



«Wohnen in Basel» – Fragen und Antworten

Beantwortet durch die BKB

1. Man hört immer wieder, dass man bei der Pensionierung keine Hypothek mehr bekommt. Stimmt das?

Nein, das stimmt nicht. Der Traum vom Eigenheim endet nicht bei der Pensionierung. Auch nach der Pensionierung kann man eine Hypothek bekommen. Voraussetzung ist, dass die Tragbarkeit gegeben ist. Dabei gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei einem Nichtpensionär. Anders ist es bei der Amortisation: Die Amortisation der 2. Hypothek resp. die Reduktion der Hypothek von 80 % auf rund 66 % muss bei einem Pensionierten innerhalb von 8 Jahren erfolgen. Bei älteren Personen kann die Amortisation auch zügiger erfolgen. Wir sehen uns jeden Fall individuell an und suchen mit dem Kunden wo immer möglich eine Lösung.

2. Die Zinsen sind auf einem Rekordtief. Soll man jetzt eine Hypothek abschliessen?

Dies ist sehr individuell und kann nicht pauschal beantwortet werden. Wichtig bei der Entscheidung ist, zu wissen, wie lange die Immobilie gehalten wird. Will man die Liegenschaft demnächst verkaufen? Dann sollte man kurzfristige Hypotheken bevorzugen.

Falls man die Liegenschaft bis zum Ende der Laufzeit der Hypothek nicht verkaufen will, empfehlen wir einen Mix aus Sicherheit und Flexibilität. Ein Teil der Hypothek soll langfristige Sicherheit bieten, der andere Teil Flexibilität bei den Amortisationen. Die Staffelung der Fälligkeiten mindert auch das Risiko, die ganze Hypothek in einer Hochzinsphase verlängern zu müssen.

3. Kann ich ein Darlehen, welches mir ein Familienmitglied zur Verfügung stellt, als Eigenmittel anrechnen?

Sofern das Darlehen zinslos ist und die Rückzahlung nicht festgelegt ist, kann dieses grundsätzlich als Eigenkapital angerechnet werden. Es sollte allerdings nicht die ersten 10 % des Eigenkapitals darstellen, da diese grundsätzlich aus eigenen Mitteln stammen sollten. Andernfalls müsste der Darlehensgeber gegenüber der kreditgebenden Bank einen Rangrücktritt erklären oder das Darlehen der Bank gegenüber abtreten.

4. Was passiert, wenn aufgrund einer Scheidung die kalkulatorische Tragbarkeit bei einer laufenden Finanzierung nicht mehr gegeben ist? Muss ich die Liegenschaft verkaufen?

Hier werden wir mit unseren Kunden und Kundinnen sämtliche Möglichkeiten einer Weiterführung der Finanzierung ausloten. Solange die tatsächliche Tragbarkeit gegeben ist und der Kunde/die Kundin die Liegenschaft be-

halten möchte, wird die BKB wo immer möglich versuchen, eine Lösung im Interesse der Kreditnehmer zu finden.

Beantwortet durch Prof. Dr. Scognamiglio, IAZI

1. In Basel wurden verschiedene Initiativen für kostengünstigen Wohnraum angenommen, das Umsetzungsgesetz wurde knapp angenommen und nun soll ein Push für den Bau kostengünstiger Wohnungen folgen. Gleichzeitig sind weitere politische Vorstösse in der Pipeline. Welchen Einfluss wird das alles auf den Wohnungsmarkt in Basel haben?

Der Wohnungsmarkt für private Investoren wird damit tendenziell wohl noch härter umkämpft sein. Je grösser der Anteil des staatlich regulierten Wohnbaus, desto begehrt dürften die Objekte im freien Segment sein, sollte sich die Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

2. Inwiefern sind aufgrund der politischen Aktivitäten im Energiebereich (z.B. CO₂-Gesetz) Auswirkungen auf den Eigenheimmarkt zu erwarten?

Auf die Preise sind grundsätzlich keine grossen Auswirkungen zu erwarten: Zu dominant sind fundamentale Faktoren wie Zinsniveau, Tragbarkeitsregeln, Bevölkerungswachstum, verkehrstechnische Erreichbarkeit und so weiter. Der Eigenheimbesitzer tut jedoch sicherlich gut daran, sich über die Möglichkeiten von energetischen Optimierungen zu informieren und diese im Rahmen zyklischer Sanierungen zu berücksichtigen.

3. Werden die Marktwerte von Büro- und Gewerbeliegenschaften nun unter Druck kommen?

Der Trend zu Online-Handel wird durch Corona massiv beschleunigt. Die Anbieter traditioneller Retail-Flächen dürften dies zu spüren bekommen, was sich auf die nachhaltigen Mieterträge und damit auch auf die Marktwerte auswirken könnte. Ob und in welchem Ausmass Preiskorrekturen eintreten werden, hängt jedoch sehr stark von der einzelnen Liegenschaft und deren Standort ab. Gleichzeitig ist auch hier das Zinsumfeld ein weiterer zentraler Einflussfaktor.

Auch bei Büronutzungen dürften einige Unternehmen über die Bücher gehen – dies geschieht aufgrund der langen Vertragslaufzeiten aber wohl nicht von heute auf morgen. Hier muss sich auch zeigen, inwiefern wir nach der Krise zu alten Gewohnheiten zurückkehren und welche Veränderungen im Arbeitsalltag tatsächlich Bestand haben werden.