

Auszug aus dem UBS-Mehrfamilienhaus-Ratgeber

Die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern

Die Wahl des passenden Finanzinstitutes
Hypothekaranbieter gibt es viele auf dem Markt, aber nicht alle sind Spezialisten auf dem Gebiet der Mehrfamilienhausfinanzierung. Als Erstes sollten Sie sich deshalb einen Überblick über deren aktuelle Angebote und Dienstleistungen verschaffen. Grundsätzlich sind einem Hypothekenantrag für ein Mehrfamilienhaus dieselben Unterlagen beizulegen wie jenem für ein Einfamilienhaus – also etwa ein aktueller Lohnausweis, die letzte Steuererklärung, eine Betreuungsauskunft, Grundbuchauszüge etc. (welche Dokumente benötigt werden, ist meist auf der Internetseite der Bank zu finden). Für die Finanzierung eines Mehrfamilienhauses sind ausserdem folgende Unterlagen einzureichen: bei einem bestehenden Objekt der aktuelle Mieterspiegel (Anzahl Zimmer, Nettowohnflächen, Nettomiete, Nebenkosten, Bruttomiete); bei einem Neubau die angenommenen Mietannahmen pro Jahr, ein fundierter Kostenvoranschlag sowie Pläne mit Flächen und Grundrissen der Wohnungen. Lassen Sie sich beim definitiven Entscheid nicht nur von den baren Zahlen leiten. Ein Sonderangebot, also etwa höhere Belehnung bei tieferem Zins oder ein anfänglicher Verzicht auf Amortisationen, kann dann zum Bumerang werden, wenn das Finanzinstitut ein paar Jahre später die Konditionen zu Ihren Ungunsten ändert (vertraglich

oft möglich). Der gebotene Service, Ihr Vertrauen in Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater und in das Finanzinstitut sollten unbedingt wesentliche Entscheidungskriterien sein. Gerade bei einem Mehrfamilienhaus kann eine professionelle und umfassende Beratung durch das Finanzinstitut einen allenfalls leicht höheren Hypothekarzins bald wieder wettmachen.

Der Service der Banken

Der Service einer guten Bank geht über die reinen finanziellen Leistungen hinaus. Als Kunde sollten Sie für Ihr Mehrfamilienhausprojekt eine umfassende Beratung und auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Leistungen erhalten.

Hinweis

Viele Banken, aber auch Hauseigentümergevereine, führen regelmässig Informationsveranstaltungen für Mehrfamilienhausbesitzer durch. Ausserdem halten etliche Finanzinstitute ihre Kunden mittels Newsletter über die neusten Entwicklungen im Bereich der Immobilienfinanzierung auf dem Laufenden.

Unterstützung von A-Z

Noch bevor Sie definitiv in eine Liegenschaft investieren und eine Hypothek abschliessen, stehen Ihnen die Experten der Bank hilfreich zur Seite. Sie werden Sie bei der Suche nach einem geeigneten Objekt unterstützen, eine kurze und meist kostenlose Objektanalyse (Marktanalyse mit Renditeerwartung, Objekt- und Leerstandsanalyse im Regionenvergleich etc.) vornehmen und Sie bezüglich der Investitionsstrategie beraten. Und auch während der Besitzdauer sind die Immobilienspezialisten Ihres Hypothekengebers gute Ansprechpartner für Themen wie künftige Hypothekumschichtungen oder grössere Ausbaupläne mit erhöhtem Finanzbedarf. Schliesslich kann Ihnen Ihre Hausbank auch beim Verkauf der Liegenschaft behilflich sein.

Zahlungsverkehr

Gerade für Besitzer beziehungsweise Bewirtschafter von Mehrfamilienhäusern bieten Banken spezielle Konten an. Die gängigsten sind das Mietzins- und das Mieterkautions-

konto. Ersteres ist für die Mietzinszahlungen gedacht und funktioniert ähnlich wie ein Kontokorrent. Professionelle Buchhaltungsprogramme sind meistens mit den elektronischen Eingangsmeldungen (BESR) der Bank kompatibel, sodass in einer Offenposten-Buchhaltung die Verbuchung automatisch erfolgt. Und bei der Rechnungsstellung können die BESR-Einzahlungsscheine mit Referenznummer gleich selbst ausgedruckt werden. Beim Mieterkautionskonto nimmt die Bank dem Eigentümer den Grossteil des Aufwandes zur Eröffnung und Auflösung eines solchen Kontos ab, indem sie gleich selbst mit dem Mieter korrespondiert.

Vereinfachung des Zahlungsverkehrs

Eine Möglichkeit zur Vereinfachung des Inkassos der Mieten bietet das Lastschriftverfahren (LSV). Dabei erteilen die Mieter die Ermächtigung, die Mietzinsen direkt ihrem Konto zu belasten (immer mit Widerspruchsrecht). Relativ neu, aber immer beliebter, sind elektronische Rechnungen via das System von Paynet (bis jetzt einziger Anbieter in der Schweiz). Hier wird die Mietzins- oder Nebenkostenrechnung elektronisch an die Mieter verschickt. Diese müssen die Rechnung dann nur noch autorisieren und mit wenigen Mäusklicks zur Zahlung freigeben.

Kostenkontrolle beim Baukredit

Eine spezielle Funktion übernimmt die Bank, wenn Sie bei einem Neubau oder bei einem umfangreichen Um- oder Ausbauprojekt einen Baukredit beanspruchen (der später in eine Hypothek umgewandelt wird). Nachdem der Architekt oder der Generalunternehmer die Rechnungen geprüft hat, übernimmt die Bank für Sie eine treuhänderische Funktion: Sie regelt den Zahlungsverkehr, kontrolliert die Rechnungen der Handwerker in Bezug auf den Kostenvoranschlag und hat ein Auge auf den Baufortschritt vor Ort. Als Entschädigung für diese Funktion verlangen einige Banken eine kleine Kommission, die zum Zinsfuss des Baukredits dazugerechnet wird.

Den «UBS-Mehrfamilienhaus-Ratgeber – Wertvolle Informationen für Käufer und Besitzer von Mehrfamilienhäusern» können Sie unter:
Email beat.koch@ubs.com bestellen.

ANZEIGE



- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon	043 322 40 00
Boniswil	062 777 04 04
Chur	081 353 11 66
Horw	041 340 70 70
Muttenz	061 461 16 00

Partner 