

# Die De-luxe-Finanzierung

Bei **Luxus- und Liebhaberobjekten** gelten andere Regeln als bei herkömmlichen Hypothekarfinanzierungen.

Von Claude Ginesta

**D**ie Finanzierung von Luxusimmobilien unterscheidet sich erheblich von derjenigen herkömmlicher Wohnobjekte. Je nach Kreditinstitut wird der Begriff der Luxusimmobilie anders definiert. Generell sprechen folgende Eigenschaften für die Beurteilung als Luxusobjekt:

- ▶ Erstklassige Aussichtslage, vornehmes Wohnquartier.
- ▶ Grosszügiger, einladender Grundriss (Wohnfläche bei Wohnungen ab 250 m<sup>2</sup>, bei Häusern ab 300 m<sup>2</sup>).
- ▶ Aufwändige, überdurchschnittliche Architektur.
- ▶ Sehr viel Umschwung, sehr aufwändig gestalteter und gepflegter Garten.
- ▶ Teure Ausbauten wie z. B. Schwimmbäder oder Badelandschaften.
- ▶ Spezielle, teure Materialien (was einen hohen Kubikmeter-Preis bei der Erstellung zur Folge haben kann).
- ▶ Steuergünstige Gemeinde mit hohem Sozialprestige.
- ▶ See- oder Flussuferanstoss:

Selbstverständlich ist die Objektlage das wichtigste Kriterium bei der Beurteilung einer exklusiven Immobilie. An Lagen mit teuren Bodenpreisen (z. B. Genf-Coligny, Lausanne-Ouchy, Meggen, Zürichberg, Zürcher Goldküste, Region March im Kanton Schwyz oder St. Moritz) wird oft aufwändiger und teurer gebaut. Der Gesamtpreis (Grundstückkosten und Baukosten) ist massgebend, variiert jedoch je nach Region stark. Deshalb kann etwa ein Objekt in Morges (VD) oder in Meilen (ZH) bereits ab 2,2 Millionen Franken als Luxusimmobilie gelten, währenddem eine Liegenschaft in Coligny (GE) oder in der Zürichsee-Region von Erlenbach/Küssnacht/Zollikon/Zürichberg erst bei einem Wert von 3,5 Millionen Franken als Luxusimmobilie gilt.

**Für Liebhaberobjekte** haben einige Kreditinstitute eine zusätzliche Kategorie geschaffen, die nach speziellen Grundsätzen finanziert wird. Ein Liebhaberobjekt stellt ein besonderes Wohnobjekt dar, das unüblich ist und folgende Eigenschaften haben kann:

- ▶ Objekt, das früher eine andere Nutzung hatte (z. B. Bauernhaus wird zum Wohnhaus ausgebaut, Industriebau wird in Wohnlofts umgebaut).
- ▶ Bauten von historischem Wert und/oder denkmalgeschützte Bauten.
- ▶ Schwer veräusserbares Objekt (z. B. auf Landwirtschaftsparzelle).
- ▶ Auffallendes Missverhältnis zwischen Land- und Liegenschaftswert.
- ▶ Sehr teures und exklusives Objekt an einer Lage mit eher günstigen Wohnbauten (geringe Marktgängigkeit).

Die Belehnungsquote ist tiefer, die Tragbarkeitsquote dafür höher.

**Worin unterscheidet sich die Finanzierung der Luxus- oder Liebhaberobjekte von traditionellen Finanzierungen?**

- ▶ Ausbauten, die sehr individuell sind und nicht automatisch einen Wert für den neuen Besitzer bedeuten (z. B. eigenes Heimkino, ganzes Haus mit Hi-Fi-Anlage verkabelt, grosse Badelandschaft mit übergroßem Schwimmbad, mehr als vier Garagenplätze für ein Einfamilienhaus).
- Vielfach sind die Verkehrswerte bei Liebhaberobjekten rechnerisch nicht nachvollziehbar. So kostet z. B. eine aufwändige Renovation eines Bauernhauses oft viel mehr als ein Neubau. Für das kreditfinanzierende Institut ist die Verkehrswertbeurteilung oft Ermessenssache, da traditionelle Verkehrswertbeurteilungen (beispielsweise mit Vergleichswerten oder hedonischen Modellen) keine richtigen Ergebnisse erzielen.

- ▶ Finanzierungsstruktur: Luxus- und Liebhaberobjekte werden weniger hoch belehnt. Der Eigentümer muss zwischen 35 und 40 Prozent des Belehnungswertes in Form von Eigenkapital zur Finanzierung beisteuern statt 20 Prozent wie bei «normalen» Objekten. Die 1. Hypothek deckt nur rund 50 statt 65 Prozent des Objektwertes ab, die 2. Hypothek oft nur weitere 10 bis 15 Prozent. In den meisten Fällen muss bis zur Pensionierung die 2.

## Tipps

### So finanzieren Sie Ihr Luxushaus

**D**ie Finanzierung von Luxusimmobilien und Liebhaberobjekten muss sehr differenziert betrachtet werden. Hier einige Tipps für die erfolgreiche Finanzierung von Luxus- oder Liebhaberobjekten:

- ▶ Erkundigen Sie sich bei Ihrem Kreditinstitut, ob Ihr Objekt einer normalen Finanzierung unterliegt oder als Luxus- bzw. Liebhaberobjekt taxiert wird.
- ▶ Vergleichen Sie die unterschiedlichen Konditionen und Kreditkriterien. Einige Kreditinstitute sind nicht an der Finanzierung von Luxus- oder Liebhaberobjekten interessiert und unterbreiten unattraktive Konditionen.

- ▶ Lassen Sie sich von einer unabhängigen Stelle beraten. Es gibt professionelle Hypothekar- und Kreditberater, die gegen ein Honorar die für Sie optimale Finanzierung mit den besten Zinskonditionen eruieren. Sie sparen Zeit und erhalten das bezahlte Honorar oft mehrfach in Form von günstigen Zinskonditionen zurück. Besonders bei Luxusobjekten ist das Einsparungspotenzial erheblich.
- ▶ Messen Sie der Gesamtbeziehung mit dem Kreditinstitut Bedeutung bei. Vermeiden Sie jedoch goldene Fesseln und achten Sie darauf, sich nicht mit «Haut und Haaren» dem Kreditgeber zu verkaufen.

Hypothek amortisiert werden, oft sogar ein Teil der 1. Hypothek. Damit reduziert sich der Fremdfinanzierungsanteil auf 50 Prozent des Objektwertes oder sogar noch tiefer.

► **Tragbarkeitsrechnung:** Inhaber von exklusiven Immobilien verfügen oft über hohe Einkommen und ausreichend Eigenkapital. Die wertmässig hohe Hypothekierung erfolgt aus steuertechnischen Überlegungen. Die Tragbarkeitsrechnung kann daher bei guten Einkommens- und Vermögensverhältnissen auch mehr als die üblichen 33 Prozent des Bruttolohns ausmachen. Je nach Einkommensverhältnissen ist ein Anteil der Wohnkosten am

Gesamteinkommen von 40 bis 45 Prozent keine Seltenheit bei der Finanzierung von Luxusobjekten.

► **Bankbeziehungen:** Die Hypothekendarfinanzierungen werden von den Kreditinstituten oft unter Berücksichtigung der gesamten Kundenbeziehung beurteilt. Weitere Geschäftsfelder, die der Kunde mit dem Kreditinstitut pflegt (wie etwa Anlagen, Versicherungen, Geschäftsbeziehungen usw.), werden mit in Betracht gezogen. Der Kunde muss davon ausgehen, dass er vom Kreditinstitut gesamthaft beurteilt wird und «Gegengeschäfte» für gute, wohlwollende Konditionen verlangt werden.

► **Zinskonditionen:** Inhaber von Luxusobjekten werden meist als AAA-Kunden beurteilt und geniessen dank ihrer Bonität sowie der oft hohen Hypothekarsumme gute Kreditkonditionen. Je nach Situation (Belehnungshöhe, Einkommen weitere Kundenbeziehungen) kann mit einer Kundenmarge von 0,75 bis 1 Prozent auf dem jeweiligen Refinanzierungssatz (Geld- oder Kapitalmarktsätze) gerechnet werden. Zum Vergleich: Bei traditionellen Finanzierungen betragen die Margen rund 1,2 bis 1,5 Prozent. ■

Der Autor ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und in leitender Stellung bei Ginesta Immobilien tätig.

BILD: PD

### **Villa direkt am rechten Zürichsee-Ufer**

Das Anwesen umfasst 5000 m<sup>2</sup> Umschwung und 500m<sup>2</sup> Wohnfläche.



# So realisieren Sie Ihren Wunschtraum

Wie sieht die Finanzierung von Luxus- und Liebhaberobjekten in der Bankpraxis aus? Nachstehend Informationen der **Credit Suisse**.

Von Franziska Schima

**D**ie nach wie vor attraktiven Zinsen führen dazu, dass viele Leute den Wunsch nach einem Eigenheim detailliert prüfen. Sind die finanziellen Aspekte geklärt, geht es darum, das gewünschte Objekt zu finden oder bauen zu lassen. Dabei möchten viele oft lang gehegte Wünsche, die vielleicht bis anhin im Mietobjekt fehlten oder bei Bekannten oder Freunden schon bewundert wurden, berücksichtigt werden. Je nach Individualität und speziellen Einrichtungen stellt sich im Zusammenhang mit der Finanzierung dann die Frage, ob es sich beim Wunschobjekt noch um ein «normales» Wohneigentum oder ein Luxus- und/oder Liebhaberobjekt handelt. Da dies die Finanzierung, v. a. den Einsatz eigener Mittel, beeinflusst, empfiehlt sich, dies im Vorfeld mit der finanzierenden Bank abzuklären. Die Credit Suisse finan-

ziert Luxus- und/oder Liebhaberobjekte bis 66 Prozent des Verkehrswertes. Der Grund für die tiefere Belehnung im Vergleich zu herkömmlichem Wohneigentum ist die eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit. Auch bei der Amortisation gibt es Abweichungen zur Finanzierung von Wohneigentum ohne Luxus- und/oder Liebhaberstatus (siehe Tabelle).

**Luxus- und/oder Liebhaberobjekte** zeichnen sich v. a. durch folgende Eigenschaften aus (keine abschliessende Aufstellung):

- ▶ Die Anlagekosten liegen deutlich über dem Durchschnitt der Anlagekosten umliegender Immobilien.
- ▶ Das Objekt hat eine aussergewöhnliche, eigenwillige architektonische Gestaltung, die den Wiederverkauf erschweren kann.
- ▶ Die Umgebung ist sehr aufwändig gestal-

## Finanzierungsvergleich

Die Hypothekar-Konditionen für Luxus- und Liebhaberobjekte sind restriktiver als für «normale» Wohnobjekte, so auch bei der Credit Suisse.

	«Normales» Wohneigentum	Luxus- und/oder Liebhaberobjekte
Belehnung bis	80%	66%
Amortisation in % des ursprüngl. Hypothekarwerts	0,5 bis 2%	mind. 3%
Amortisation bis	66% <sup>1</sup>	50% <sup>1</sup>

<sup>1</sup>Bei beiden Objektarten sollten die Amortisationen bis zum 60. Altersjahr des Kreditnehmers erfolgt sein.

tet, z. B. durch grosszügige, parkähnliche Gartenanlagen.

- ▶ Objekte, die Denkmal- oder Heimatschutz usw. unterliegen und deren Veräußerlichkeit somit stark eingeschränkt ist.
- ▶ Der Kapitalbedarf bzw. die Eigenmiete begrenzen den Kreis der Käufer und Mieter auf sehr vermögende Interessenten und/oder Spitzenverdiener.
- ▶ Die Ausnutzungsmöglichkeiten sind begrenzt (Lage, Grundriss, Ausbau usw.).
- ▶ Der Realwert des Objektes ist in der Regel tiefer als der Handelswert, der durch den Liebhaberwert beeinflusst wird.

Damit ein Objekt als Luxus- und/oder Liebhaberobjekt ausgewiesen wird, bedarf es einer genauen Prüfung der Liegenschaft. Dabei spielt die Lage eine sehr grosse Rolle. Das gleiche Objekt kann je nach Lage in einer Ortschaft als «normales» Einfamilienhaus bewertet werden und andernorts als Luxus- bzw. Liebhaberobjekt gelten. Der Durchschnittswert der umliegenden Liegenschaften wird stark mitberücksichtigt.

Die örtliche Situation sollte auch frühzeitig analysiert werden: Entsteht in absehbarer Zukunft ein Villenquartier, ändern sich Infrastruktur, Verkehrsanschlüsse usw. Zudem zählt nicht nur die Aussenansicht mit Umschwung, sondern auch der Innenausbau. Nicht selten sehen Objekte von aussen nicht speziell luxuriös aus, verfügen jedoch über einen sehr hohen, überdurchschnittlichen Innenausbau. Neben Aussenansicht und Innenausbau wird auch die Verwendung von speziellen Baumaterialien berücksichtigt. Dies ist meist nur in einem detaillierten Baubeschrieb ersichtlich. ■



BILD: PD

**Liebhaberobjekt inmitten der Landwirtschaftszone** Das denkmalgeschützte Bauernhaus aus dem Jahr 1720 besitzt 1700 m<sup>2</sup> Grundstücks- und 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Autorin ist Produktmanagerin bei Credit Suisse.