

# Eigenheim- finanzierung



## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
Eigenheim in der Schweiz – Status quo.....	3
Hypothekarvolumen .....	3
<b>Eigenheimfinanzierung – die wesentlichen Fragen.....</b>	<b>3</b>
Wie viel Eigenkapital brauche ich? .....	3
Was gilt als Eigenkapital?.....	3
Wie kann ich auf mein Pensionskassenguthaben zugreifen? .....	4
Welche Arten von Hypotheken gibt es?.....	4
Welche Rolle spielt das Einkommen bei der Finanzierung? .....	4
Was ist, wenn die Bank den Hauspreis tiefer schätzt? .....	5
Wie sieht es im Alter mit der Finanzierung aus?.....	5

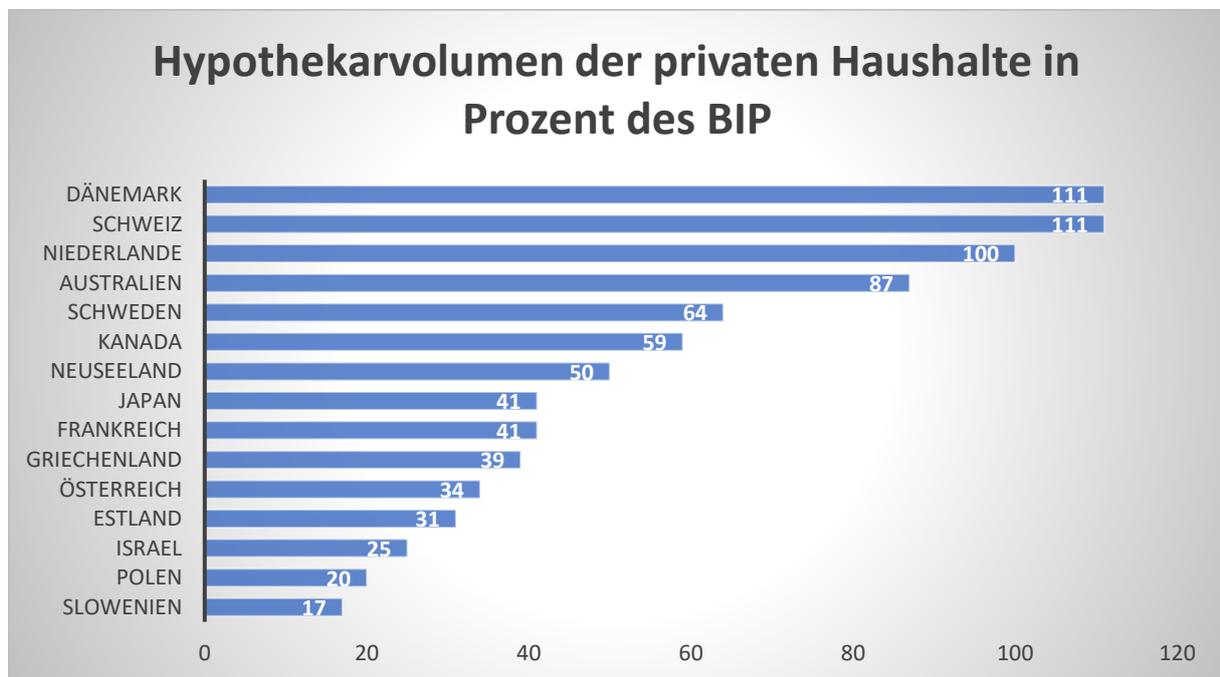
## Einleitung

### Eigenheim in der Schweiz – Status quo

Die Schweiz ist ein Land von Mieterinnen und Mietern. Nur 40 % aller Immobilien hierzulande sind im Eigentum ihrer – meist mit einer Hypothek belasteten – Bewohnerinnen und Bewohnern. Im weltweiten Vergleich ist diese Wohneigentumsquote sehr niedrig. Nur in Japan ist sie ähnlich tief. Deutlich höher ist sie in Deutschland (53 %) und Österreich (57 %), obwohl sie global betrachtet auch dort vergleichsweise gering ist. Sehr viele Länder weisen Wohneigentumsquoten von 75 % und mehr auf. In den ehemaligen Ostblockstaaten etwa liegt die Quote teilweise bei über 90 %.

### Hypothekarvolumen

Trotz der geringen Wohneigentumsquote steht die Schweiz bei den Hypothekarschulden gemeinsam mit Dänemark weltweit an erster Stelle:



## Eigenheimfinanzierung – die wesentlichen Fragen

### Wie viel Eigenkapital brauche ich?

Angenommen, Sie haben ein Haus für 1.5 Mio. Franken gefunden und möchten dieses gerne finanzieren. Dann wird Ihnen die Bank – abhängig von verschiedenen Faktoren – maximal 80 davon finanzieren. Den Rest von 20 % müssen Sie über Ihr Eigenkapital beitragen; Sie benötigen in diesem Beispiel also eigene CHF 300 000.

### Was gilt als Eigenkapital?

Sie müssen mind. 10 % des Kaufpreises aus liquiden Mitteln selbst finanzieren. Dazu gehören beispielsweise Sparguthaben, Wertschriften, Guthaben der 3. Säule oder Erbvorbezüge. Solange Sie die Liegenschaft selbst bewohnen, können Sie die restlichen Eigenmittel auch aus Ihrer Pensionskassengeldern finanzieren.

### Wie kann ich auf mein Pensionskassenguthaben zugreifen?

Möchten Sie auf Gelder Ihrer Pensionskasse zugreifen, so ist dies entweder als Vorbezug oder als Verpfändung möglich. Wichtig ist, die unterschiedlichen Folgen zu beachten:

- Bei einem Vorbezug von Kapital aus der zweiten Säule kürzt die Pensionskasse Ihre Altersleistungen und eventuell auch die Risikoleistungen. Dies kann zu bedeutenden Einkommenslücken führen. Weiter ist zu beachten, dass der ausbezahlte Kapitalbetrag versteuert werden muss.
- Bei einer Verpfändung des Kapitals gegenüber dem Kreditgeber werden die Leistungen nicht gekürzt, da Sie keine Gelder beziehen. Sie können zudem höhere Schuldzinsen vom Einkommen abziehen.

Es wird empfohlen, die Pensionskasse frühzeitig zu kontaktieren, sofern Gelder daraus bezogen werden sollen.

### Welche Arten von Hypotheken gibt es?

Eine Hypothek ist ein Darlehen, welches Sie neben dem Eigenkapital zum Kauf Ihrer Immobilie benutzen können. Kreditgeber können bis zu 80 % des Werts der Liegenschaft durch Hypotheken belehnen.

Bis zu 67 % des Belehnungswertes als erste Hypothek, den Rest als zweite Hypothek. Die zweite Hypothek muss in der Regel innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt (sog. amortisiert) werden. Die erste Hypothek muss nicht zwingend zurückbezahlt werden. Bei beiden Darlehen fallen entsprechende Zinsen an.

Es gibt verschiedene Hypothekarmodelle in der Schweiz. Die gängigsten sind:

- Festhypotheken: fixe Laufzeit und fester Zinssatz
- variable Hypotheken: variable Laufzeit, der Zinssatz passt sich dem Kapitalmarkt an.
- Geldmarkthypotheken: Meistens eine fixe Laufzeit zwischen 3 und 5 Jahren, der Zinssatz orientiert sich in der Regel am SARON (Swiss Average Rate Overnight) – einem Zinssatz, der auf effektiv abgeschlossenen Transaktionen basiert.

Unabhängig der effektiv zu bezahlenden Zinsen für eine Hypothek rechnet Ihr Finanzierungspartner zur Bestimmung der Tragbarkeit mit einem Hypothekarzins von 5 %.

Und um die langfristige Tragbarkeit Ihres Eigenheims zu garantieren, zählt neben dem Eigenkapital auch Ihr Einkommen.

### Welche Rolle spielt das Einkommen bei der Finanzierung?

Ein Eigenheim verursacht laufende Kosten: Nebenkosten und Unterhalt, Zinsen, die für das Hypothekendarlehen anfallen, sowie die direkte oder indirekte Amortisation der zweiten Hypothek. Diese gesammelten Wohnkosten dürfen nicht höher als einen Drittel des Bruttoeinkommens Ihres Haushaltes sein, ansonsten ist die Tragbarkeit nicht gegeben.

Die Finanzierungspartner rechnen mit 5 % Hypothekarzins sowie mit 1 % des Kaufpreises für Unterhalt und Nebenkosten. Wenn das Haus 1 Million Franken kostet und mit CHF 800 000 Franken belehnt wird (erste Hypothek CHF 650 000, zweite Hypothek CHF 150 000), so müssen Sie (gemeinsam mit Ihrem Partner) CHF 180 000 im Jahr verdienen:

5 % Zins von 800 000 (Hypothek)	40 000
1 % Unterhalt von 1 000 000 (Kaufpreis)	10 000
Amortisation 2. Hypothek	10 000
<b>Wohnkosten total</b>	<b>60 000</b>

*Erforderliches Einkommen (3 Mal höher)* 180 000

Alle Werte in CHF

### Was ist, wenn die Bank den Hauspreis tiefer schätzt?

Der Kreditgeber orientiert sich auch am geschätzten Wert der Liegenschaft und nicht nur am angebotenen Preis. Dieser Schätzwert kann auch unter dem Angebotspreis liegen. Sollte dies der Fall sein, so wird die Bank den Schätzwert als Finanzierungsbasis nehmen und Sie müssen die Differenz zum angebotenen Preis selbst übernehmen.

Ein Beispiel:

Sie haben ein Angebot für eine Liegenschaft zum Preis von CHF 1 Mio. Die Bank aber schätzt diese nun auf CHF 900 000. Sie wird dann diesen Preis als Kalkulationsbasis verwenden und davon maximal 80 % finanzieren, also CHF 720 000. Das heisst, Sie müssen selbst CHF 280 000 finanzieren (20 % von CHF 900 000 zzgl. CHF 100 000 Differenz).

### Wie sieht es im Alter mit der Finanzierung aus?

Mit einem Hypothekenrechner erhalten Sie einen ersten Eindruck über die finanzielle Tragbarkeit Ihres Wohntraums. Diesen finden Sie zum Beispiel an folgenden Stellen (siehe auch Hypothekarvolumen, Seite 3)

- Raiffeisen
- UBS
- Credit Suisse<sup>1</sup>

Gerade beim Erwerb oder Umbau der Liegenschaft ist die Verschuldung oft hoch. Die Überprüfung der Tragbarkeit bei Abschluss der Hypothek ist eine Momentaufnahme. Es gibt Situationen, welche die Tragbarkeit der Liegenschaft beeinflussen können. Etwa, wenn Sie Ihr Arbeitspensum reduzieren, in Pension gehen oder erwerbsunfähig werden. Damit auch im Alter wie auch in einem Vorsorgefall (Invalidität und Todesfall) die Tragbarkeit gewährleistet ist und die Liegenschaft weiterbewohnt werden kann, ist eine sorgfältige Analyse sinnvoll. Ab dem 45. Altersjahr ist eine Pensionsberatung empfehlenswert.

Auch wenn Sie über genügend Eigenkapital und Einkommen verfügen, hat die Entscheidung, eigenes Wohneigentum zu finanzieren, langfristige Konsequenzen. Lassen Sie sich auf jeden Fall von einem Experten beraten.

<sup>1</sup> Link evtl. nicht mehr aktuell