

Tragbarkeit

Grundsatz der Tragbarkeit

Fragen

Welches Wohneigentum kann ich mir leisten?

Antworten

Damit die finanzielle Belastung nicht zu gross wird, sollten die laufenden Kosten in einem ausgewogenen Verhältnis zu Ihrem Einkommen stehen.

Faustregel

Die jährlichen Wohnkosten sollten nicht mehr als ein Drittel Ihres Einkommens betragen.

Einkommen CHF 120'000.-	CHF 37'000.-	Hypothekarzinsen CHF 26'000.-
		Amortisation CHF 6'000.-
		Unterhaltskosten CHF 5'000.-
	CHF 83'000.-	Frei verfügbares Einkommen

Berechnungsbeispiel beruht auf:

– Kaufpreis: CHF 650'000.-

– Hypothek: CHF 520'000.-

Wohnkosten

Hypothekarzinsen

Damit Sie auch bei Zinsschwankungen sorgenfrei wohnen können, berechnen wir die Tragbarkeit mit einem langfristigen Durchschnittszinssatz von 5 % p.a. Dieser kann von den aktuellen Hypothekarzinsen abweichen.

Amortisation

Die Hypothek ist grundsätzlich innert 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes zu amortisieren.

Neben- und Unterhaltskosten

Budgetieren Sie 0,7 % bis 1 % p.a. des Kaufpreises für Heizung, Strom, Gas, Wasser, Rückstellungen für Renovationen und ähnliche Kosten.

Berechnungsbeispiel

Kaufpreis ¹ (100 %)	CHF	650'000.-
Hypothek (max. 80 %)	CHF	520'000.-
Eigenmittel (mind. 20 %)	CHF	130'000.-
Hypothekarzinsen, durchschnittlicher Zinssatz 5 % p.a.	CHF	26'000.-
Amortisation, bis auf zwei Drittel innert 15 Jahren	CHF	6'000.-
Neben- und Unterhaltskosten, ca. 0,7 % des Kaufpreises	CHF	5'000.-
Laufende Kosten pro Jahr, max. 1/3 des Einkommens	CHF	37'000.-
Mindestens Einkommen aufgrund Faustregel	CHF	111'000.-

¹ Kaufpreis entspricht Belehnungsbasis

Fragen

Worauf ist besonders zu achten?

Antworten

Die Pensionierung oder der Vorsorgefall (Tod/Invalidität) kann zu erheblichen Einkommenseinbussen führen und die Tragbarkeit des Eigenheimes gefährden. Dabei fällt der Vorsorgeschutz je nach bestehender Vorsorgedeckung (AHV, IV, Pensionskasse, 3. Säule) sehr unterschiedlich aus. Insbesondere bei Eigenheimfinanzierungen unter Verwendung von Pensionskassengeldern ergeben sich häufig Vorsorgelücken, welche durch zusätzliche (freiwillige) Todesfallrisiko- und/oder Erwerbsausfallversicherungen abgedeckt werden sollten.

Eine unzureichende Versicherungsdeckung besteht häufig in folgenden Fällen (nicht abschliessend):

- Finanzierungen mit Vorbezug oder Verpfändung der Pensionskasse
- Konkubinatspaare (evtl. keine Todesfall-Leistungen)
- kürzlicher Zuzug aus dem Ausland (keine vollen IV-, AHV- und Pensionskassenleistungen)

Die Beurteilung der Tragbarkeit ist eine momentane Betrachtung. Die Situation kann sich insbesondere bei folgenden Ereignissen verändern:

- Erwerbsunfähigkeit (Unfall oder Krankheit)
- Todesfall
- Scheidung
- Arbeitslosigkeit
- Pensionierung

Deshalb sollten die Amortisationsraten vorausschauend so gewählt werden, dass beispielsweise nach Erreichen der Pensionierung die Tragbarkeit ohne grosse Einschränkungen weiterhin gewährleistet ist.