

# Kann ich mir ein Eigenheim leisten?

**Wer träumt nicht von einem Eigenheim? Die Hypothekarzinsen sind im Moment günstig und der Wert von Immobilien steigt. Doch kann man sich den Erwerb einer Immobilie langfristig leisten?**

Anhand des Beispiels können Sie selbst berechnen, mit welchen finanziellen Belastungen Sie beim Erwerb eines Eigenheimes rechnen müssen.

Banken gewähren in der Regel Hypotheken in der Höhe von ungefähr 80% des Anlagewertes, dies meist mit einer Amortisationspflicht. Stehen nicht 20% Eigenkapital zur Verfügung, kann erspartes Kapital aus der 3. Säule teilweise einbezogen werden. Ein Bezug von Pensionskassengeld ist eine weitere Möglichkeit, welche jedoch sehr gut bedacht werden muss. Dies kann zu Rentenkürzungen führen.

## Finanzierungsbeispiel für ein Einfamilienhaus im Kanton Zürich aus Sicht der Bank

|   |            |                   |                      |
|---|------------|-------------------|----------------------|
| Kaufpreis Haus oder Stockwerkeigentum   | CHF        | 900'000.00        |                      |
| Zusatzkosten (z.B. Notariatskosten, Garagen oder Einstellplätze, Pfanderrichtungen, etc.)       | CHF        | 54'000.00         |                      |
| <b>Total Anlagekosten</b>   | <b>CHF</b> | <b>954'000.00</b> |                      |
| 20 % Eigenkapital rund  | CHF        | 191'000.00        |                      |
| <b>Total Fremdkapital</b>   | <b>CHF</b> | <b>763'000.00</b> |                      |
| <b>Kostenrechnung / Zinssatz 1.5% p.a.</b>  |            |                   |                      |
| 1. Hypothek 2/3 der Anlagekosten  | CHF        | 636'000.00        | CHF 9'540.00         |
| 2. Hypothek den 2/3 übersteigenden Betrag d. Anlagekosten                                       | CHF        | 127'000.00        | CHF 1'905.00         |
| Nebenkosten rund 1 % der Anlagekosten pro Jahr inkl. Rücklagen für Reparaturen und Ersatzgeräte |            |                   | CHF 9'000.00         |
| <b>Jährliche Belastung ohne Amortisation</b>  |            |                   | <b>CHF 20'445.00</b> |
| Amortisation 2. Hypothek innerhalb 15 Jahren  |            |                   | CHF 8'500.00         |
| <b>Jährliche Belastung inkl. Amortisation</b>   |            |                   | <b>CHF 28'945.00</b> |
| <b>Monatliche Kosten inkl. Nebenkosten mit Amortisation</b>                                     | <b>CHF</b> | <b>2'412.10</b>   |                      |
| <b>Monatliche Kosten inkl. Nebenkosten ohne Amortisation</b>                                    | <b>CHF</b> | <b>1'703.75</b>   |                      |

## Tragbarkeit und moderater Anstieg der Zinslast

Banken berechnen die Finanzierbarkeit mit einem Hypothekarzinzssatz von 4.5% bis 5 %. Die monatlichen Aufwendungen für das Wohnen sollen 1/3 des Einkommens nicht übersteigen, berechnet auf der vorgenannten Basis. So ist gewährleistet, dass das Eigenheim bei gleichem Einkommen und steigenden Hypothekarzinsen längerfristig finanzierbar bleibt.

Zurzeit können mittelfristige Festhypotheken unter 1% abgeschlossen werden. Es empfiehlt sich, die Differenz zum höheren Hypothekarsatz der Bankenberechnung für Amortisationen zu verwenden, um bei steigenden Zinsen weniger Kapital verzinsen zu müssen. So ist lediglich ein moderater Anstieg der Kosten nach Ablauf einer Festhypothek für die Immobilie zu tragen.

Für Nebenkosten rechnen Banken ebenfalls eine Pauschale von ungefähr 1% des Anlagewertes. Die effektiven Kosten lassen sich jedoch bereits im Voraus ziemlich genau berechnen. Die Gebühren für Wasser und Kehricht erfahren Sie bei der Gemeinde. Versicherungsprämien lassen sich im Voraus berechnen, ebenso die Heizkosten. Für ein bestehendes Eigenheim stehen meist Erfahrungszahlen zur Verfügung. In den Nebenkostenpauschalen sind Rückstellungen für Reparaturen und Geräteeinsatz eingerechnet.

### **Professionelle Unterstützung**

Jede Finanzierung muss individuell auf die finanziellen Verhältnisse des Käufers und die zu erwerbende Immobilie abgestimmt werden. Lassen Sie sich nach einer Offertstellung und Beratung Ihrer Hausbank bei einer weiteren Bank beraten. Ein/e ImmobilienberaterIn zeigt Ihnen verschiedene Finanzierungslösungen und deren Konsequenzen neutral und professionell auf.

Sie wünschen eine Beratung bezüglich der Finanzierungsmöglichkeiten? Gerne unterstützen wir Sie bei der Suche nach einer geeigneten Finanzierung Ihrer Immobilie. Melden Sie sich einfach bei uns.

S. Stadelmann Immobilien AG  
Bremgartenstrasse 11  
5634 Merenschwand  
Telefon 056 500 20 35  
info@stadelmann-immo.ch  
www.stadelmann-immo.ch