

Qual der Wahl bei Online-Hypotheken

SCHWEIZ Raiffeisen bietet neuerdings eine Kombination aus On- und Offline-Hypotheken an. Von den grossen Banken ist einzig UBS ohne digitale Hypotheken.

MONICA HEGGLIN

Rund ein Dutzend Banken hat Online-Hypotheken im Angebot. Nun lanciert Raiffeisen, die drittgrösste Anbieterin von Immobilienkrediten in der Schweiz, ebenfalls Hypotheken übers Internet. Doch den Preiskampf überlassen die Genossenschaftsbanken den anderen.

Online-Hypotheken sind bis zu ein Drittel günstiger als Offline-Angebote. Dies hat eine Auswertung des Analysedienstes moneyland.ch für FuW ergeben. Bei allen Laufzeiten lagen am 30. Mai die Angebote von EasyHypo (Basler Kantonalbank), Swissquote (SQN 23.1 -1.49%) (Basellandschaftliche KB), Homegate (Zürcher KB), Hypomat (Glarner KB) und Family-net (Berner KB) deutlich unter den Durchschnittspreisen von 25 Banken für herkömmliche Hypotheken.

Persönlich oder virtuell

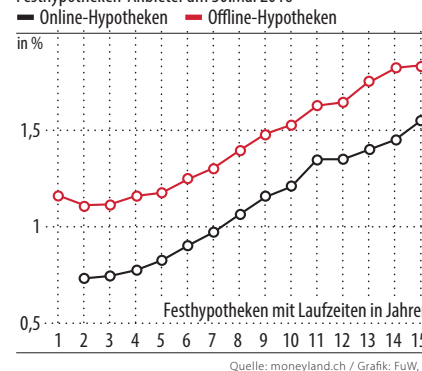
Online-Hypothek heisst aber nicht (mehr) automatisch Preiskampf. So wendet Raiffeisen im Grunde ein hybrides Modell an, bei dem es keine Unterschiede zwischen on- und offline gibt. Tauchten Fragen auf, habe der Kunde jederzeit die Möglichkeit, einen Raiffeisen-Bankberater vor Ort zu kontaktieren oder den Online-Prozess ganz zu verlassen, heisst es in der Medienmitteilung. Sprecher Franz Würth präzisiert: «Das Geschäftskreisprinzip gilt nach wie vor.» Folglich sind die Online-Hypotheken keiner separaten Einheit zugeordnet, sondern der lokalen Raiffeisenkasse. Auch bei den Preisen gibt es keinen Unterschied. Anderes wäre statutarisch bei Raiffeisen kaum möglich.



Wer alle Daten für eine Hypothek mühsam selbst eingibt, sollte belohnt werden.

Zinssätze für Online- und Offline-Hypothek

Arithmetische Mittelwerte der Preise verschiedener Festhypotheken-Anbieter am 30. Mai 2016



Die Arbeit dem Kunden, die Marge der Bank? Die Migros Bank bietet immerhin einmalig 300 Fr., wenn man den Papierkram fürs Hypothekengeschäft selbst ausfüllt. Tatsächlich findet Benjamin Manz (M5Z 43.61 0.69%), Geschäftsführer von moneyland.ch, zum Raiffeisen-Angebot: «Die Online-Eingabe scheint einfach dem Berater Arbeit abzunehmen. Für den Benutzer ist die Eingabe sehr aufwendig – das dürften in dieser Form nicht viele durchstehen.» Anders als bei den «echten» Online-Anbietern sind die Zinsen zudem erst am Schluss einsehbar. «Wir haben schon vor Jahren den strategischen Entscheid gefällt, nicht Leader in der technologischen Entwicklung zu sein», sagte der damalige CEO Pierin Vincenz vor gut einem Jahr. «Weshalb sollen wir uns selbst konkurrenzieren?»

Attraktiv ist hingegen bei Raiffeisen die Kombination mit einer neuen Immobilienplattform, wo, unter anderem, Private kostenlos Verkaufsinserate aufschalten können.

Es ist wohl kein Zufall, dass die grösste Hypothekbank der Schweiz, die UBS (UBSG 13.61 -2.09%), bisher keine Online-Hypotheken bietet. Dies im Kontrast zu kleinen Anbietern wie der Glarner Kantonalbank (GLKBN 20.3 1.25%), die die Digitalisierung von Bankdienstleistungen als Überlebensstrategie betreiben.

Eine duale Strategie verfolgt die Zürcher Kantonalbank. Sie verkauft via das Immobilienportal Homegate Online-Hypotheken. Das Volumen beläuft sich auf einige Hundert Millionen Franken, es liegt damit noch unter 1% der gesamten Hypothekensumme. Aufgrund der Standardisierung und der «Selbstverwaltung» sind die Konditionen deutlich günstiger als direkt bei der ZKB.

10% Marktpotenzial

Ein der Strategie angepasstes Pricing hält Andreas Dietrich für eine besonders heikle Aufgabe im Online-Bereich. Für den Professor am IFZ der Hochschule Luzern gehören Online-Hypotheken zum Standardangebot einer Bank. Reine Internet-Angebote, die Wachstum generieren müssten, müssten logischerweise aggressiver kalkuliert werden.

Trotzdem ist Dietrich zurückhaltend bezüglich des Online-Potenzials bei Neuabschlüssen, das er auf bloss 3 bis 5% veranschlagt. Jeder Fall liege anders, was beratungsintensiv sei und der Standardisierung per Internet entgegenlaufe. Für Vertragsverlängerungen wird das Potenzial aber bei 10% gesehen. Gemäss Schätzung von Swisscom (SCMN 456.4 -0.74%)/IFZ belief sich 2015 der Marktanteil der Online-Hypotheken am Gesamtmarkt auf 1,6%, das entspricht rund 2,4 Mrd. Fr.