

Schritt für Schritt zum Eigenheim

Der Kauf einer Immobilie ist für viele Menschen die grösste Investition in ihrem Leben – umso wichtiger ist eine gute Planung

MICHAEL FERBER

Im eigenen Heim zu wohnen, ist der Traum vieler Schweizerinnen und Schweizer. Die Preise für Liegenschaften sind in der Schweiz in den vergangenen Jahren aber stark gestiegen und verharren auf hohem Niveau. Vor allem jüngere Kaufwillige schaffen den Erwerb kaum aus eigener Kraft und sind auf finanzielle Hilfe der Familie angewiesen.

Für die meisten ist der Kauf einer Liegenschaft die bedeutendste Investition in ihrem Leben. Folglich ist es umso wichtiger, die genauen Regeln für die Finanzierung von Immobilien zu kennen.

Welche Voraussetzungen müssen Immobilienkäufer erfüllen?

Die wenigsten Käufer können ein Wohnobjekt bar bezahlen. Sie sind folglich darauf angewiesen, bei einer Bank, einer Versicherung oder einer Pensionskasse eine Hypothek aufzunehmen – also einen Kredit zur Finanzierung der Liegenschaft. Das Finanzinstitut prüft dazu ihre Zahlungsfähigkeit.

Ob die entsprechende Person eine Hypothek bekommt, hängt dabei von zwei Faktoren ab: ob erstens genug Eigenkapital bereitliegt und ob zweitens die Tragbarkeit gegeben ist.

Wie viel Eigenkapital ist nötig?

Geldinstitute finanzieren bis zu 80 Prozent des Kaufpreises einer Immobilie. Im Allgemeinen werden 65 Prozent des Preises mit einer ersten Hypothek und die restlichen Prozentpunkte mit einer zweiten Hypothek abgedeckt. Die zweite Hypothek muss im Allgemeinen innerhalb von 15 Jahren zurückbezahlt (amortisiert) werden.

Im Umkehrschluss heisst dies, dass der potenzielle Käufer über genug Eigenkapital – also zumindest 20 Prozent des Kaufpreises – verfügen muss. Wer eine Immobilie für 1 Million Franken kaufen will, braucht folglich Eigenmittel im Volumen von 200 000 Franken.

Bei dieser Rechnung ist zusätzlich Vorsicht geboten: Es kann nämlich sein, dass das Finanzinstitut, welches die Hypothek vergibt, den Wert des Kaufobjekts niedriger einschätzt, als was der Kaufpreis beträgt. Den Unterschied muss dann der Käufer finanzieren, er braucht dann also mehr Eigenkapital.

Wann ist die Tragbarkeit gegeben?

Eine weitere Regel von Banken für eine Fremdfinanzierung besagt, dass die laufenden Wohnkosten nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens des Käufers ausmachen dürfen. Dabei geht es darum, sicherzustellen, dass dieser genug finanziellen Handlungsspielraum hat, um die Hypothek auch in Zukunft tragen zu können. Zu den Wohnkosten zählen die Hypothekarzinsen, die Nebenkosten sowie die Amortisation der zweiten Hypothek. Bei den Hypothekarzinsen rechnen die meisten Finanzhäuser mit einem Satz von 5 Prozent, für Nebenkosten und Unterhalt gehen sie von 1 Prozent des Kaufpreises aus.

Die Versicherung Mobiliar hat dazu ein Rechenbeispiel erstellt. Wenn der Kaufpreis für ein Haus 1 Million beträgt und die gesamte Hypothekarbelastung bei 800 000 Franken liegt – 650 000 Franken wären dann mit einer ersten und 150 000 Franken mit einer zweiten Hypothek abgedeckt –, fallen pro Jahr folgende Wohnkosten an:

- 5 Prozent Hypothekarzinsen auf der gesamten Hypothekarschuld von 800 000 Franken, also 40 000 Franken,

- 1 Prozent des Kaufpreises für Nebenkosten und Unterhalt, also 10 000 Franken, und

- 10 000 Franken Amortisationskosten pro Jahr für die zweite Hypothek.

So ergeben sich Wohnkosten von insgesamt 60 000 Franken pro Jahr. Diese dürfen nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens des Haushalts ausmachen – dieses sollte also mindestens



Je grösser die Anzahlung an das Haus ist, desto kleiner sind die folgenden monatlichen Aufwendungen.

ILLUSTRATION SIMON TANNER / NZZ

180 000 Franken im Jahr betragen. Laut Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümergebietes (HEV) Stadt und Kanton Zürich, sollte man beim Kauf eines Eigenheims die finanzielle Rechnung nicht ohne den Eigenmietwert machen. Dieser kann steuerliche Folgen für den Käufer von Wohneigentum haben, denn der Käufer kann durch den Eigenmietwert in eine höhere Steuerprogressionsstufe rutschen. «Der Kauf von Wohneigentum verändert das Leben», sagt Leiser. Für viele bedeute er auch Verzicht in anderen Lebensbereichen, wie beispielsweise auf ein zweites Auto in der Familie oder grössere Reisen. Erfahrungsgemäss müssten sich viele Käufer vor allem in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb der Immobilie einschränken. «Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, sich vor dem Kauf einer Liegenschaft gut beraten zu lassen, auch über die finanziellen Folgen», sagt er.

Zur Berechnung der Tragbarkeit gibt es Rechner im Internet. Laut Reto Spring, Präsident des Finanzplaner-Verbands Schweiz, gehen aber viele der Plattformen von zu niedrigen Nebenkosten von Immobilien aus.

Wie setzt sich das Eigenkapital zusammen?

Zum Eigenkapital zählen beispielsweise Sparguthaben, Wertpapiere, Schenkungen, Erbvorbezüge sowie vorbezogenes oder verpfändetes Kapital aus der Pensionskasse oder der Säule 3a. Die letztgenannten beiden Kategorien lassen sich indessen nur hinzuziehen, wenn die Immobilie selbstbewohnt ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein Mindestanteil von 10 Prozent Eigenkapital nicht aus Guthaben der Pensionskasse stammen darf.

Laut Leiser stellt das nötige Eigenkapital beim Immobilienerwerb für viele potenzielle Käufer die grösste Hürde dar, mehr noch als das Einkommen. Dies sei auch der Grund dafür, weshalb viele Immobilienkäufer bereits 45 bis 50 Jahre alt seien, bevor sie sich zu dem Schritt entscheiden – denn viele verfügten erst nach zahlreichen Jahren der Berufstätigkeit über die nötigen finanziellen Mittel.

«Hat man genug Eigenkapital, kann man indessen auch mit einem niedrigeren Einkommen einen Immobilienkauf finanzieren», sagt Spring.

Wie lässt sich das Eigenkapital aufstocken?

Schenkungen und Erbvorbezüge: Manche Immobilienkäufer haben das Glück, ihr Eigenkapital durch einen Erbvorbezug oder eine Schenkung aufbessern zu können. Eltern, Grosseltern oder an-

dere Verwandte geben den Immobilienkäufern hier bereits zu ihren Lebzeiten einen finanziellen Betrag, um die Wohnung oder das Haus zu finanzieren.

Zinsloses Darlehen: Eine weitere Möglichkeit sind zinslose Darlehen, die ebenfalls zumeist aus dem Kreis der Familie stammen. Wie die Thurgauer Kantonalbank in einem Blog-Artikel ausführt, ist dieses Darlehen dem finanzierenden Institut abzutreten, damit es an die Finanzierung angerechnet wird. Im Gegensatz zum Erbvorbezug oder zur Schenkung wird das Geld hier nicht definitiv übergeben, die Darlehensgeber können es zurückfordern.

Vorbezug oder Verpfändung der Pensionskasse: Jüngere Versicherte könnten über den Vorbezug der Pensionskasse nachdenken, sagt Spring. Schliesslich lasse sich angesichts der systemfremden Umverteilung bei vielen Kassen mit einer Immobilie möglicherweise eine höhere Rendite erzielen, als wenn das Geld in der Pensionskasse bliebe. Allerdings sollten Versicherte beachten, dass sie ihre Altersleistungen durch einen Vorbezug unter Umständen massiv heruntersetzen.

Laut Spring werden die Risikoleistungen im Falle von Tod oder Invalidität bei den meisten Pensionskassen durch einen Vorbezug von Kapital nicht geschmälert. Allerdings ist zu beachten, dass auf das vorbezogene Kapital aus der Pensionskasse Steuern anfallen.

Steuerneutral ist hingegen die Verpfändung von Kapital aus der beruflichen Vorsorge. Auch werden die Leistungen in diesem Falle nicht gekürzt. Spring empfiehlt Versicherten, die Pensionskassenkapital vorbezogen oder verpfänden möchten, dies frühzeitig bei der Vorsorgeeinrichtung anzumelden.

Wie findet man den richtigen Finanzierungspartner?

Leiser rät, nicht nur die Hausbank als potenzielle Hypothekgeberin in Erwägung zu ziehen, sondern mehrere Angebote einzuholen. Dazu gehörten auch solche von Versicherungen und Pensionskassen, die ebenfalls am Schweizer Hypothekarmarkt aktiv sind.

Laut Spring bieten Versicherungen im Allgemeinen keine Saron-Hypotheken und auch keine Baufinanzierungen an. Sie kämen also nur dann in Betracht, wenn die Immobilie bereits stehe. Bei Banken sei zu beachten, dass immer weniger von ihnen sogenannte «Stand-alone-Hypotheken» vergeben wollten. Neben der Hypothekfinanzierung beharrten sie darauf, dass der Kunde noch andere Geschäfte mit der Bank mache oder dass er dort sein Lohnkonto einrichte. «Viele Banken, die jemandem

den Immobilienkauf finanzieren, wollen auch dessen Hausbank werden», sagt er.

Welche Hypothek ist die richtige?

Bei der Finanzierung der Immobilie können Käufer zwischen Festhypotheken, Saron-Hypotheken und variablen Hypotheken wählen. Die drei Arten haben verschiedene Vor- und Nachteile.

- **Festhypotheken:** Hier werden der Zinssatz und die Laufzeit beim Abschluss des Vertrags fixiert. Die Laufzeiten einer Festhypothek betragen zwischen einem Jahr und zehn Jahren, manchmal auch länger. Zu den Vorteilen von Festhypotheken gehört, dass man hier genau kalkulieren kann und weiss, wie hoch die finanzielle Belastung während der Laufzeit sein wird. Zudem kann man sich mit einer solchen Hypothek gegen steigende Zinsen absichern. Wer auf Nummer sicher gehen wolle, solle eine Festhypothek abschliessen, sagt Leiser. Wenn man Festhypotheken allerdings früher abzahlen oder umwandeln möchte, entstehen Kosten.

- **Saron- oder Geldmarkthypotheken:** «Wenn man das Risiko tragen kann, kommt auch eine Saron-Hypothek infrage», sagt Leiser. Solche Hypotheken haben meist ebenfalls eine feste Laufzeit, der Zins passt sich aber dem Referenzzinssatz Saron (Abkürzung für «Swiss Average Rate Overnight») an. Wenn die Zinsen steigen, müssen Hypotheknehmer also mehr zahlen – wenn sie sinken, weniger.

«Momentan schliessen viele Immobilienkäufer Saron-Hypotheken ab», sagt Spring. Ihnen seien die Zinsen von Festhypotheken zu hoch. Der Finanzplaner nennt als Vorteil von Saron-Hypotheken, dass man diese vorzeitig amortisieren könne. Bei Festhypotheken gibt es hingegen eine feste Laufzeit ohne diese Möglichkeit. Allerdings haben Saron-Hypotheken ihre Risiken. «Sie könnten für viele Hypotheknehmer zum Problem werden, wenn die Zinsen weiter steigen», sagt Spring. Hypotheknehmer haben hier keine Planungssicherheit wie bei Festhypotheken. Es braucht eine gewisse finanzielle Potenz, um solche Hypotheken abschliessen zu können.

- **Variable Hypotheken:** Diese Hypothekenart hat in den vergangenen Jahren massiv Marktanteile verloren. Variable Hypotheken haben normalerweise keine Laufzeit und eine Kündigungsfrist von drei oder sechs Monaten. Der Zinssatz richtet sich nach den Kapitalmarktzinsen. Hypotheknehmer haben hier grosse Flexibilität für Rückzahlungen und können beim selben Finanzhaus einfach in andere Hypothekenarten wechseln. Laut dem Hypothekenvermittler Moneypark ist die Zusammensetzung des variablen Zinssatzes aber oftmals intransparent. Zudem tragen die Kunden auch hier das Risiko, dass die Zinsen und damit ihren Kosten steigen.

- **Ein Mix aus verschiedenen Hypothekenarten:** Spring hält es in jedem Fall für sinnvoll, einen Teil der Finanzierung einer Immobilie mit Festhypotheken zu machen. Personen mit einer sicheren Stelle könnten erwägen, auch andere Hypotheken einzusetzen.

DER WEG ZUR EIGENEN IMMOBILIE

Die Immobilienpreise in der Schweiz sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Das hat den Traum vom Eigenheim vieler Bürgerinnen und Bürger jedoch nicht getrübt. Diese Serie zeigt auf, ob der Erwerb von Wohneigentum finanziell im Bereich des Möglichen liegt, wie man das richtige Objekt findet und wie man dieses finanziert. Dies ist der zweite Beitrag der Serie.