Bezirks-Sparkasse Dielsdorf Genossenschaft

Dielsdorf | Buchs ZH | Niederglatt | Rümlang | Niederweningen

AKTUELL

Ihre Bank informiert

September 2021

Am richtigen Ort

**Liebe Leserin
Lieber Leser**

Ich weiss: Editorials wie dieses hier klingen schnell nach Phrasendrescherei. Stets werden Erfolge verkündet, und dann dankt der Chef auch noch der Kundschaft und den Mitarbeitenden. Ich bitte Sie um Verzeihung, dass ich jetzt genau in dieses Horn stosse – aber ich habe dazu wirklich gute Gründe!

Unser Abschluss des ersten Semesters 2021 macht uns grosse Freude. Bei den Kundengeldern durften wir einen Zuwachs von 2,6 % verzeichnen, unser Kerngeschäft mit Hypotheken legte um 2,5 % zu, und unsere Bilanzsumme überschritt die Grenze von 1,6 Mrd. Franken. Ich interpretiere diese Zahlen als riesigen Vertrauensbeweis unserer Kundschaft – und als Zeichen dafür, dass die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf buchstäblich zur richtigen Zeit am richtigen Ort ist. In einem zunehmend globalisierten und anonymisierten Umfeld ist Nähe ein Trumpf. Wenn Sie ein Anliegen haben, können Sie zum persönlichen Gespräch in einer unserer Filialen vorbeikommen – und Sie laufen nicht Gefahr, in der Warteschlaufe eines Call-Centers hängen zu bleiben.

Dass wir unseren Trumpf auch in anspruchsvollen Zeiten ausspielen konnten, ist letztlich das Verdienst unserer Mitarbeitenden. Ich bin wirklich stolz auf unser Team. Die Mischung aus familiärer Atmosphäre und professioneller Performance führt etwa dazu, dass bei uns alle einander unterstützen, höchste Flexibilität in (Pandemie-)Krisen-Zeiten zeigen – und stets bereit sind, einen Mehrwert zu erbringen. Ich danke Ihnen, liebe Leserin, lieber Leser, dass Sie dies zu schätzen wissen! Kommen Sie vorbei, wir freuen uns auf Sie.

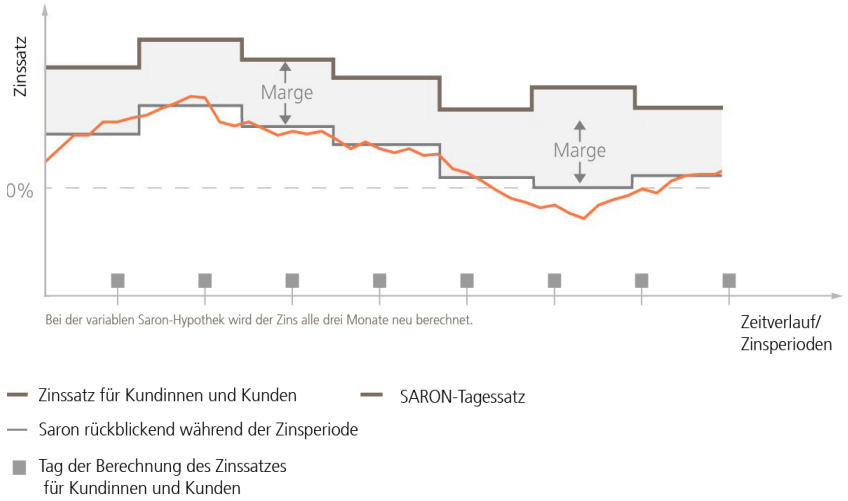
Dominic Böhm
Vorsitzender der Geschäftsleitung / CEO
Bezirks-Sparkasse Dielsdorf

Die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf unterstützt hauptsächlich Privatpersonen beim Erwerb von Eigenheimen.

Die Saron-Hypothek folgt dem Markt

Die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf bietet eine schlanke, leicht verständliche Palette an Hypotheken. Nun ist eine zusätzliche Möglichkeit hinzugekommen: Die Saron-Hypothek. Sie löst die Libor-Hypothek ab und eignet sich für Leute, die sich für Finanzfragen interessieren.

«Ohne Hypotheken würde es uns nicht geben, sie sind unsere Raison d'être», sagt Jan Vollenweider, Leiter Finanzierungen der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf. Hypotheken machen rund 80 Prozent des Geschäftsvolumens der Bank aus, das Hypothekenvolumen beträgt rund 1,3 Milliarden Franken. Die Nachfrage nach Hypotheken ist immens und steigt unentwegt an, in den letzten Jahren betrugen die Wachstumsraten stets 4 bis 7 Prozent. Dies ist auch dem Marktumfeld geschuldet: Die Preise für Immobilien gehen ungebrochen nach oben. Finanziert werden von der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf hauptsächlich Eigenheime, aber auch Mehrfamilienhäuser und vereinzelt Gewerbeliegenschaften. Rund 96 Prozent der Finanzierungen betreffen das Kern- und das erweiterte Kerngebiet. «Das Geld, das wir leihen, stammt aus der Region – und bleibt in der Region», sagt Jan Vollenweider.



Beratung ist essenziell

Es gibt viele Gründe dafür, dass die Immobilienkäufer in der Gegend die Zusammenarbeit mit der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf suchen. An erster Stelle steht das Vertrauen: Eine lokale Bank kennt die lokalen Gegebenheiten am besten und eignet sich als Partnerin daher besonders gut. Jan Vollenweider: «Wir können zum Beispiel den Wert einer Liegenschaft sehr genau beurteilen und auf zu hohe Preise aufmerksam machen.» Ein anderer Grund ist die Positionierung der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf: Als lokal verankerte Bank, die nach langfristig stabilen Geschäftsbeziehungen strebt, übernimmt sie Verantwortung, und das schlägt sich in umfassender Unterstützung nieder. «Bei einem Hauskauf stellen sich sehr viele Fragen», so Jan Vollenweider. «Wie wickelt man den Kauf am besten ab? Wie sieht es mit der Pensionsplanung aus? Wie mit den Steuern? Was ist, wenn man zum Beispiel die Stelle verliert oder invalid wird? Das alles analysieren wir zusammen mit unserer Kundschaft.» Die Beraterinnen und Berater seien nicht Verkäufer von Hypotheken, sondern würden beim Kaufen helfen. «Wir wollen einen echten Mehrwert bieten!»

Drei Arten von Hypotheken

Und noch ein Argument spricht für die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf: die Einfachheit. Das Angebot an Hypotheken ist einfach, transparent und leicht verständlich, man muss nicht zwischen unzähligen Möglichkeiten abwägen – und läuft so auch nicht Gefahr, Fehlentscheide zu treffen.

Eine lokale Bank kennt die lokalen Gegebenheiten am besten und eignet sich als Partnerin daher besonders gut.

Grundsätzlich bietet die Bank im Hypothekenbereich drei verschiedene Produkte an. Das eine Produkt ist eine Festhypothek, bei welcher der Kreditbetrag und der Zinssatz zu Beginn für eine vereinbarte Laufzeit festgelegt werden. Egal, wie sich die Finanzmärkte entwickeln: Der Zinssatz bleibt gleich und lässt sich damit exakt budgetieren. Steigen die Zinsen, profitieren die Hypothekarnehmerinnen und -nehmer vom zuvor festgelegten niedrigen Zinssatz. Alternativ dazu gibt es die variable Hypothek sowie die Saron-Hypothek. Bei der Saron-Hypothek wird der Zinssatz alle drei Monate neu festgelegt. Basis ist der Schweizer Basiszinssatz Saron, der von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und dem Finanzdienstleister SIX laufend aufgrund der Transaktionen am Schweizer Geldmarkt ermittelt wird. Hinzu kommt eine Kundenmarge.

Für jene, die mit gleichbleibenden oder sinkenden Zinsen rechnen

Die Saron-Hypothek hat die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf neu eingeführt; sie löst die bisherige Libor-Hypothek ab, die nach den Skandalen um den Libor nicht mehr angeboten wird (mehr dazu auf Seite 3). Gesucht wird diese variable Hypothek vor allem von preissensitiven Kundinnen und Kunden, die mit gleichbleibenden oder fallenden Zinsen rechnen und sich für Finanzfragen interessieren. Finanziell ist der Unterschied zwischen den Hypotheken-Formen im Moment gering, das kann sich bei Schwankungen im Markt aber rasch ändern. Die Saron-Hypothek gibt es in zwei verschiedenen Formen: mit einer festen Laufzeit von drei oder fünf Jahren – oder ohne Laufzeit. Bei der Saron-Hypothek ohne fixe Laufzeit kann man jederzeit mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist aussteigen. Damit hat man die volle Flexibilität, und man kann sofort auf Marktentwicklungen reagieren. Allerdings ist dort die Kundenmarge etwas höher.

«Unsere Beraterinnen und Berater sind nicht Verkäufer von Hypotheken, sondern helfen beim Kaufen.»

Die Saron-Hypotheken sind seit 1. Juli 2021 erhältlich. «Es geht uns nicht darum, ein neues Produkt möglichst oft zu verkaufen», sagt Jan Vollenweider, «wir wollen einfach ein zusätzliches Produkt anbieten.» Die Nachfrage sei vorhanden. Sie enthalten zwar ein gewisses Risiko steigender Zinsen, doch dieses ist momentan recht überschaubar. «Ich glaube, die Zinsen bleiben noch länger auf ihrem historischen Tiefstand», sagt Jan Vollenweider. «Würden sie steigen, gingen Konsum und Investitionen zurück, die Wirtschaftsleistung würde gedämpft – und das will jetzt nach der Covid-19-Pandemie niemand.» Sie sind daher im Moment eine gute Alternative zur Festhypothek. Entscheidend bleibt aber die individuelle Situation – und diese muss in einem ausführlichen Beratungsgespräch evaluiert werden.

Jan Vollenweider – zur Person

Der 34-jährige Jan Vollenweider arbeitet seit 19 Jahren bei der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf; er absolvierte hier bereits seine Lehre. Mittlerweile hat er auch noch den Bachelor in Business Administration, den eidgenössischen Fachausweis als Immobilienbewerter und als Immobilien-Treuhänder in der Tasche. Seit zweieinhalb Jahren gehört der begeisterte Sportler, der bereits fünf Mal den knallharten Jungfrau-Marathon bestritt, der Geschäftsleitung der Bank an.

Die Finanzwelt einfach erklärt: Das bedeuten Libor und Saron

Libor, Saron, Referenz- und Basiszinssatz – das klingt alles kompliziert, genau so, dass man lieber nichts damit zu tun haben möchte. Erstens ist es aber gut, wenn man sich damit ein bisschen auskennt, weil die abstrakten Begriffe sehr direkt mit unserem Leben zu tun haben. Zweitens ist die Sache viel einfacher, als sie tönt. Und drittens erweist sie sich bei näherem Hinsehen als ziemlich spannend, ja zum Teil als veritabler Krimi.

Milliarden von Dollars hingen am Libor

Beginnen wir also mit kurzen Erläuterungen. Libor steht für «London Interbank Offered Rate» – und der Begriff meint den Zins, zu dem sich die Banken auf dem Finanzplatz London, einem der weltweit wichtigsten, untereinander Geld leihen. Dieser Zins wurde in der Finanzwelt jahrzehntelang als Grundlage für die Berechnung von Kreditzinsen verwendet; man nennt ihn daher auch den Referenz- oder Basiszinssatz. Der Libor gab also letztlich vor, wie Geld verzinst wird. Geschäfte in der Höhe von vielen hundert Milliarden Dollar rund um den Globus hingen an diesem Wert, zum Beispiel auch sehr viele variable Hypotheken, bei denen der Zinssatz gemäss Libor berechnet wurde. Der Libor war allerdings immer ein hypothetischer Wert, weil er nicht auf tatsächlichen Geschäften beruhte, sondern auf unverbindlich Absprachen zwischen den Banken. Und genau diese Tatsache erwies sich als verheerend: Banken begannen, den Libor zu manipulieren. Indem sie den Referenzzins ohne effektive Grundlage steuerten, eröffnete sich ihnen die Möglichkeit zu Spekulationsgeschäften – und sie konnten Kreditnehmern überhöhte Zinssätze vermitteln. Schon kleinste Manipulationen am Referenzzins hatten gewaltige Konsequenzen, weil sich so viele Geschäfte darauf bezogen.

Milliarden-Bussen

Im Juni 2012 flog die Sache auf: Mitarbeiter des britischen Finanzunternehmens Barclays hatten beim Libor jahrelang betrogen. Sie gaben Werte an, die ideal waren für ihre eigenen Geschäfte, mit den realen Transaktionen zwischen den Banken und damit mit dem eigentlichen Wert des Gelds aber nichts zu tun hatten. Schnell zeigte sich, dass Barclays keine Ausnahme war. Rund 20 Banken wurden verdächtigt, an den Manipulationen beteiligt gewesen zu sein. Es kam zu grossen Untersuchungen, aufwändigen Prozessen und hohen Bussen: Barclays zahlte 470 Millionen Euro, die Deutsche Bank erst 725 Millionen und dann noch einmal 2,5 Milliarden Euro, die UBS 1,5 Milliarden Franken. Man geht davon aus, dass diese Strafen aber weit unter dem lagen, was die Banken zuvor mit den Manipulationen verdienten.

Etwas Neues musste her

Der Libor war diskreditiert. Schon das Wort klang anrüchig, nach Haifisch-Kapitalismus und Verantwortungslosigkeit. 2017 gab die britische Finanzmarktaufsicht bekannt, dass der manipulationsanfällige Libor durch andere Referenzzinssätze ersetzt werden müsse. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) empfahl den Banken, den Libor durch den Saron zu ersetzen. Der Saron – das Kürzel steht für «Swiss Average Rate Overnight» – wird bereits seit 2009 von der SNB und dem Finanzdienstleister SIX berechnet, und zwar täglich – aufgrund von tatsächlichen Transaktionen am Schweizer Geldmarkt. Der Saron gibt den Zinssatz, zu dem Schweizer Geldhäuser einander kurzfristig Geld ausleihen, daher nicht nur sehr genau, sondern auch sehr transparent wieder; es geht nicht um vermeintliche Abmachungen, sondern um effektive Geschäfte.

Die Zinssätze von Libor und Saron unterscheiden sich kaum; die Betonung liegt aber eben auf «kaum», der manipulierte Libor war halt immer mal wieder leicht neben der Spur.

Hypotheken auch im Pensionsalter möglich

Viele Banken gewähren älteren Menschen keine Hypothek. Anders die Bezirks- Sparkasse Dielsdorf: Kundinnen und Kunden über 65 können weiter von den Vorteilen einer Hypothek profitieren. Sie ermöglicht, günstiger im Eigenheim wohnen zu bleiben, statt in eine teurere Mietwohnung umziehen zu müssen. Oder sie finanziert anstehende Renovationen. Es ist sogar möglich, sich die Hypothek als Kontoguthaben, als Zeit- oder Leibrente auszahlen zu lassen. Entscheidend sind der Zustand und die Belehnungshöhe der Liegenschaft.

Die Beraterinnen und Berater der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf wissen, welche Fragen beim Immobilienkauf anstehen. Es sind viele!

«Es wird immer interessanter»

Geld anlegen? Für die Zukunft vorsorgen? Bei diesen Themen ist Thomas Merki in seinem Element. Seit 13 Jahren berät er bei der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf Kundinnen und Kunden.

Thomas Merki, Jahrgang 1983, wuchs in Bachs auf – auf dem elterlichen Bauernhof. «Wir sind drei Brüder, und jeder von uns hat eine Schwester», meint er lachend. «Und dann waren da auch noch 20 Kühe!» Der Beruf des Landwirts sei für ihn aber nie in Frage gekommen. «Ich habe zwei linke Hände.» Nach der Sekundarschule machte er, der sich als Zahlenmensch bezeichnet, daher eine KV-Lehre samt Berufsmittelschule, und zwar auf der Kantonalbank in Dielsdorf. Nach der Lehre arbeitete Thomas Merki knapp zwei Jahre lang auf der Bank, er absolvierte die Rekrutenschule und ging dann für ein halbes Jahr nach England, wo er seine Englischkenntnisse perfektionierte. Nach der Rückkehr arbeitete er wieder bei der Kantonalbank, diesmal in der Niederlassung in Eglisau. «Und da merkte ich: Ich brauche eine Veränderung. Die Kantonalbank entwickelte sich immer mehr zur Grossbank.» Er wolle den Kunden nicht verkaufen, was von oben vorgegeben wurde, sondern das, was sie brauchen. Deshalb wechselte er mit 24 Jahren zur Bezirks-Sparkasse. «In der Region, für die Region – das reizte mich.»

Nach einem Jahr hinter dem Schalter wechselte Thomas Merki in die Anlage- und Vorsorgeberatung, wo er seither tätig ist. Das nötige Rüstzeug für diesen Bereich holte er sich berufsbegleitend mit einer dreijährigen Ausbildung an der Höheren Fachschule Banking & Finance. Das angeeignete Wissen nutzt er in Kundengesprächen, die er täglich führt. Dabei evaluiert er die Bedürfnisse und Möglichkeiten. Wie sieht die Vermögenslage aus? Welche Ziele will der Kunde, die Kundin erreichen? Wie verhält es sich mit der Risikobereitschaft? «Spannend finde ich an meiner Aufgabe die Vielfalt», sagt er. «Unsere Kundschaft deckt ein breites Spektrum ab, von sehr konservativen bis zu eher spekulativen Anlegern.» Allen gemein ist: Sie müssen ihrem Anlage- und Vorsorgeberater vertrauen. «Die Kundschaft soll spüren, dass sie ein kompetentes und empathisches Gegenüber haben», sagt Thomas Merki.

In den 13 Jahren, in denen er in der Anlage- und Vorsorgeberatung tätig ist, hat sich vieles verändert. Zum einen der Markt: Es ist heute fast nur noch an der Börse möglich, gute Renditen zu erzielen. Verändert hat sich aber auch die Kundschaft: Dank Internet ist sie besser informiert. Die Beratungsgespräche sind daher fundierter und interessanter geworden, die Anforderungen an den Berater sind gestiegen.

Langweilig wird es ihm aber sowieso nicht. In seiner Freizeit ist er stark in Vereinen engagiert. Er ist Mitglied des Musikvereins Neerach, wo er Klarinette spielt, und des Jodelklubs Eglisau. In beiden Fällen amtet er, der Zahlenmensch, als Kassier. Und dann hat er gerade erst geheiratet – zum zweiten Mal! «Letztes Jahr heirateten wir zivil, trotz Corona wollten wir das durchziehen. Und jetzt konnte endlich das grosse Fest steigen!»

Ihre Bank am Puls der Region

Bezirks-Sparkasse Dielsdorf Genossenschaft

Dielsdorf	**044 854 90 00**
Buchs ZH	**044 844 03 50**
Niederglatt	**044 851 81 10**
Rümlang	**044 817 99 00**
Niederweningen	**044 857 70 70**

info@bskd.ch
www.sparkasse-dielsdorf.ch

Wir engagieren uns

Die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf ist mit der Region eng verbunden und unterstützt deshalb zahlreiche Vereine und Institutionen. In «aktuell» stellen wir jeweils ein ausgewähltes Engagement vor – diesmal den FC Dielsdorf.

Fussball hat in Dielsdorf Tradition. Zurzeit zählt der Verein 496 Mitglieder, über die Hälfte davon sind Junioren. «Wir sind eben ein klassischer Ausbildungsverein», sagt Präsident Giovanni Schärer. Dass die wenigsten den Sprung in den Profibereich schaffen, versteht sich. Dennoch finden sich einige ehemalige Dielsdorf-Junioren in höherklassigen Schweizer Ligen, und zwei haben sogar den Sprung in die Nationalmannschaft geschafft. «David Sesa und Franco Di Jorio spielten damals in derselben Juniorenmannschaft», erinnert sich der Präsident, «ein Albtraum für alle Gegner!» Zurzeit wollen so viele Junioren und Junioren auf den Fussballplatz, dass man eine Warteliste einrichten musste. Fussball ist eben beliebt, weil er kaum Ausrüstung benötigt und deshalb für fast jeden erschwinglich ist. Flüchtlingskinder durften beim FC Dielsdorf sogar umsonst mitkicken, wenn ihre Wohngemeinde nicht dafür aufkommen wollte. «Doch unsere Infrastruktur ist leider sehr schlecht», so Giovanni Schärer, «die Kabinen in der Sportanlage Erlen müssen wir mit den Hockeyspielern teilen, die Trainings sind auf Schulhäuser in vier Schulgemeinden verteilt, die beiden Plätze sind in die Jahre gekommen und deshalb in einem schlechten Zustand, und das Mädchenteam muss zum Teil umgezogen erscheinen, weil wir sie nicht separat unterbringen können.» Dabei lernen die Kinder auf und neben dem Platz Lektionen fürs Leben: Wie man mit anderen Menschen aus anderen Ländern, Kulturen und sozialen Schichten auskommt, wie man sich nach Regeln und Vorgaben richtet und wie wichtig Pünktlichkeit ist. Die Bezirks-Sparkasse Dielsdorf weiss dieses Engagement für Sport und Gesellschaft zu würdigen – und unterstützt deshalb den FC Dielsdorf.