

Immobilien-
Thema
mit
AXALO

Finanzierung einer Immobilie

Die Realisierung eines Bauprojekts oder der Kauf einer Immobilie ist für viele ein einmaliges und damit ausserordentliches Ereignis im Leben.



Dieter Büchel, MBA FH
Axalo Geschäftsführer/Mitlinhaber

Nicht nur sind zahlreiche planerische und bauliche Entscheidungen zu treffen, die langfristig Bestand haben werden und im Nachgang oft nur mit kostspieligen

Umbauten anzupassen sind, auch finanziell hat die Investition in eine Immobilie meist langfristige Konsequenzen für einen Käufer bzw. Bauherrn. Gleich wie bei der Vergabe einzelner Aufträge an Bauunternehmer ist es daher auch bei der Finanzierung wichtig, die bestehenden Angebote im Markt zu vergleichen und sich für den besten Finanzierungspartner zu entscheiden.

Gerade in der heutigen Zeit, in der man selbst für kleine Kaufentscheidungen Vergleichsportale bemüht, um das günstigste Angebot zu finden, ist es umso erstaunlicher, dass die Finanzierungsmöglichkeiten für ein Immo-

bilienprojekt oft nur unzureichend und einzig mit der jeweiligen Hausbank geprüft werden. Dabei spielt auch in diesem Bereich der Markt eine wichtige Rolle, und es besteht durchaus erhebliches Verhandlungspotenzial.

Wir raten unseren Kunden daher, sich einerseits frühzeitig über das mögliche Finanzierungsvolumen zu erkundigen und andererseits die Immobilienplanung von Beginn weg darauf auszurichten. Erst wenn alle erforderlichen Grundlagen des Projekts vorhanden sind (Planung, Kostenvoranschlag, allfällige Mietverträge u.a. relevante Unterlagen) stellen wir in Unterstützung unserer Kunden

eine Finanzierungsanfrage bei verschiedenen Banken. Sobald alle Finanzierungsangebote vorliegen, besprechen wir diese mit unseren Kunden und wählen das interessanteste Modell aus. Eine Angebotsvielfalt erlaubt dabei stets den nötigen Verhandlungsspielraum mit den Banken im Sinne unserer Kunden.

Ergänzend erläutern nachstehend die Vertreter der VPBank AG und der Bank Frick AG ihre aktuelle Situation im Immobilienfinanzierungsbereich und geben Einblick in die Gepflogenheiten ihrer Bank.



Uwe Matt, Senior Kundenberater
Firmenkunden & Kredite
VP Bank AG

die entsprechenden Regulatorien laufend. Bei einer Finanzierungsanfrage für den Kauf oder die Erstellung einer Immobilie muss die Bank all diese Umstände mitberücksichtigen und prüfen, ob die Kreditwürdigkeit und die Kreditfähigkeit gegeben sind. Als Grundlage für die Bankfinanzierung wird auch der Wert bzw. allenfalls der zukünftige Wert der Immobilie berechnet. Die Kreditprüfung basiert auf diversen Unterlagen, welche je nach Objektart und -charakter, Kredithöhe, Komplexität usw. sehr unterschiedlich in Umfang und Qualität sein können. Je professioneller diese aufbereitet und präsentiert sind, desto schneller kann der Kundenberater einen entsprechenden Finanz-

Wert der Immobilie berechnen. Die Kreditprüfung basiert auf diversen Unterlagen, welche je nach Objektart und -charakter, Kredithöhe, Komplexität usw. sehr unterschiedlich in Umfang und Qualität sein können. Je professioneller diese aufbereitet und präsentiert sind, desto schneller kann der Kundenberater einen entsprechenden Finanz-

zierungsantrag erstellen und ein Kreditentscheid gefällt werden. Die Anforderungen an die Dokumentationen werden in Zukunft aufgrund anstehender Regularien (z. B. EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge) weiter steigen.

Da jeder Kreditnehmer eine individuelle Vermögens- und Ertragsituation mitbringt und die

Banken auch unterschiedliche Vergabekriterien, Berechnungsgrundlagen und Belehnungssätze haben, welche sich auf die Konditionen und die Rückzahlungshöhe auswirken, lohnt sich ein Vergleich von bevorzugten Finanzierungspartnern. Bei der Wahl des richtigen Finanzierungspartners empfehlen wir, neben dem reinen Zinssatz immer auch ein Augenmerk auf die

langfristige Kreditpolitik der Bank sowie die Beratungsqualität, das Know-how des Beraters und die Auswahl der richtigen Finanzierungsstrategie zu legen. Wir sind überzeugt, dass ein Kunde bei Berücksichtigung der erwähnten qualitativen Aspekte mittel- und langfristig nicht nur günstiger fahren, sondern auch deutlich zufriedener mit der Wahl seines Finanzierungspartners sein wird.

Das Beiziehen von Immobilienspezialisten ist aus unserer Sicht empfehlenswert und als Bankberater teilen wir unser Netzwerk von Spezialisten gerne mit unseren Kunden, sodass ein Mehrwert generiert und der Traum vom Eigenheim oder der Kauf der idealen Immobilie verwirklicht werden kann.

EINBLICK IN DEN FINANZIERUNGSBEREICH DER BANK FRICK & CO. AG

Bank Frick ist spezialisiert auf Banking für Finanzintermediäre und Firmenkunden. Für diese bieten wir ein voll integriertes Angebot an Classic- und Blockchain-Banking-Dienstleistungen an. Zu unserem Serviceangebot gehören massgeschneiderte Finanzierungen von Renditeobjekten – also grösseren Wohn- und Gewerbeobjekten, welche von Investoren realisiert werden.

Die Kosten eines Bauprojektes und deren Finanzierung sind nebst den baugesetzlichen Vorgaben einer der wichtigsten Punkte bei der Planung eines Immobilienobjektes. Bei der Wahl des Finanzierungspartners stehen die Finanzierungsbedingungen klarer-



Christoph Lingg
Head of Credit Office
Bank Frick & Co. AG

weise im Zentrum der Entscheidung. Nicht zu unterschätzen sind aber auch der Aspekt der Flexibilität des Finanzierungspartners sowie der persönlichen

Zusammenarbeit. Ein Bauprojekt bedeutet einen intensiven, regelmässigen Austausch zwischen mehreren Parteien über einen längeren Zeitraum. Nebst einem zuverlässigen Finanzierungspartner sind es vor allem die begleitenden Baufachexperten, welche für die erfolgreiche Realisierung eines Bauprojektes wichtig sind. Ein Bauprojekt birgt immer das Risiko von unvorhergesehenen Kosten. Diese können unter anderem entstehen durch nachträgliche Abänderungswünsche des Bauherrn, unvorhergesehene Gegebenheiten des Baugrundes oder auch eine unvollständige Kostenplanung. Die Überschreitung der Baukosten kann eine starke finanzielle Belastung für

den Kreditnehmer bedeuten, was es unbedingt zu vermeiden gilt. Aus diesem Grund empfehlen wir unseren Kunden den Einbezug eines renommierten Baufachexperten zur Kostenkontrolle und als Bauherrenvertreter.

Eine gute Planung beinhaltet auch einen detaillierten und genauen Kostenvoranschlag und die enge Kontrolle derselben. Unsere Erfahrung zeigt, dass damit auch bei grossen Bauprojekten die Baukosten sehr genau eingehalten werden können. Der Einsatz von Fachpersonen für die Baukostenkontrolle gibt auch der Bank die nötige Sicherheit, um entsprechend günstige Konditionen anbieten zu können.

FINANZIERUNG VON IMMOBILIEN DURCH DIE VP BANK AG

Die Finanzierung von Immobilien ist ein sehr komplexer Prozess. Für die saubere Strukturierung der Finanzierungsanfrage bis zur Begleitung und Abwicklung der Transaktion wird sehr viel Know-how in unterschiedlichsten Themen wie Grundverkehr, Immobilien, Steuern, Vertragsrecht usw. benötigt. Zudem verändern sich der Immobilienmarkt und

Anzeige

MIET- UND KAUFOBJEKTE IN RUGGELL Fuera Village – Doppel- und Einfamilienhäuser mit 4.5 oder 5.5-Zimmer

Wahl zwischen vier Grundrisstypen, Wohnfläche ab ca. 142 m², Gartenanteil

Ihr persönlicher Kontakt:

Natascha Sigg, Immobilienberaterin, T +423 388 29 37, M +423 781 02 02,
natascha.sigg@axalo.com



Anzeige

ZU VERMIETEN attraktive Kleinraumbüros an zentraler Lage in Schaan

Hochwertige Ausstattung, moderner Ausbau, helle Räume, 2 Sitzungszimmer zur Mitbenutzung, verkehrstechnisch gute Lage, Autobahnanschluss Schaan/Buchs, Büroflächen ab 19 m², Mietpreis ab CHF 820.00, Besucherparkplatz inklusive, Tiefgaragenparkplätze à CHF 100.00

Ihr persönlicher Kontakt:

Marco Broder, Liegenschaftsvermietung CH und FL Immobilienverkauf
CH, T +423 388 29 54, marco.broder@axalo.com

