

Fallbeispiel zu Etappe 6

Welche Daten muss ich ins Excel-Tool übertragen...

In unserem Excel-Tool zur Entlarvung der Hypothekenmarge haben wir alle Felder, welche von Dir eingegeben werden müssen, hellgrau hinterlegt. Zuerst müssen die aktuellen Zinsswapsätze, welche als Referenzzinssätze für die Berechnungen dienen, in unser Tool eingepflegt werden (den Link zu den aktuellen Daten findest Du in der Etappe oder im Excel-Tool). Diese Daten kannst Du anschliessend in das Excel-Tool übertragen (ein Beispiel siehst Du in der Grafik rechts).

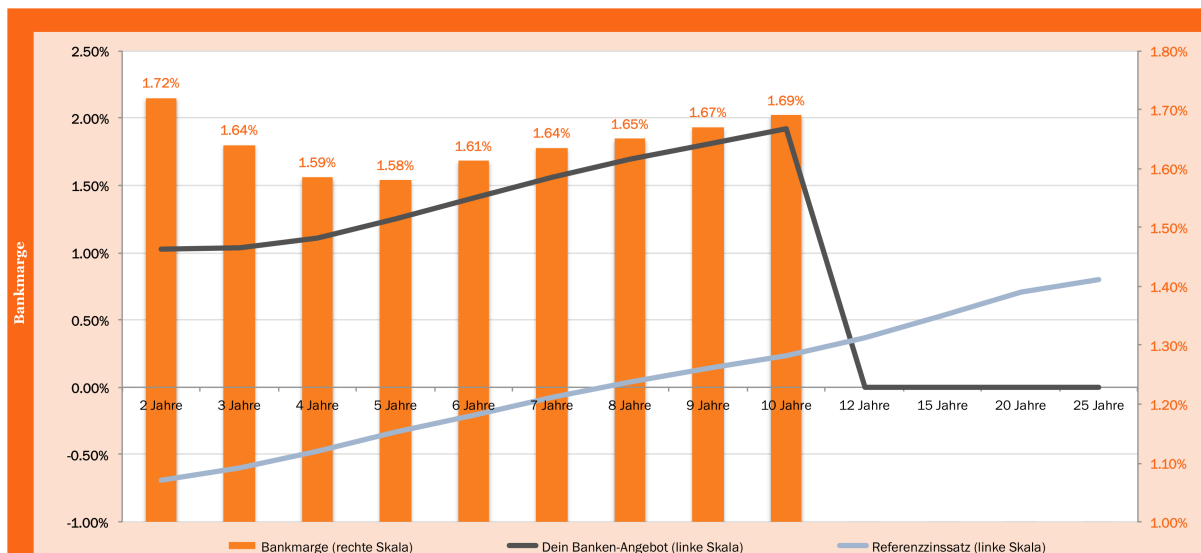
Swapsätze CHF	
2 Jahre	-0.69%
3 Jahre	-0.60%
4 Jahre	-0.48%
5 Jahre	-0.33%
6 Jahre	-0.20%
7 Jahre	-0.08%
8 Jahre	0.04%
9 Jahre	0.14%
10 Jahre	0.23%
12 Jahre	0.37%
15 Jahre	0.53%
20 Jahre	0.71%
25 Jahre	0.80%

Sind die Zinsswapsätze eingegeben, kannst Du Deine eingeholten Offerten einer Bank und/oder einer Versicherung in das Tool eintragen. Falls Du noch keine Offerten eingeholt hast, rechne mit den Hypothekensätzen, welche Du auf Comparis der anderen Vergleichsplattformen findest. In unserem Beispiel haben wir folgende Hypothekensätze einer Bank (diese bietet nur 2 bis 10 Jahre Laufzeit an) und jene einer Versicherung (diese bietet 3 bis 25 Jahre Laufzeit an) herangezogen:

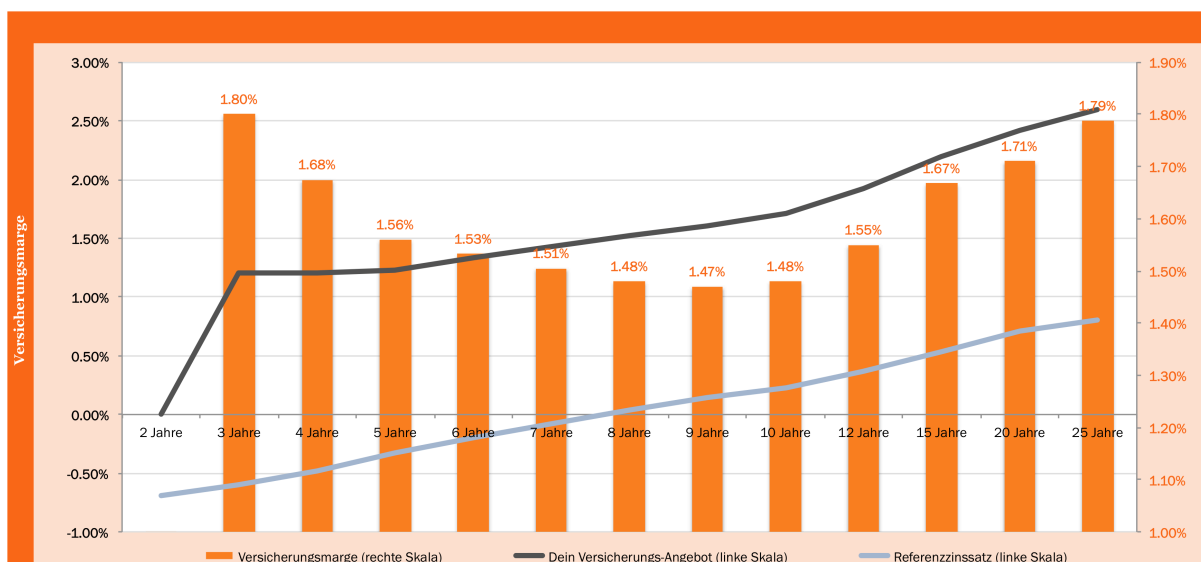
		2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8 Jahre	9 Jahre	10 Jahre	12 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	
Bank	Dein Banken-Angebot	1.03%	1.04%	1.11%	1.25%	1.41%	1.56%	1.69%	1.81%	1.92%	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage	
	Referenzzinssatz	-0.69%	-0.60%	-0.48%	-0.33%	-0.20%	-0.08%	0.04%	0.14%	0.23%	0.37%	0.53%	0.71%	0.80%	
	Bankmarge	1.72%	1.64%	1.59%	1.58%	1.61%	1.64%	1.65%	1.67%	1.69%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Versicherung	Dein Versicherungs-Angebot auf Anfrage		1.20%	1.20%	1.23%	1.33%	1.43%	1.52%	1.61%	1.71%	1.92%	2.20%	2.42%	2.59%	
	Referenzzinssatz		-0.69%	-0.60%	-0.48%	-0.33%	-0.20%	-0.08%	0.04%	0.14%	0.23%	0.37%	0.53%	0.71%	0.80%
	Versicherungsmarge		0.00%	1.80%	1.68%	1.56%	1.53%	1.51%	1.48%	1.47%	1.48%	1.55%	1.67%	1.71%	1.79%

...und wie interpretiere ich die Grafik?

Als Erstes schauen wir einmal die Bruttomarge der **Bank** an. Man sieht in der nächsten Grafik schön, dass die Marge am kurzen Ende mit Laufzeiten von 2 und 3 Jahren, sowie am langen Ende mit einer Laufzeit von 10 Jahren am höchsten sind. Zudem siehst Du in unserem Beispiel, dass die Bank eine Bruttomarge zwischen 1.58% und 1.72% berücksichtigt. Die Margen für die jeweiligen Laufzeiten einer Bank können natürlich unterschiedlich sein, in diesem Beispiel zahlt man mit einer Laufzeit von 5 Jahren die geringste Marge.



Als Zweites schauen wir nur die Bruttomarge der **Versicherung** an, welche in der unteren Grafik abgebildet ist. Hier zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei der Bankmarge. Wiederum am kurzen Ende mit Laufzeiten von 3 und 4 Jahren, sowie am langen Ende mit 20 und 25 Jahren sind die Margen am höchsten. Zudem siehst Du an dem Beispiel auch, dass die Versicherung eine Bruttomarge zwischen 1.47% und 1.80% berücksichtigt. Auch hier gilt, die Margen für die jeweiligen Laufzeiten einer Versicherung können natürlich unterschiedlich sein, in unserem Beispiel zahlt man mit einer Laufzeit von 9 Jahren die geringste Marge.



Drittens machen wir einen Quervergleich zwischen **Bank und Versicherung**. Unser Beispiel zeigt auf, dass die Bank eine geringere Marge für Laufzeiten von 2 bis 4 Jahren nimmt. Falls Du aber eine längere Laufzeit von 5 Jahren oder mehr wünschst, so solltest Du Dir unbedingt auch Offerten von Versicherungen oder möglicherweise Pensionskassen holen, weil diese aufgrund eines anderen Finanzierungsmodells für lange Laufzeiten meist kompetitivere Angebote machen können.