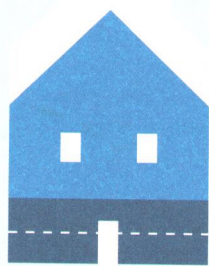


# Das Einmaleins des Immobilienkaufs

Die Antworten zu den drei wichtigsten Fragen rund um das Wohneigentum auf einen Blick.

## 1 Wie finanziere ich Wohneigentum?



14 % 2. Hypothek

66 % 1. Hypothek

20 % Eigenkapital

Davon mindestens 10 % liquide Mittel (z. B. Sparguthaben, Wertschriftenvermögen, Säule 3a, Erbvorbezug, Schenkung); 10 % können aus der 2. Säule stammen

Den Grundstein für Ihr eigenes Zuhause legen Sie selbst: mit Eigenmitteln von mindestens 20 Prozent des Kaufpreises oder Verkehrswerts\*. Mindestens 10 Prozent der Eigenmittel müssen aus liquiden Mitteln stammen. Dazu zählen Sparguthaben oder auch das Vorsorgekapital aus der Säule 3a, das Sie für die Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum vorzeitig beziehen oder verpfänden dürfen. Weitere 10 Prozent können Sie aus Vermögenswerten Ihrer 2. Säule beziehen. Eine oft genutzte Möglichkeit zum Aufstocken der Eigenmittel ist der Erbvorbezug bzw. eine Schenkung der Eltern.

Die restlichen 80 Prozent finanziert die Bank mit einer Hypothek. Die sogenannte 1. Hypothek beträgt 66 Prozent des Verkehrswerts. Benötigen Sie mehr Fremdfinanzierung als diese zwei Drittel des Verkehrswerts, nehmen Sie eine 2. Hypothek auf. Während Sie die 1. Hypothek abbezahlen können, aber nicht müssen, muss die 2. Hypothek zwingend über einen festgelegten Zeitraum abbezahlt (amortisiert) werden.

\* Der Verkehrswert ist der geschätzte Wert der Immobilie. Er kann vom Kaufpreis abweichen. Ist der Kaufpreis höher als der Verkehrswert, dient der Verkehrswert als Grundlage für die Finanzierung durch die Bank. In diesem Fall müssen Sie die Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis durch zusätzliche Eigenmittel begleichen können. Auch wenn der Kaufpreis tiefer ist, wird der Verkehrswert als Basis für die Berechnungen verwendet.

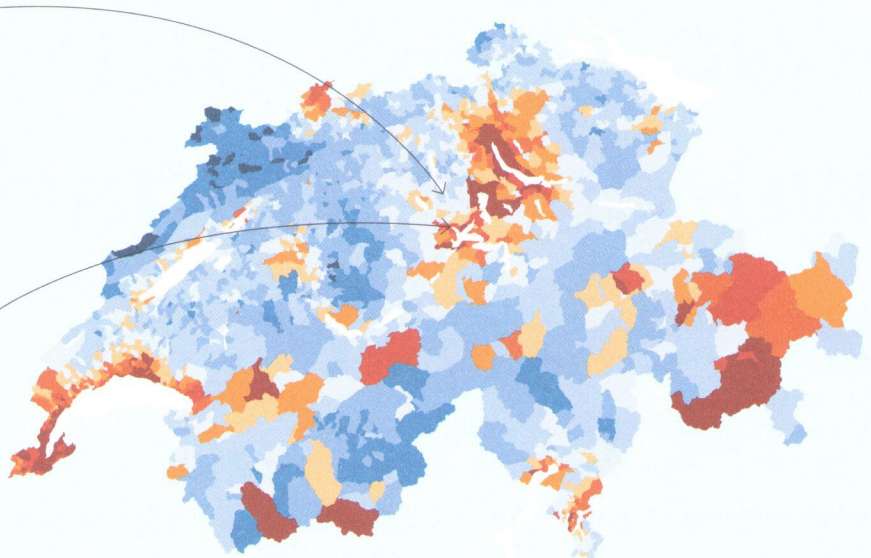
## 2 Tragbarkeit

Damit Ihr Haus oder Ihre Wohnung von einer Bank finanziert wird, muss das Objekt für Sie tragbar sein. Das bedeutet: Die finanzielle Belastung darf nicht grösser sein als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens. Sie setzt sich zusammen aus:

- **Hypothekenzins:** Um auf der sicheren Seite zu sein, rechnet die Bank mit einem Hypothekenzins von 5 Prozent. Das entspricht dem Durchschnittswert historischer Zinsen. So wird sichergestellt, dass Sie in Zukunft auch bei steigenden Zinsen Ihre Hypothek tragen können.
- **Unterhalt und Nebenkosten,** die Sie als Eigentümer bezahlen müssen: Dafür kalkuliert man rund 1 Prozent des Verkehrswerts ein.
- **Amortisationskosten:** Falls Ihre Hypothek 66 Prozent des Verkehrswerts übersteigt, müssen Sie auch die Raten zum Abbezahlen der 2. Hypothek ins Budget einberechnen.

**Hochdorf** ●  
 Durchschnittspreis für ein mittleres Objekt mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Zimmern (Stand: Q3/2017): CHF 713 000. Durchschnittspreis für ein mittleres Einfamilienhaus (Stand: Q3/2017): CHF 1 004 000. Fahrt nach Luzern: rund 30 Min. mit dem Zug (zwei Verbindungen stündlich) oder 25 Min. mit dem Auto.

**Luzern (Stadt)** ●  
 Durchschnittspreis für ein mittleres Objekt mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4,5 Zimmern (Stand: Q3/2017): CHF 1 134 000. Durchschnittspreis für ein mittleres Einfamilienhaus (Stand: Q3/2017): CHF 1 404 000.



**So viel kostet eine mittlere Neubau-Eigentumswohnung in den Schweizer Gemeinden:**

Mittlere Neubau-Eigentumswohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3. Quartal 2017, Preise in CHF

- > 1 200 000
- 1 100 000 – 1 200 000
- 1 000 000 – 1 100 000
- 900 000 – 1 000 000
- 800 000 – 900 000
- 700 000 – 800 000
- 600 000 – 700 000
- 500 000 – 600 000
- 400 000 – 500 000
- < 400 000

# 3 Wo kann ich mir Wohneigentum leisten?

## Die Tragbarkeitsrechnung – was ist machbar?

Ein Beispiel:

### Finanzierung

Kaufpreis/Verkehrswert	800 000	100 %
Eigenmittel	160 000	20 %
1. Hypothek	528 000	66 %
2. Hypothek	112 000	14 %

### Wohnkosten

Hypothek à 5 % <sup>1</sup>	32 000
Amortisation (berechnet auf 15 Jahre) <sup>2</sup>	7 467
Jährliche Unterhalts- und Nebenkosten <sup>3</sup>	8 000
Total Belastung pro Jahr <sup>4</sup>	47 467
Total Belastung pro Monat	3 956

### Einkommen

Bruttoeinkommen pro Monat	12 500
---------------------------	--------

### Tragbarkeit

Monatliche finanzielle Belastung <sup>4</sup>	31,6 %
---	--------

Verschiedene Faktoren sind entscheidend für die Wohneigentumspreise: die Zentralität und der Verkehrsanschluss der Wohnlage beispielsweise, die Steuerbelastung oder auch der Leerwohnungsstand. In vielen Schweizer Städten können sich Durchschnittsverdiener kein Wohneigentum leisten und weichen daher in ländlichere Regionen aus, um sich den Wunsch vom Eigenheim zu erfüllen. Ein Beispiel: Das Luzerner Paar Barbara und Peter Mustermann verdient zusammen 129 000 Franken im Jahr und möchte eine Wohnung kaufen. Damit die Immobilie für die Mustermanns tragbar ist, darf die finanzielle Belastung durch die Wohnung 43 000 Franken im Jahr nicht überschreiten respektive der Verkehrswert der Wohnung nicht höher sein als rund 725 000 Franken (bei 20 Prozent Eigenmitteln).

In Luzern kostet eine 110 m<sup>2</sup> grosse Neubau-Eigentumswohnung im Schnitt 1 134 000 Franken (Stand: Q3/2017). Um sich das leisten zu können, müssten Mustermanns (bei 20 Prozent Eigenmitteln) gut 200 000 Franken im Jahr verdienen. Dort wird das Paar also kaum eine finanzierbare Immobilie finden. Deshalb erweitern die beiden ihren Suchradius – und werden in Hochdorf fündig. Die Gemeinde mit rund 10 000 Einwohnern ist nur 25 Minuten von Luzern entfernt. Mit einem Durchschnittspreis von 713 000 Franken (wiederum für 110 m<sup>2</sup>, Stand: Q3/2017) sind Neubau-Eigentumswohnungen in Hochdorf im Schnitt aber deutlich erschwinglicher als in Luzern.

Quellen: Credit Suisse, Wüest Partner, Geostat, Google Maps, SBB

<sup>1</sup> Kalkulatorisch (um die Tragbarkeit auch bei steigenden Zinsen zu gewährleisten, dienen langfristige Mittelwerte als Berechnungsgrundlage).  
<sup>2</sup> Da für die 2. Hypothek eine Amortisationspflicht besteht, muss der Betrag innerhalb von 15 Jahren, spätestens jedoch bis zum Erreichen des 65. Lebensjahrs, zurückbezahlt werden.  
<sup>3</sup> 1 % des Kaufpreises bzw. Verkehrswerts.  
<sup>4</sup> Die jährlichen Kosten des Wohneigentümers setzen sich aus der Zinsbelastung, dem Amortisationsbetrag und den Nebenkosten zusammen. Diese sollten ein Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens nicht übersteigen.