Da eine einmalige Bearbeitungspauschale von 950 Franken für die Kreditnehmer günstiger ist als wenn Sie über Jahre hinweg einen Zinsaufschlag von beispielsweise 0,25% zahlen, haben wir uns für diese Methode entschieden. Kommt es zu einer Auszahlung der Hypothek, werden zudem 500 Franken zurückerstattet.

Was ist, wenn die Kreditprüfung negativ verläuft?

Stimmen die Angaben zu Einkommen und Vermögen nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, oder liegt der elektronische geschätzte Objektwert deutlich unter den Erwartungen, kann dies zu einem höheren Risikopreis oder einem negativen Kreditentscheid führen. In diesem Fall wird das HypothekenZentrum Sie kontaktieren, um mögliche Alternativen mit Ihnen zu besprechen.

Was passiert mit meinen Daten?

Die Daten werden analog einer dem Bankgeheimnis unterstehenden Institution streng vertraulich und nur beim HypothekenZentrum aufbewahrt. Der HEV Schweiz hat in keiner Form Zugriff auf Ihre Daten.

Wieso ist die Zinsofferte nur stichtagbedingt und nicht für eine gewisse Zeit (z.B. einen Monat) gültig?

Kreditgeber, die ihre Zinsofferte während einiger Wochen oder sogar Monaten befristen, schliessen in den eigentlichen Zins eine Sicherheitsmarge mit ein. Diese Sicherheitsmarge führt zu einer Verteuerung der Hypothek. Die HEV-Hypotheken werden hingegen tagesgenau refinanziert. Das heisst, dass auch Ihr Zins nochmals günstiger wird, wenn die Zinsen vom Zeitpunkt der Offerte bis zur Zinsfixierung sinken. Steigen die Zinsen hingegen, sind die umgekehrten Auswirkungen die Folge. Vor der definitiven Zinsfixierung holen wir aber auf jeden Fall Ihr Einverständnis ein.

Ich habe eine Festhypothek, die noch drei Jahre läuft. Kann ich dennoch eine HEV-Hypothek aufnehmen?

Eine vorzeitige Auflösung von Festhypotheken lohnt sich nur in ganz seltenen Fällen. Ist hingegen ein Teil der Hypothek variabel oder als Festhypothek mit einem kürzeren Verfall geführt, können Sie gestaffelt in eine HEV-Hypothek wechseln. Allerdings muss in diesem Fall möglicherweise der Schuldbrief gesplittet werden, was je nach Kanton zusätzliche Gebühren zur Folge hat.

Fragebogen HEV-Hypothekar-Richtofferte für selbstgenutztes Wohneigentum



Nur vollständig ausgefüllte Fragebogen werden ausgewertet. Bemerkungen verzögern die Auswertung. Bitte einsenden an HypothekenZentrum AG, Beethovenstrasse 24, 8002 Zürich, per Fax an 01 207 25 26 oder gescannt per Mail an email@hypothekenzentrum.ch übermitteln.

Personalien Hypothekarnehmer

Vorname Person 1: _____ Name Person 1: _____ Alter Person 1: _____

Vorname Person 2: _____ Name Person 2: _____ Alter Person 2: _____

Strasse/Nr.: _____ PLZ/Ort: _____

Tel. P.: _____ Tel. G.: _____

HEV-Mitglied-Nr.: _____ Hiermit beantrage ich eine HEV-Mitgliedschaft

Ich bin Nichtmitglied und beauftrage das HypothekenZentrum hiermit, für 100 Franken eine Richtofferte auszuarbeiten.

Finanzen

Einkommen Person 1 + 2 (Festlohn) ohne Mieterträge¹: _____ Franken pro Jahr

Bonus Person 1 + 2 (Durchschnitt der letzten 3 Jahre)²: _____ Franken pro Jahr

Barmittel und Wertschriften Person 1 + 2³: _____ Franken

Rückkaufswerte Lebensversicherungen + Säule 3a-Bankkonto⁴: _____ Franken

für Wohneigentum verfügbares PK-Guthaben (1 + 2)⁵: _____ Franken

Angaben zum Objekt: Einfamilienhaus Eigentumswohnung Ferienobjekt Objekt im Baurecht

Kaufjahr: _____ Damaliger Kaufpreis: _____ Franken

Heutiger konservativer Schätzwert der Liegenschaft (Land + Haus): _____ Franken

Mietertrag (netto) aus der Liegenschaft, falls teilweise vermietet: _____ Franken pro Jahr

1 Bitte das Bruttoeinkommen (Fixsalär) von allen Kreditnehmern angeben, bei Rentnern das entsprechende Renteneinkommen, bei selbstständig Erwerbenden das steuerbare Einkommen.

2 Hierzu zählen Erfolgsbeteiligung, Provisionen, leistungsabhängiger Lohn

3 Hierzu zählen Sparkonti und Wertschriften (Depotwert)

4 Hierzu zählen Rückkaufwert von Lebensversicherungen (Sparversicherung, Einmaleinlagen) sowie Säule 3a-Guthaben (Bank oder Versicherung).

5 Pensionskassenguthaben, welches für Wohneigentum verwendet werden kann. Wichtig: Sind Sie älter als 50 Jahre, kann nur ein Teil des Guthabens verwendet werden.

Details zur Finanzierung der Liegenschaft

heutiger Kreditgeber: _____

Höhe bisherige oder gewünschte Hypothek	Aktueller Zinssatz	Heutige Hypothekarform	Nur bei fest oder LIBOR: Laufzeit bis
Fr. _____	% _____	<input type="checkbox"/> variabel <input type="checkbox"/> fest <input type="checkbox"/> LIBOR <input type="checkbox"/> UBS Portfolio	_____
Fr. _____	% _____	<input type="checkbox"/> variabel <input type="checkbox"/> fest <input type="checkbox"/> LIBOR <input type="checkbox"/> UBS Portfolio	_____
Fr. _____	% _____	<input type="checkbox"/> variabel <input type="checkbox"/> fest <input type="checkbox"/> LIBOR <input type="checkbox"/> UBS Portfolio	_____
Fr. _____	% _____	<input type="checkbox"/> variabel <input type="checkbox"/> fest <input type="checkbox"/> LIBOR <input type="checkbox"/> UBS Portfolio	_____
Fr. _____	% _____	<input type="checkbox"/> variabel <input type="checkbox"/> fest <input type="checkbox"/> LIBOR <input type="checkbox"/> UBS Portfolio	_____

Fr. Total Hypothek (Hinweis: Mindestgrösse HEV-Hypothek beträgt 250'000 Franken)

Bitte unbedingt beachten:

1. Die Richtofferte ist nur für HEV-Mitglieder kostenlos. Für Nichtmitglieder beträgt der Unkostenbeitrag 100 Fr., vorschüssig zahlbar.
2. Fragebogen bitte vollständig und ohne Bemerkungen ausfüllen. Bitte keine Unterlagen, Begleitbriefe o.ä. beilegen. Keine Retournierung!
3. Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht weiter verwendet. Der Fragebogen wird rund 6 Monate nach Offertstellung vernichtet und Ihre Adresse in unserem System gelöscht.