

Finanzierung von Wohneigentum

So viel Haus können Sie sich leisten

Kann ich mir Wohneigentum kaufen? Und wenn ja, wieviel? Diese Fragen stehen am Anfang eines Hauskaufs. cash hilft, die Fragen zu beantworten.

08.08.2017 23:01

Von Ivo Ruch



Die Schlüssel zum Traumhaus liegen nicht einfach auf dem Tisch bereit.

Bild: pixabay.com

Wer Wohneigentum erwerben möchte, braucht in der Regel eine Hypothek. Und wer eine Hypothek will, muss bestimmte Bedingungen erfüllen. Dabei stellt sich automatisch die Frage: Reichen die eigenen finanziellen Verhältnisse für das Traumhaus? Zur Klärung dieser Fragen braucht es vor allem zwei Dinge: Kenntnis über das eigene Vermögen und eine optimale Kommunikation gegenüber dem Hypothekargeber.

Vor der Vergabe von Baukrediten nehmen Hypothekarinstitute – das sind Banken, Pensionskassen oder Versicherungen – zwei Aspekte unter die Lupe: Einkommen und Vermögen. Dabei kommt folgende Faustregel zum Zug, die auch vom Regulator verlangt wird: Der Hauskäufer muss mindestens 20 Prozent des Objektwerts in Form von Eigenkapital mitbringen. Die laufenden Wohnkosten dürfen einen Drittel des Einkommens nicht übersteigen.

Die Wünsche der Banken kennen

Möchten Sie also ein Haus für eine Millionen Franken kaufen, müssen Sie mindestens 200'000 Franken auf der hohen Kante haben. Doch von Fall zu Fall wird diese Regel nicht mehr berücksichtigt. "Im Vergleich zu früher kommt es vermehrt zu höheren Eigenmittelanforderungen," sagt Dominique

Meistgelesen

09:19

SMI will 9000er überspringen!

...

12:30

SMI-Schwertgewicht - Bricht Nestlé mit einem Tabu? ...

15:53

+++Börsen-Ticker+++ - S&P steigt auf Rekordhoch - Weiterhin positives Umfeld ...

11.09.

Zehn Jahre Smartphone - Setzt die Apple-Aktie mit dem «iPhone X» den Höhenflug fort? ...

11.09.

Europäische Börsen gut gestimmt! ...

**Kurz und knackig:
alle Top-News als Push-Nachricht**



Folgen Sie uns auf Twitter

@cashch folgen



Ackermann, Berater und Vermittler von Liegenschaftsfinanzierungen bei HypoConsult+ in Basel.

Ein Grund dafür kann sein, dass das Einkommen zu tief ist. Dann können auch mal 30 Prozent eigene Mittel verlangt werden. Häufig kommt es auch vor, dass verschiedene Hypothekengeber den Verkehrswert der Immobilie unterschiedlich einschätzen. Auch das hat Einfluss auf die Höhe des Eigenkapitals.

Wichtig ist deshalb eine – sich selbst und der Bank gegenüber – transparente Auflistung aller Vermögenswerte und finanzieller Reserven. So kann auch ein möglicher Erbvorbezug in Betracht gezogen werden, um die gewünschte Vermögensschwelle zu erreichen. "Hypothekengeber wollen ihre Risiken minimieren. Deshalb ist es für Kunden wichtig, möglichst alle positiven Aspekte der eigenen Situation darzulegen", sagt Ackermann.

Dazu zählen auch Wertpapiere wie Aktien oder Anlagefonds, aber auch Vorsorgegelder aus der Pensionskasse oder der Säule 3a. Bei den aktuell unsicheren Aussichten des Vorsorgesystems ist es in vielen Fällen aber ratsam, die Verwendung von Pensionskassengeldern mit einem Experten zu besprechen.

Wenn Sie wissen möchten, wie viel Vermögen Sie für Ihr Traumhaus mindestens aufbringen müssen oder wie hoch der Immobilienpreis im Verhältnis zu Ihrem Ersparten sein darf, benutzen Sie den [Wohnrechner auf cash.ch](https://www.cash.ch).

Damit sind aber noch keine laufenden Kosten eines Eigenheims gedeckt. Diese setzen sich aus den Hypothekenzinsen und den Ausgaben für die Amortisation und den Nebenkosten zusammen. Aus Sicht des Hypothekengebers ist zentral, dass diese gesamten Wohnkosten 33 Prozent des Brutto-lohns nicht übersteigen. In unserem Beispiel von einer Million Objektwert und 200'000 Franken Eigenkapital errechnet sich damit ein Jahreslohn von etwa 185'000 Franken (siehe Abbildung unten). Das hängt damit zusammen, dass der Hypothekengeber mit einem Zinssatz von 4,5 bis 5 Prozent kalkulieren muss, um den regulatorischen Vorgaben zu entsprechen – trotz der aktuell sehr tiefen Zinsen.

Mit der Weiterbildung punkten





Beim Thema Einkommen rückt auch die Jobsituation in den Fokus. In einigen Branchen ist die Gefahr, arbeitslos zu werden höher als in anderen. Hypothekengeber beziehen solche Komponenten durchaus in ihre Kreditentscheidungen mit ein. Aber wer seinen Werdegang und Weiterbildungen gut dokumentiere, zeige seine guten Chancen auf dem Arbeitsmarkt auf und verbessere so sein Risiko-Rating bei den Finanzierungsanbietern, sagt Hypothekenberater Ackermann.

Zum Schluss ein weiterer Punkt, der in jedem Immobilienbudget berücksichtigt werden muss: das finanzielle Polster. Wer einen Umbau oder eine

Renovation plant, sollte einige zehntausend Franken zusätzlich zu den üblichen Reserven bereithalten. Hinzu kommen Notar- und Grundbuchkosten sowie allfällige Ausgaben für den Umzug und für Neuanschaffungen. Werden all diese Anforderungen erfüllt und der Bank, der Versicherung oder der Pensionskasse plausibel dargelegt, steigen die Chancen, dass das Traumhaus Realität wird.

Beispiel einer Tragbarkeitsrechnung mit dem cash-Wohnrechner:

Wohnrechner: Tragbarkeit

Seite teilen    

Wohneigentum

Objektwert
CHF 1'000'000

Eigenkapital
CHF 200'000

minimum 20%
20%

Tragbarkeit **Kosten**


Für die Tragbarkeit wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 5,00% verwendet.

Massgebliches Einkommen
Einkommen pro Jahr
CHF 185'000

Ihr Finanzcoach

Ihr Wunschobjekt CHF 1'000'000
Knapp tragbar
Ihr Finanzcoach

Berechnungen



Ihr Objekt ist knapp tragbar.
Die kalkulatorischen Kosten betragen **33%** Ihres Einkommens.

maximum 33%
33%

Tragbarkeitsberechnung

Zins 1. Hypothek	5,00%	32'500
Zins 2. Hypothek	5,00%	7'500
Amortisation		10'000
Nebenkosten	1,00%	10'000
Kalkulatorische Wohnkosten		60'000
Belastung		33%

Thema

[Immobilien](#)

Weitere Informationen

Die Hypothek zurückzahlen oder nicht?

Hier geht es zu den Finanzrechnern von cash

Vor- und Nachteile bei Libor- oder...

3 Kommentare cash

 Anmelden

 Empfehlen  Teilen

Nach Besten sortieren

Diskutieren Sie mit...

ANMELDEN MIT



ODER MIT DISQUS EINLOGGEN 

Name



Karl Bauer · vor einem Monat

@Francois Wiget: Perfekt, Herr Wiget. Ein Volk von dummen Mietern. Und das in der besten Demokratie der Welt. Die Lobbyisten machen es schon richtig und das Volk lässt sich seit jeher ein A für ein O vormachen. Dabei wäre es "no risk" für die Banken, bei 10% bis 15% Eigenkapital Finanzierungen mit 10-jähriger Laufzeit und 2% Amortisation bereitzustellen. Aufgrund der tiefen Zinsen wäre die Belastung auf jeden Fall immer noch wesentlich tiefer als die Mietkosten. Und nach 10 Jahren wäre die Risikoschwelle in der Objektwert-Berechnung schon weit unterschritten. Die Leute könnten problemlos Eigentum erwerben, dadurch Vermögen bilden und letztendlich auch ihre ganze Lebensplanung auf bessere Füsse stellen. Aber eben, dass ist nicht gewollt. Die Schweiz hat den geringsten Eigentumsanteil, meines Wissens sogar weltweit. Länder wie Griechenland, Italien, Spanien etc. konnten die Finanzkrise nur einigermaßen überstehen, weil der Eigentumsanteil teilweise sogar 90% erreicht. Dadurch können Familien auch in schweren Zeiten zusammenhalten und überleben.

3 ^ | v · Antworten · Teilen ›



Francois Wiget · vor einem Monat

Bei einem Haus- oder Wohnungskauf von 1 Mio werden heute 30% Eigenmitteln verlangt, ab 2 Mio 40%, ab 3 Mio 50% und über 5 Mio 60%. Der Kauf von selbstbewohntem Eigentum ist in der Schweiz praktisch zum Erliegen gekommen. 70% aller Immobilienkäufe werden deshalb seit ein paar Jahren nur noch als Anlage gekauft von vermögenden Investoren und Institutionellen Anlegern. Neumieter zahlen heute in der Schweiz etwa das dreifache von dem, was sie bezahlen müssten, wenn sie Eigentümer wären. Da sie sich aus regulatorischen Gründen kein Wohneigentum mehr leisten können, bleiben die Schweizer die zahlungskräftigsten Mieter der Welt. Ein Haus für 1 Mio kostet in der Miete etwa 5000 im Monat mit den Nebenkosten. Als Eigentümer mit einer Altfinanzierung von 80% zu 0,8% Zins und grosszügigen 1% Nebenkosten und Rückstellungen und inklusive Liegenschaftssteuer und Eigenmietwert gerade mal 1500 oder mehr als dreimal weniger. Zum Glück für die Vermieter wird ein Mieter, der 5000 Miete im Monat bezahlen muss niemals in der Lage sein, die Eigenmittel anzusparen, um ein Eigenheim zu erwerben, weil die Immobilienpreise schneller steigen als seine Sparanstrengungen.

1 ^ | v · Antworten · Teilen ›



Markus der Sparsame → Francois Wiget · vor einem Monat

Ja klar, man könnte aber auch in eine günstige Wohnung in der Agglo ziehen für CHF 1'500 inkl. kleines Auto kaufen (nicht leasen) und so die ersparten CHF 5'000 im Monat auf die Bank legen. Ergibt dann in 5 Jahren CHF 300'000 Eigenkapital um sich das Millionen Teil zu finanzieren. Glaubt ihr eigentlich das allen die Häuser in den Schoss gelegt oder von den Eltern gespendet wurden

?? Also ich kenne keine Hausbesitzer die nicht zuerst unten durch mussten. Und aus diesem Blickwinkel betrachtet ist die Finanzierungslogik der Banken nicht