

IMMOBILIEN FINANZIEREN OHNE LIQUIDITÄTSVERLUST

Was können externe Vermögensverwalter tun, wenn ein Kunde eine Immobilie kaufen möchte, aufgrund von investierten Vermögenswerten dafür allerdings nur wenig Liquidität zur Verfügung hat? Experten der Credit Suisse zeigen auf, wie die Immobilienfinanzierung dennoch klappt.

Ein kräftiger Inflationsschub dominiert derzeit die Märkte. «Wir gehen davon aus, dass die Inflation keine temporäre Erscheinung ist, sondern uns noch eine Weile beschäftigen wird», sagte Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse bei der Credit Suisse, an der Veranstaltung «Credit Suisse Immobilienmarkt-Perspektiven». Zum weiteren Preisauftrieb dürfte ein Cocktail von Sondereffekten beitragen, bestehend unter anderem aus anhaltenden Lieferengpässen, dem Ukraine-Krieg und fiskalpolitischen Massnahmen.

Diese Entwicklung treibt auch die Zinsveränderung voran. Nachdem die Zinsen jahrelang gesunken sind, steigen sie nun stark. Auch der Immobilienmarkt spürt diese Veränderung. Zum einen laufen Immobilien dadurch Gefahr, an Wert zu verlieren, und zum anderen sind die Finanzierungskosten für Wohneigentum deutlich gestiegen.

Vorzeitige Verlängerung von Hypotheken

«Durch den steilen Anstieg der Zinssätze von Festhypotheken verlängern viele Kundinnen und Kunden ihre Hypotheken vorzeitig», erklärte Fabian von Ballmoos, Senior-Kreditspezialist EAM Immobilienfinanzierung der Credit Suisse. Typischerweise handelt es sich hierbei um Festhypotheken mit Laufzeiten von bis zu 25 Jahren, die bei einer entsprechenden Zinsfixierung um bis zu drei Jahre im Voraus abgeschlossen werden können.

Dazu kommt, dass aufgrund des ungünstigen Zinsumfelds ein Grossteil an Vermögenswerten investiert wird. Was aber, wenn ein Kunde nun ein Haus kaufen möchte, durch die gebundenen Vermögenswerte aber nur wenig Liquidität zur Verfügung hat? Oder was kann ein externer Vermögensverwalter tun, wenn ein Kunde bereits tief belehnte oder unbelehnte Liegenschaften in seinem Besitz hat? Fabian von Ballmoos präsentierte hierzu Lösungen:

1. Ist ein Hauskauf auch ohne Liquiditätsverlust möglich?

Ja. Angenommen, der Kaufpreis eines Einfamilienhauses beträgt 3 Mio. CHF. Der Kunde muss rund 600 000 CHF an Eigenmitteln beitragen. Ist dies auf-

grund geringer Liquidität nicht möglich, bietet sich in diesem Fall die Möglichkeit, den Eigenmittelanteil zu verpfänden. Der Kaufpreis von 3 Mio. CHF wird in diesem Fall zu 100 % mittels Hypothek bezahlt.

Auch die Verpfändung von Depotwerten ist möglich, um Amortisationen zu umgehen. Würde der Kunde in diesem Beispiel 1 Mio. CHF verpfänden, käme dies einer Belehnung von zwei Dritteln gleich. Dadurch fällt die Amortisation weg. Diese Option ist vor allem im Raum Zürich attraktiv, wo innerhalb von zehn Jahren amortisiert werden muss.

2. Was kann ein Kunde mit unbelehnten oder tief belehnten Liegenschaften tun?

Einerseits lassen sich bei tief belehnten Liegenschaften Zinskosten für die Hypothek sparen, andererseits bieten sie aber noch grösseres Potenzial. Mittels Erhöhung der Hypothek kann das eigene Depot aufgestockt werden, um so zusätzliche Wertschriftenerträge zu generieren. Beispiele hierfür sind Familienhäuser mit einer Belehnung von weniger als 50%, wenn eine Liegenschaftsbewertung schon über zehn Jahre zurückliegt oder ein unbelehntes oder tief belehntes Mehrfamilienhaus geerbt wurde.



Diese Option ist vor allem in einem Tiefzinsumfeld attraktiv, wenn die Hypothekenzinsen tief und die potenziellen Erträge auf dem Depot hoch sind. Zudem sollte hierbei die tiefe Belehnung gehalten werden – zwei Drittel sind dabei das Maximum für eine Erhöhung des Depots.

Die beiden Ansätze können bei der Finanzierung von unterschiedlichsten Objektarten angewendet werden. Die Credit Suisse unterstützt externe Vermögensverwalter unter anderem bei der Finanzierung von selbstbewohnten oder fremdgenutzten Liegenschaften, Geschäftshäusern oder Gewerbeobjekten. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass

sich die Belehnung je nach Gebäudeart unterscheidet.

Immobilienfonds bieten Anlagechancen

Neben der Finanzierung von Liegenschaften dürfen auch Investitionen in Immobilien nicht ausser Acht gelassen werden. «Anlagen in Immobilienfonds bleiben auch im aktuellen Zinsumfeld attraktiv», sagte Christian Braun, Senior-Produktspezialist Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse. Der Grund dafür, dass keine Abwertung von Liegenschaften stattfindet, liege an der hohen Nachfrage nach Immobilienobjekten. Bewerber würden aufgrund dessen vorerst keine Notwendigkeit sehen, die Diskontsätze entsprechend anzupassen.

Der Markt bietet dadurch weiterhin spannende Anlagechancen, und die Ausschüttungsrenditen bleiben überdurchschnittlich hoch. Daher verwundert es kaum, dass allein im Jahr 2021 über 6 Mrd. CHF in die Anlagekategorie Immobilien geflossen sind – sei es über Aktien, Fonds oder Anlagestiftungen.

Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt, sofern rechtlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Copyright © 2022 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.