

## **Foto**

Lukas Rüetschi, eidg. dipl. Vermögensverwalter, [www.ruetschi-ag.ch](http://www.ruetschi-ag.ch)

## **Ratgeber Finanz**

### **Immobilienfinanzierung – ein Vergleich lohnt sich**

Im Moment stellen wir ein grosses Interesse der Banken für Eigenheimfinanzierungen fest. Noch vor rund 5 Jahren waren bei gewissen Banken kleinere bis mittlere Hypotheken fast kein Thema mehr. Im Investment Banking sah man das grosse Geld. Die Kleinkunden waren nicht so interessant. Zumindest im Bereich der Hypotheken hat sich dies nun wieder gewaltig geändert. Sehr viele Banken versuchen wieder, Hypotheken zu vergeben. Der Markt spielt im Moment sehr gut. Uns als Kunden kann dies nur recht sein. Vor allem wenn es sich um eine problemlose Finanzierung (Eigenkapital von 25 % und mehr, Tragbarkeit von unter 30 %) handelt, kann man mit aggressiven Offerten rechnen. Heute gibt es sehr viele Spezialmodelle: Libor-Hypothek, Firsthome, Portfolio-Hypothek usw.. Ein Vergleich lohnt sich. Wichtig scheint mir aber, dass nicht immer die im Moment günstigste Offerte auch langfristig die beste ist. Vor allem im kurzfristigen Bereich gibt es im Moment sehr tiefe Zinsen. Falls die Zinsen aber ansteigen, was ohne weiteres möglich ist, kann sich die monatliche Belastung relativ rasch ändern. Also gut prüfen und vergleichen kann sich längerfristig lohnen!

### **Verkehrswertschätzungen bei Immobilien**

Ich sehe fast täglich Verkehrswertschätzungen von Immobilien. Dabei muss ich leider feststellen, dass die Resultate teilweise unterschiedlicher nicht sein könnten. Vor kurzem wurde ich zu einer Besichtigung eines ehemaligen Bauernhauses in einer Gemeinde knapp ausserhalb des Fricktals eingeladen. Im Vorfeld erhielt ich eine Verkehrswertschätzung damit ich einen ersten Eindruck hatte. Bereits beim Kurzstudium kamen erste Zweifel auf. Anlässlich der Besichtigung musste ich feststellen, dass der Schätzwert (Fr. 750'000.--) mindestens Fr. 300'000.—zu hoch war. Natürlich ist es teilweise nicht einfach, einen reellen Wert zu bestimmen und wie es der Name sagt, es handelt sich immer um eine Schätzung. Diese kann je nach Beurteilung auch zwischen 5 – 10 % schwanken. Abweichungen von über 20 % lassen bei mir aber gewisse Zweifel aufkommen. Wurde aus irgendwelchen mir nicht zugänglichen Gründen bewusst ein zu hoher Verkehrswert ermittelt? War der Schätzer zu wenig kompetent oder mit dem Markt zu wenig vertraut? Leider ist dieses Beispiel kein Einzelfall! Ich kann folgenden Rat geben: Falls Sie eine Schätzung brauchen, dann suchen Sie einen kompetenten Schätzer aus der Region des Objektes aus, welcher regelmässig Schätzungen macht und auch den Markt und die Verkaufspreise kennt. Ansonsten kann es passieren, dass das Resultat nicht befriedigend oder gar nicht brauchbar ist. Gute Adressen bekommen Sie meist von lokalen Banken, Notaren oder dem Hauseigentümergebiet.

**Hinweis:** Sie können alle Ratgeber unter [www.ruetschi-ag.ch](http://www.ruetschi-ag.ch) jederzeit nachlesen.

Haben Sie Fragen oder Probleme? Bitte nehmen Sie Kontakt unter 062 871 66 96 oder [lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch](mailto:lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch) auf. Schriftliche Fragen an Lukas Rüetschi, Landstr. 51, 5073 Gipf-Oberfrick. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.