



Merkblatt Finanzierung

Schenkt man der kürzlich erschienen Publikation der UBS vom 6. Dezember 2023 zum Schweizer Wohnmarkt Glauben, wonach bis Mitte der 2030er Jahren mindestens 150'000 Wohnungen fehlen und die Preise für Wohneigentum und Mieten schneller steigen als die Einkommen, lässt dies nur eine Schlussfolgerung zu: Je schneller Sie Eigentum erwerben, desto besser! Die UBS folgert in ihrer Einschätzung, dass Wohnimmobilien das Potenzial haben, an vergangene Wertsteigerungen anzuknüpfen oder diese sogar zu übertreffen.

Wichtig dabei ist, dass das Einfamilienhaus oder die Eigentumswohnung gewisse Grundvoraussetzungen erfüllen, beispielsweise ansprechende Architektur, zeitgemässe Grundrisse, nachhaltige Bauweise (Minergie-Standard), Aussicht, gute Erschliessung mit ÖV und motorisiertem Verkehr (Autobahnanschluss), Infrastruktur wie nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, gute medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken, Spitäler) aber auch Post, Banken sowie sportliche und kulturelle Angebote. Für Familien sind zudem bequem erreichbare Schulen und Freizeitangebote für Kinder wichtig. Auch eine tiefe Steuerbelastung in der Gemeinde macht Wohneigentum attraktiv. All dies trifft auf die Eigentumswohnungen «Im Herzen» Uetendorf zu.

Aus finanzieller Sicht stellen sich Ihnen nun zwei Fragen: (1.) Was kostet mich die Eigentumswohnung pro Monat und (2.) erhalte ich von der Bank die für den Kauf benötigte Finanzierung? Auf diese Fragen gehen wir nachfolgend ein.

1. Ist-Kosten Ihrer Eigentumswohnung

Die tatsächlichen Kosten Ihrer Eigentumswohnung hängen primär von der Höhe des Hypothekarzinssatzes und der vorhandenen bzw. allenfalls noch beschaffbaren Eigenmittel ab.

Die Höhe des Hypothekarzinssatzes wiederum hängt vom gewählten Hypothekarprodukt ab. Eine Festhypothek zeichnet sich durch die Planbarkeit aus: Während der gesamten Festlaufzeit bleibt der Zinssatz über die fixierte Laufzeit von 2 bis 10 oder sogar 15 Jahren gleich. Damit lässt sich gut planen und schlafen. Dies bringt Sicherheit und schützt Sie vor steigenden Zinsen. Die SARON-Hypothek hingegen hat einen variablen Zinssatz und verfügt über eine unbefristete Laufzeit. Der Zinssatz setzt sich aus dem SARON-Zins zuzüglich einer vereinbarten fixen Kundenmarge zusammen. SARON-Hypotheken können sinnvoll sein, wenn sinkende oder gleichbleibende Zinsen erwartet werden und der Hypothekar-Schuldner über einen gewissen finanziellen Spielraum verfügt.

Bei den Festhypotheken lässt sich aktuell (Stand Mitte Dezember 2023) eine flache Zinskurve feststellen. Dies bedeutet, dass der Zinssatz von langfristigen Festhypotheken (z.B. 10 Jahre fix) nur unwesentlich höher liegt als der Zinssatz von kurzfristigen Festhypotheken (z.B. 2 Jahre fix).

Im nachfolgenden Berechnungsbeispiel gehen wir vom aktuellen Referenzzinssatz für 10-jährige Festhypotheken von rund 2.4% aus. Zur Veranschaulichung des Einflusses von unterschiedlich hohen Eigenmitteln rechnen wir eine Variante mit dem Minimalanspruch von 20% und eine Variante mit komfortablen Eigenmitteln von 40% des Kaufpreises. Dies führt zu folgenden monatlichen Belastungen:

Ist-Kosten	20% Eigenmittel	40% Eigenmittel
Kaufpreis	1'000'000	1'000'000
<u>./. Eigenmittel</u>	<u>-200'000</u>	<u>-400'000</u>
Notwendige Hypothek	800'000	600'000
<i>davon 1. Hypothek</i>	667'000	600'000
<i>davon 2. Hypothek</i>	133'000	0
Jährliche Zinskosten ¹⁾	19'200	14'400
Nebenkosten, Unterhalt ²⁾	7'500	7'500
<u>Total jährliche Ist-Kosten</u>	<u>26'700</u>	<u>21'900</u>
Monatliche Kosten (inkl. NK)	2'225	1'825

1) Berechnungsbeispiel mit einer 10-jährige Festzinshypothek zum aktuellen Richtsatz von 2.40% (Mischsatz für 1. und 2. Hypothek), Stand Mitte Dezember 2023.

2) Banken rechnen mit 0.5% bis 1.0% vom Kaufpreis, hier 0.75% zugrunde gelegt.

Die monatliche Belastung fällt naturgemäss tiefer aus, je mehr Eigenkapital Sie aufbringen können: CHF 1'825 bei 40% Eigenmitteln gegenüber CHF 2'225 bei 20% Eigenmitteln.

Beim obigen Beispiel mit 20% Eigenmitteln müssen Sie einen zusätzlichen Aspekt berücksichtigen: Die Banken verlangen die Amortisation der 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren. Dies entspricht im obigen Beispiel einem monatlichen Amortisations-Betrag von rund CHF 740. Dies sind jedoch keine Kosten, die Sie einem Dritten bezahlen müssen, sondern Sie wandeln damit Fremdkapital in Eigenkapital um. In Ihrer persönlichen Liquiditätsplanung müssen Sie die Amortisation der 2. Hypothek jedoch einrechnen.

2. Fremdfinanzierung und Tragbarkeitsberechnung

Wer Wohneigentum kaufen und dabei eine Hypothek zur Finanzierung aufnehmen will, begegnet den zentralen Begriffen Eigenmittel und Tragbarkeit. Sie bestimmen, ob Sie von den Banken, Versicherungen oder Pensionskassen eine Finanzierung für den Kauf Ihrer Eigentumswohnung erhalten.

Die Eidg. Finanzmarktaufsicht FINMA verlangt von den beaufsichtigten Banken und Versicherungen bei der Vergabe von Hypotheken die Einhaltung strenger Vorgaben, da ein Kreditrisiko besteht: Können die Hypothekarschuldner den Zins- und Amortisationsverpflichtungen nicht mehr nachkommen und sinkt der Wert der als Sicherheit dienenden Liegenschaft zum Zeitpunkt des Ausfalls, so können Verluste für die Kreditgeber entstehen. Das Risiko des Ausfalls bei Banken und Versicherungen ist umso kleiner, je besser die Tragbarkeit ist. Einige Banken versuchten vor einiger Zeit, die Tragbarkeitsregel für die Vergabe von Hypotheken zu lockern, um insbesondere jungen Familien mit wenig Eigenkapital den Kauf eines Eigenheims zu ermöglichen – die Diskrepanz zwischen den tatsächlich zu bezahlenden Zinssätzen und dem von der FINMA geforderten kalkulatorischen Hypothekarzins von 4.5% bis 5.0% ist wirklich gross. Die FINMA hat dies jedoch abgelehnt, weil

sie unter anderem durch die Lockerung der Vergabepraxis eine zusätzliche Immobiliennachfrage befürchtet, was zu weiter steigenden Liegenschaftspreisen führe.

Bei der Vergabe einer Hypothek achten die Finanzinstitute darauf, ob Sie sich die Eigentumswohnung langfristig leisten können. Dazu werden die kalkulatorischen Kosten Ihres Eigenheims Ihrem Bruttoeinkommen gegenübergestellt. Neben der Anwendung eines kalkulatorischen Zinssatzes von 4.5% bis 5.0% verlangen die Finanzinstitute, dass mindestens 20 Prozent des Kaufpreises mit Eigenmitteln finanziert wird. Für die verbleibenden 80 Prozent kann eine Hypothek aufgenommen werden – bis zu zwei Drittel des Kaufpreises als 1. Hypothek, welche nicht zu amortisieren ist. Die 2. Hypothek zwischen zwei Drittel und 80 Prozent des Kaufpreises muss innerhalb von 15 Jahren amortisiert werden. Einige Banken bestehen darauf, dass die Amortisation der 2. Hypothek bis zum Pensionierungsalter erfolgen muss, was unter Umständen eine schnellere Rückzahlung bedingt.

Mit der Tragbarkeitsrechnung ermitteln die Banken und Versicherungen, ob Sie für die Vergabe der benötigten Hypothek über ein genügend hohes Einkommen verfügen. Je mehr Eigenmittel Sie aufbringen (können), desto tiefer ist das für die Finanzierung notwendige Brutto-Einkommen. Das folgende Beispiel illustriert dies:

Tragbarkeits-Berechnung	20% Eigenmittel	40% Eigenmittel
Kaufpreis	1'000'000	1'000'000
<i>./. Eigenmittel</i>	<i>-200'000</i>	<i>-400'000</i>
Notwendige Hypothek	800'000	600'000
<i>davon 1. Hypothek</i>	<i>667'000</i>	<i>600'000</i>
<i>davon 2. Hypothek</i>	<i>133'000</i>	<i>0</i>
Kalkulatorische Zinslast ¹⁾	37'330	27'000
Amortisation 2. Hypothek ²⁾	8'867	0
Nebenkosten, Unterhalt ³⁾	7'500	7'500
Kalkulatorische Kosten pro Jahr	53'697	34'500
Jährlich notwendiges Brutto-Einkommen ⁴⁾	153'420	98'572
Monatlich notwendiges Brutto-Einkommen ⁵⁾	11'802	7'583

- 1) Hier kalk. Zinssatz von 4.5% für 1. Hypothek und 5.5% für 2. Hypothek zugrunde gelegt. Es gibt Banken, die bei der Tragbarkeitsberechnung für die 1. und 2. Hypothek 5.0% anwenden.
- 2) Amortisation der 2. Hypothek innert 15 Jahren.
- 3) Banken rechnen mit 0.5% bis 1.0% vom Kaufpreis, hier 0.75% zugrunde gelegt.
- 4) Die kalk. Kosten sollten nicht mehr als etwa 1/3 des Brutto-Einkommens betragen. Es gibt Banken, die in begründeten Fällen bis 40% akzeptieren. In obigem Beispiel 35% als Berechnungsbasis angewendet.
- 5) Monatliches Brutto-Einkommen x 13 gerechnet.

Wie obige Berechnungen schön aufzeigen, begünstigen höhere Eigenmittel die Tragbarkeitsberechnung in zweierlei Hinsicht positiv: Auf der einen Seite sinkt die kalkulatorische Zinslast erheblich, und auf der anderen Seite sind keine Amortisationsbelastungen in der Tragbarkeitsberechnung zu berücksichtigen.

Die jährlichen Ist-Kosten – wie auf der gegenüberliegenden Seite aufgezeigt – unterscheiden sich also stark von den für die Tragbarkeit unterstellten kalkulatorischen Kosten. Es dürfte sich daher für viele Kauf-Interessenten die Frage stellen, wie möglichst viele Eigenmittel aufgebracht werden können und was alles von den finanzierenden Banken als Eigenmittel akzeptiert wird. Auf der folgenden Seite gehen wir auf diese Fragen ein.

3. Was gilt als Eigenmittel?

Seit 2012 gilt für die Eigenmittel, dass mindestens 10% des Kaufpreises aus anderen Quellen als der 2. Säule (Pensionskassenguthaben) stammen müssen; man nennt diese 10% auch «harte Eigenmittel». Sie haben nun folgende Möglichkeiten, um genügend Eigenmittel aufzubringen:

- Bargeld, Bankguthaben etc.** Guthaben auf Spar- und Lohnkonten gehören naheliegenderweise zu den Eigenmitteln. Aber auch rasch verflüssigbare Vermögenswerte wie Wertschriften, Gold, Schmuck, Oldtimer bis hin zu Gemälden zählen zu den Eigenmitteln, ebenso der Rückkaufswert von Versicherungspolice.
- Säule 3a** Das Kapital der Säule 3a darf beim Kauf von selbstbenutztem Wohneigentum herangezogen werden und zählt zu den Eigenmitteln. Sie können diese Vorsorgegelder entweder vorbeziehen oder verpfänden.
- Säule 2 (Pensionskasse)** Bis zum Alter 50 dürfen Sie das gesamte Pensionskassenguthaben für selbstgenutztes Wohneigentum vorbeziehen. Im Alter von 50+ erhalten Sie denjenigen Betrag, den Sie mit 50 hätten vorbeziehen können – oder die Hälfte des aktuellen Guthabens, je nachdem, welcher Betrag höher ist.
Sie können Ihr Guthaben aus der 2. Säule jedoch auch der Bank verpfänden, dann verbleibt das Vorsorgeguthaben in der Pensionskasse und Sie bleiben entsprechend versichert. Dieses verpfändete Vermögen dient der Bank als Sicherheit und Sie erhalten eine höhere hypothekarische Belehnung (max. 90% des Kaufpreises).
- Schenkung** Eltern, Verwandte und Dritte können Ihnen beim Eigenheimkauf finanziell unter die Arme greifen, indem sie Ihnen eine Schenkung (Bargeld oder verflüssigbare Vermögenswerte) zukommen lassen. Im Kanton Bern fallen bei einer Vermögensübergabe an Nachkommen keine Schenkungssteuern an.
- Erbvorbezug** Eltern können die Eigenmittel ihrer Kinder auch mit einem Erbvorbezug aufstocken. Auch hier fallen im Kanton Bern keine Steuern an. Es empfiehlt sich, die Details des Erbvorbezuges in einem schriftlichen Vertrag zu regeln, damit später einmal bei der Erbteilung die anderen Erben nicht benachteiligt sind.
- Darlehen** Auch Darlehen von Verwandten oder Dritten können den Kauf einer Eigentumswohnung erleichtern. Banken rechnen Darlehen allerdings nur dann zu den Eigenmitteln, wenn sie weder verzinst noch rückzahlungspflichtig sind.
- Bürgschaft** Bei manchen Banken lässt sich die Verhandlungsposition verbessern, wenn Eltern, Verwandte oder Dritte als Bürge einspringen. Bei der Bürgschaft ist es möglich, den Haftungsbetrag auf eine festgelegte Summe zu beschränken.
- Drittpfand** Eltern, Verwandte oder Dritte können der Bank auch eigene Vermögenswerte als Drittpfand zur Verfügung stellen, z.B. Wertpapiere oder unbelastete Schuldbriefe auf anderen Liegenschaften. Diese zusätzlichen Sicherheiten für die Hypothek der Käuferschaft hilft den Banken, den Spielraum bei den Tragbarkeitsberechnungen zu Ihren Gunsten anzuwenden.

Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen auf Wunsch gerne für Fragen rund um die Finanzierung zur Verfügung:

BHG Landi + Partner AG

079 / 663 36 61
info@imherzen.ch

Patrizia Ledo
Christoph Nüssli