



«Wir finanzieren nichts, was wir nicht kennen»

Das Zinsniveau ist seit Jahren äusserst tief. Trotzdem kalkulieren Banken bei der Hypothekarkreditvergabe sehr konservativ – Bank und Gesuchsteller wollen so auf der sicheren Seite sein. von Cornelius Raeber

Das Zinsniveau ist seit der Finanzkrise von 2008 sehr tief», erklärt Martin Gartmann, Leiter Private Kunden bei der Graubündner Kantonalbank, – und ergänzt umgehend: Seit der Schuldenkrise von 2011 und aufgrund der aktuellen Währungssituation sei es zurzeit auf einem absolut tiefen Niveau.

Eine Ausgangslage, die manch einen Mieter dazu animieren mag, den Bau eines eigenen Hauses oder den Kauf einer Eigentumswohnung ins Auge zu fassen – auch wenn nur beschränkte Eigenmittel zur Verfügung stehen. «20 Prozent Eigenmittel des Liegenschaftswerts soll ein Kunde aber mindestens beisteuern», sagt Gartmann und unterscheidet dabei in echte und unechte Eigenmittel. «Echte Eigenmittel sind Ersparnisse, Erbvorbezüge, Schenkungen, unbelehntes Bauland, Beiträge der gebundenen Vorsorge Säule 3a und beschränkt auch Darlehen».

Unehnte hingegen seien die Beiträge der 2. Säule, welche aber nur beschränkt berücksichtigt werden – «wir wollen ja keine Vorsorgeleistungen gefährden», so Gartmann.

Gut informierte Kunden

Zu tiefe Eigenmittel seien denn auch für die erfahrenen und mit entsprechenden

Kompetenzen ausgestatteten GKB-Kundenberater oftmals der Hauptgrund, kein offizielles Kreditgesuch zu stellen. «Von den tatsächlich bearbeiteten Gesuchen sind es dann weniger als zehn Prozent, die zu keinem Abschluss führen», präzisiert der Leiter Private Kunden.

«In der Regel sind die Kunden, die sich für einen Hypothekarkredit interessieren sehr verantwortungsbewusst und gut informiert», sagt Gartmann, was auch mit den Neuen Medien zu tun habe. Die Zielgruppe sei nicht mehr ganz jung, beruflich gefestigt, verfüge über ein regelmässiges Einkommen und habe sich bereits für einen Lebensmittelpunkt entschieden. «Ebenfalls ist die Familienplanung schon weit fortgeschritten», so der Bankfachmann, spiele doch das Einkommen der Ehefrau auf den zur Verfügung stehenden Nettolohn eine nicht unwesentliche Rolle.

Von entscheidender Bedeutung sei aber in erster Linie die Tatsache, dass bei den Berechnungen der Zinsbelastung ein kalkulatorischer Zinssatz von fünf Prozent eingesetzt werde – und nicht etwa ein realer, aktuell sehr tiefer Satz, erklärt Gartmann weiter. Bei der gründlichen Berechnung zur finanziellen Tragbarkeit des Eigenheims würden Bonus und Prämien nur beschränkt berücksichtigt. «Als Faustregel gilt, dass die

jährlichen Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens betragen», rechnet Gartmann vor. Siehe dazu das Rechenbeispiel auf Seite 22. ▶



Hedonisches Bewertungsmodell für Wohneigentum

Die zwei hedonischen Bewertungsmodelle für die Schweiz basieren auf statistischen Vergleichswertmethoden für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Die Datengrundlage für das Modell bilden die rund 20 000 jährlich getätigten Freihandels-Transaktionen von Objekten sowie weitere fundierte Marktklärungen. Mithilfe eines standardisierten Vergleichswertverfahrens können allgemeingültige und verlässliche Rückschlüsse auf die zu bewertenden Objekte gezogen werden. Mit quartalsmässig aktualisierten Referenzdaten auf Stufe Gemeinde und Stadtquartiere kann die Attraktivität eines Standorts bestimmt werden. Die in Zusammenarbeit mit Vertretern der Finanzindustrie gewonnenen Werte werden u.a. von Banken, Versicherungen, Verbänden und Maklern genutzt.

Eine vorsichtige Kalkulation eröffne auch Möglichkeiten für eine schnellere Amortisation, so Gartmann, obwohl die Bereitschaft dazu nicht immer vorhanden sei. «Es ist aber nie schlecht, Schulden zurückzuzahlen», meint der Banker. Grundsätzlich muss eine Hypothek in 15 Jahren auf rund zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert werden.

Standort des Objekts

Ein besonderes Augenmerk wirft die GKB ebenfalls auf den Standort eines Objekts und greift dazu auf ein sogenannt Hedonisches Bewertungsmodell zurück (siehe Box auf Seite 21). Dieses hilft, Chancen und Risiken eines Objekts besser einzuschätzen und zu vergleichen. «Aber auf jeden Fall soll die Substanz einer Liegenschaft ausreichend sein», erklärt Gartmann und ergänzt, dass die allgemeine Situation sowieso alle zehn Jahre überprüft wird. «Wir finanzieren grundsätzlich nichts, was wir nicht kennen, denn wir wollen auf der sicheren Seite sein», so Gartmann der über die letzten Jahre hinweg relativ konstant hohe Anfragen für Hypothekarkredite registriert – aktuell tiefes Zinsniveau hin oder her.

Fr. 40 600.-	Hypothekarzinsen Fr. 28 000.- (5% von FK 560 000.-)
	Amortisation Fr. 5600.- (1% von FK 560 000.-)
	Unterhaltskosten Fr. 7000.- (1% des Liegenschaftswerts)
Fr. 99 400.-	Frei verfügbares Einkommen

Einkommen
Fr. 140 000.-

www.gkb.ch/web/hypothekenrechner

Bei einem Liegenschaftswert von 700 000 Fr. und Eigenmitteln von 140 000 Fr. wird das Objekt mit 560 000 Fr. fremdfinanziert. Faustregel: Die jährlichen Wohnkosten sollen nicht mehr als ein Drittel des Jahreseinkommens betragen.

Inserat



Tiziana Schraemli
Gastronomin mit Ideen

Ihre Persönlichkeit. Unsere Hypotheken.

Bündner und die GKB bauen auf dem gleichen Fundament.

Ein schöneres Zuhause als Graubünden kann man sich kaum vorstellen. Und noch besser wird es, wenn der Traum vom eigenen Heim wahr wird. Mit unserer Kompetenz und unserem Engagement unterstützen wir Sie tatkräftig dabei, Ihre Pläne und Projekte in die Tat umzusetzen. Bauen Sie auf eine starke Partnerin, die in Graubünden und seinem Immobilienmarkt tief verwurzelt ist. Wann fangen wir an?

Gemeinsam wachsen. gkb.ch/hypotheken

