

# Wohnkosten nicht höher als ein Drittel des Bruttoeinkommens

**Einmal pro Monat beantwortet Beat Schmid-Lüscher Ihre Fragen zu Bankgeschäften, Wertpapieren, Lebensversicherungen, Vorsorge und Immobilien. Der Finanzratgeber erscheint immer Ende Monat. Senden Sie Ihre Fragen an: Redaktion «Frutigländer», Lindenmattstrasse 7, Postfach 77, 3714 Frutigen, E-Mail: [redaktion@frutiglaender.ch](mailto:redaktion@frutiglaender.ch).**

**Frage von R. Z. aus Reichenbach: Was muss ich berücksichtigen, wenn ich Wohneigentum erwerben will?**

**Beat Schmid-Lüscher:** Der Wunsch nach einem Eigenheim ist in der Schweiz ungebrochen gross. Wer über genügend Eigenmittel verfügt, kann weiterhin von günstigen Rahmenbedingungen profitieren.

Die Anzahl der Einfamilienhäuser ist von 521 000 1980 bis Ende letzten Jahres auf 900 000 angestiegen. Der Anteil Einfamilienhäuser am gesamten Bestand an Wohngebäuden liegt bei zwei Dritteln. Damit profitiert rund ein Viertel der Schweizer Bevölkerung von dieser privilegierten Wohnsituation.

Die Finanzierung von Wohneigentum hat sich seit vergangenem Herbst je

nach Finanzierungsmodell mehr oder weniger verteuert. Standen die Zinssätze vor einem Jahr für beispielsweise fünfjährige Festhypotheken bei 3%, musste der Schuldner in den letzten Monaten bereits zwischen 3,5 und 4% bezahlen. Doch der Zeitpunkt für den Erwerb von Wohneigentum bleibt weiterhin günstig. Denn langfristig liegt der variable Zinssatz bei 5%. Der Entscheid für Wohneigentum sollte aber nicht nur von den jeweils aktuellen Zinssätzen abhängen. Viel wichtiger ist eine langfristige und realistische Kalkulation. Bei diesem Schritt stehen Ihnen die Bankberater sehr gerne zur Verfügung.

## Was es zu beantworten gilt

Die wichtigsten Fragen, die sich künftige Bauherren gemäss einer Umfrage stellen:

- Wie finde ich das richtige Grundstück?
- Wie gross soll das Haus werden?
- Wie viel darf das Eigenheim kosten?
- Welches Finanzierungsmodell wähle ich?
- Wie finde ich den passenden Architekten?
- Architekt oder Generalunternehmen?



Beat Schmid-Lüscher BILD ZVG

- Wo kann gespart werden?
- Wie kontrolliere ich die Baukosten?
- Wo kann ich beim Hausbau selber helfen?

Ich möchte hier nur auf die Fragen der Finanzierung eingehen. Wer ein Eigenheim erwirbt, wird dieses in der Regel mit Hilfe einer Bank finanzieren. Die Bank belehnt Eigenheime ungefähr bis 70 oder 80% des Verkehrswertes. Der Käufer muss also belegen, wie er die fehlenden 20 oder 30% Eigenmittel aufbringt. Einen weiteren Aspekt bildet die Fähigkeit, während der meist langen Kreditlaufzeit Zinsen, allfällige Amortisationen und Nebenkosten aufbringen

zu können. Dazu braucht es ein angemessenes Einkommen.

## Ein Beispiel zur Finanzierung

Es sei eine Eigentumswohnung mit einem Verkehrswert von Fr. 450 000.– zu finanzieren. Es wird der langfristige, kalkulatorische Zinssatz von 5% eingesetzt. Das könnte folgende jährliche Belastung ergeben:

Fr. 15 750.– 5% Zins auf eine 1. Hypothek von Fr. 315 000.–  
Fr. 0.– 0% Zins auf eigene Mittel von Fr. 135 000.–  
Fr. 4500.– 1% Nebenkosten von Fr. 450 000.– Verkehrswert  
Fr. 20 250.– Belastung pro Jahr

Um diese Belastung langfristig tragen zu können, sollte ein jährliches Einkommen von Fr. 60 000.– erzielt werden. Die Wohnkosten sollten ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Die erforderlichen Eigenmittel von Fr. 135 000.– sollten aus vorhandenem Vermögen bereitgestellt werden und nicht verzinst werden müssen. Wenn im Einzelfall ein höheres Einkommen erzielt wird oder mehr Eigenmittel vorhanden sind, können sich die Normen verschieben und eventuell Amortisationen anfallen.

## Variable und feste Hypothek

Zu den zwei häufigsten Finanzierungsformen zählt man die variable und die feste Hypothek.

- Variable Hypothek: Zinsanpassung nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt, aktuell 3 bis 3,25%; keine feste Laufzeit.
- Feste Hypothek: Wer glaubt, dass die Zinsen in den kommenden Jahren steigen werden, setzt auf die Festhypothek und hat damit den Vorteil, heute schon genau zu wissen, wie viel er in den nächsten Jahren für seine Hypothek bezahlen muss. Fester Zinssatz für die vereinbarte Laufzeit, zum Beispiel 5 Jahre in den letzten Monaten zwischen 3,5 und 4%; Amortisationen möglich, wenn im Vertrag vereinbart.

Bei beiden Varianten kennt man die Möglichkeiten der indirekten, steuer-günstigen Amortisation über Säulen 3a und 3b. Bei der aktuellen Zinssituation ist eine Aufteilung in eine variable und eine feste Tranche sicher eine gute Lösung.

BEAT SCHMID-LÜSCHER,  
BANKFACHMANN, FINANZPLANER UND  
IMMOBILIEN-TREUHÄNDER