

Hauskauf

# Kredite durch die Hintertür

Eine neue Online-Plattform vermittelt riskante Kredite. Und nutzt dabei eine Regulierungslücke.

TEXT: BERNHARD RAOS

Viele Bau- und Immobilienfirmen haben in den letzten Monaten ein geheimnisvolles Schreiben von der Hyposcout AG erhalten. Sie wolle den Markt für Zweithypothesen «revolutionieren», hiess es darin. «Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, sich am Unternehmen zu beteiligen.» Wer mehr Informationen wollte, musste eine Geheimhaltungserklärung unterschreiben.

Warum diese Heimlichkeit? «Die strategische Ausrichtung eines Unternehmens ist vertraulich», sagt Hyposcout-Chef Jean-Pierre Pfenninger. Seine 2016 gegründete Firma vermittelt Kredite für Leute, die nicht genügend Eigenmittel für eine Immobilie haben. Sie bringt die Kreditnehmer mit einem Investor zusammen. Der macht dann mit dem Kreditnehmer den Zinssatz aus und die Laufzeit der Zweitranghypothek, die über ein Grundpfand abgesichert wird. Erste Abschlüsse habe man bereits getätigt, heisst es.

## «Reines Vermittlungsinstitut»

Das Verfahren ist nicht risikofrei. Wenn dem Kreditnehmer das Geld ausgeht, wird vorrangig die Ersthypothek bedient. Die Investoren der zweiten Hypothek müssen hintenanstehen.

Und selbstverständlich ist die Sache nicht gratis: Für die Vermittlung kassiert Hyposcout drei Prozent der Kreditsumme als Provision oder mindestens 5000 Franken pro Abschluss. Das Ganze funktioniert ganz gut, sagt Pfenninger. Wenn ein Kapitalgeber einen zu hohen Zinssatz verlange, finde er keinen Abnehmer.

Hyposcout fungiert gemäss Pfenninger als «reines Vermittlungsinstitut». Deshalb ist die Firma weder dem Sparkassen- und Bankengesetz noch



Und so funktioniert es.



Will den Hypothekenmarkt «revolutionieren»: Hyposcout

dem Kollektivanlagengesetz unterstellt. Sie schliesse sich jedoch einer Selbstregulierungsorganisation an.

Hyposcout nützt damit eine Regulierungslücke. Von Banken wird verlangt, dass sie bei Hypotheken die Tragbarkeit prüfen. Man benötigt ein entsprechendes Einkommen und mindestens 20 Prozent Eigenmittel. Dabei müssen 10 Prozent echte Eigenmittel sein, das heisst auch kein Geld aus der Pensionskasse.

Ist das Hyposcout-Modell überhaupt legal? Gemäss der Finanzmarkt-

aufsicht gelten verzinste oder rückzahlungspflichtige Darlehen nicht als Bestandteil der 10 Prozent echter Eigenmittel. Aber weder die Finanzaufsicht noch die Nationalbank noch die Bankiervereinigung wollten sich gegenüber dem Beobachter äussern.

Hyposcout-Chef Pfenninger sagt: «Als Vermittlungsplattform sind wir nicht denselben Regeln wie die Banken unterstellt. Der Kreditentscheid wird immer vom Kreditgeber gefällt.» Im Grunde handle es sich dabei um ein Darlehen mit Sicherheit zwischen dem Kreditgeber und dem Kreditnehmer.

## Kredite auch ohne Eigenmittel

Es habe bisher auch nur Abschlüsse mit mindestens 15 Prozent Eigenmitteln gegeben. Aber fix ist das nicht. Im Prospekt von Hyposcout für die Investoren ist ein Beispiel aufgeführt, in dem die gesamten Eigenmittel über einen Kredit finanziert werden.

Würde eine Bank einen typischen Hyposcout-Kunden akzeptieren? Als Beispiel die Antwort der Raiffeisen: Man verlange von Kunden mindestens 10 Prozent an echten Eigenmitteln. Sofern weitere Eigenmittel von Dritten wie etwa Hyposcout stammten, müssten diese nachrangig zu Raiffeisen sein. Und einen Kredit gebe es nur dann, wenn auch die restlichen Kriterien für Hypokredite eingehalten werden.

Sara Stalder, Geschäftsführerin der Stiftung für Konsumentenschutz, hat grundsätzliche Bedenken. Dass Hyposcout an eine Selbstregulierungsorganisation angeschlossen ist, sei «Augenwischerei». Besser werde es erst, wenn sich Plattformen wie Hyposcout wie die Banken einer Regulierung unterstellen müssten. Doch so weit sei es noch lange nicht. ■