



Warum man heute vom eigenen Heim träumen darf und es doch nicht schaffen kann.

Mit Recht ist es für viele das erstrebenswerte Ziel, einmal in eigenen vier Wänden zu wohnen. Und, es soll an einem schönen Platz sein und viele Möglichkeiten bieten.

In der folgenden Kolumne werden die Gründe aufgezeigt, warum der legitime Traum sich leider zu oft in Schaum auflöst.

Eigentumsimmobilien zu erwerben ist ohne fremde Finanzierungshilfe nur in seltensten Fällen machbar. Glücklicherweise gibt es in der Schweiz dafür eine potente Finanzindustrie. Banken, Versicherungen aber auch Pensionskassen bieten entsprechende Hypothekarprodukte an.

Das aktuell sehr tiefe Zinsniveau, möchte man meinen, lässt genügend Spielraum für eine grosszügige Finanzierungshilfe. Was auch stimmt, wären da nicht die Spasskiller-Vorschriften zu Eigenmittelbedarf und vor allem zur Tragbarkeit.

Die Regeln bei den Eigenmitteln sind bekannt: Mindestens 20% des Kaufpreises muss aus eigenen Mitteln kommen. Mindestens 10% des Kaufpreises muss aus solidem Geld bestehen, der Rest kann z.B. durch Pensionskassen-Vorbezüge bereitgestellt werden.

Meistens jedoch, scheitert ein Vorhaben an der Tragbarkeit, d.h. am Sicherheitsbedürfnis des Finanzinstituts und der FINMA, dass die kalkulierten, jährlichen Wohnkosten tragbar bleiben. Per Definition sind sie tragbar, wenn diese (fiktiven) Wohnkosten 1/3 des aktuellen Brutto-Einkommens nicht übersteigen.

Ein Beispiel zur Illustration:

Kaufobjekt 1'000'000.—, Eigenmittel 200'000.—, Hypothekar-Belohnung 800'000.—

Die Wohnkosten umfassen:

- Hypothekarzins: Die Finanzinstitute rechnen nicht mit den aktuellen tiefen Zinsen, sondern mit hohen 5% (!) auf die Belohnung.
- Verwaltungskosten und Erneuerungsfonds: Wird pauschal mit 1% des Kaufpreises angenommen.
- Amortisation der Belohnung: Diese muss innerhalb von 15 Jahren auf 2/3 des Kaufpreises reduziert (amortisiert) werden.

Im Beispiel betragen die jährlichen Wohnkosten: 40'000 + 10'000 + 8890 = 58'890.—
Das erforderliche Brutto-Einkommen beträgt somit ca. 175'000.— pro Jahr.

Diese Berechnungsmethode wird breit angezweifelt, insbesondere der hohe 5%-Zins, aber auch weitere nicht beachtete Ungenauigkeiten und mögliche zeitliche Veränderungen.