

Immobilien – Was Käufer einer Liegenschaft tun können, wenn der Schätzwert der Bank tiefer ist als der Kaufpreis.

Immobilien-Käufer im Dilemma

Stellen Sie sich vor, Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden, sind sich mit dem Verkäufer über den Preis einig geworden, reichen Ihre Unterlagen bei der Hypo-



ADRIAN WENGER
Leiter Hypothekarberatung
beim VZ Vermögens-
Zentrum

thekarbank ein, und dann der Schreck: Die Schätzung der Bank ergibt einen deutlich tieferen Wert der Liegenschaft als den Preis, den Sie mit dem Verkäufer ausgehandelt haben. Das kann die Finanzierung der Liegenschaft gefährden, weil die meisten Banken maximal 80 Prozent des eigenen Schätzwerts finanzieren. Irritiert und verunsichert fragen Sie sich: Wie ist das möglich? Und was soll ich nun machen?

Überteuert oder nicht: Dass ein verlangter Kaufpreis weit über dem Wert der Liegenschaft liegt, den die Bank ermittelt, kommt häufiger vor als man denkt. Die Preise für Immobilien steigen noch immer, auch wenn sich der Anstieg in den letzten Monaten in manchen Regionen verlangsamt hat. In so einem Marktumfeld versuchen Immobilienbesitzer und Immobilienmakler natürlich, ihre Objekte zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Nicht selten wird als Verhandlungsbasis ein Preis festgelegt, *der gut und gerne zwanzig Prozent über dem effektiven Marktwert der Liegenschaft liegt.*

Relevante Angaben prüfen

Schätzen Kreditgeber den Wert einer Immobilie überraschend tief ein, kann dies aber auch andere Gründe haben. Eine häufige Ursache sind fehlende Daten. Bankberater verwenden für die Schätzung in der Regel die Angaben aus der Verkaufsdokumentation. Fehlende oder falsch übertragene Informationen können eine eklatant niedrigere Bewertung zur Folge haben. Hauskäufer sollten daher als Erstes prüfen, ob in der Verkaufsdokumentation alle relevanten

Daten berücksichtigt wurden und ob diese korrekt sind. Danach können sie allfällige Fehler korrigieren lassen und die Bank um eine Neubewertung des Objektes bitten. Zentrale Faktoren für die Bank sind Grundstücksfläche, Gebäudevolumen, Baujahr, Grundrisse und Fotos der Liegenschaft. Entscheidend für den Wert der Liegenschaft sind auch die Anzahl der Bäder, der Küchenstandard und Spezialausstattungen wie Sauna, Cheminée und Alarmanlage. Renovationen sollten inklusive Investitionsvolumen und Zeitpunkt in der Verkaufsdokumentation erfasst sein.

Ein tieferer Liegenschaftswert kann auch darin begründet sein, dass der Bankberater die Lage, Verkehrsanbindung oder mögliche Lärmbelastigungen nicht angemessen berücksichtigt hat. Manchmal stellt sich heraus, dass die Verkehrsbelastung geringer und die Aussicht besser ist, als der Bankberater aufgrund der Unterlagen angenommen hat.

Mit dem Verkäufer verhandeln

Bleibt die Bewertung der Bank trotz alledem tief, sollte der Käufer den Kaufpreis neu verhandeln. Möglicherweise lässt der Verkäufer mit

sich reden, wenn er erfährt, dass die Bank das Haus für zu teuer hält und die Finanzierung aus diesem Grund in Frage gestellt ist. Hält der Verkäufer am Preis fest und möchte der Käufer die Liegenschaft zu einem erhöhten Preis erwerben, muss er die Differenz zwischen dem Schätzwert der Bank und dem Kaufpreis selber aufbringen. Und zwar zusätzlich zu den vorgeschriebenen zwanzig Prozent Eigenkapital, die Eigenheimkäufer mindestens einbringen müssen

und die sich basierend auf dem Schätzwert der Bank berechnen. Wer also eine Liegenschaft zum Beispiel für 1 Million Franken kauft, obwohl sie gemäss Bank nur 800 000 Franken wert ist, benötigt Eigenmittel in der Höhe von 360 000 Franken: 160 000 Franken Eigenkapital für die Hypothek und 200 000 Franken für die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem von der Bank ermittelten Wert der Liegenschaft.

Mindestens zehn Prozent echtes Eigenkapital

Seit 1. Juli 2012 müssen laut den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung mindestens zehn Prozent der verlangten zwanzig Prozent Eigenmittel aus anderen Quellen als der Pensionskasse stammen, und die Hypothek muss innert zwanzig Jahren auf unter 67 Prozent des Liegenschaftswerts amortisiert werden. Damit die Eigenheimkosten tragbar sind, dürfen sie wie schon zuvor nicht mehr als ein Drittel des regelmässigen Einkommens ausmachen. Die Kosten setzen sich zusammen aus dem Hypozins, der mit einem langfristigen Durchschnittszins von fünf Prozent kalkuliert wird, der Amortisation und den Nebenkosten.

Wer mehr als das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung hat, sollte gut überlegen, wie hoch er sein Eigenheim belehnen soll. Es kann ratsam sein, nicht zu hohe Eigenmittel im Haus zu binden.