



Unabhängig – Professionell – Neutral Eigenheim-Finanzierung – nachhaltig sorgenfrei

Es gibt sie doch – die goldene Regel der angewandten Alltags-Ökonomie. Unmodisch und veraltet? Nein, dies ist gerade jetzt besonders augenfällig, da die vorausgegangenen Exzesse der amerikanischen Schuldenmentalität korrigiert werden. Der gesunde Menschenverstand und die realistische Einschätzung der eigenen Möglichkeiten sowie künftiger Chancen und Risiken sollten in jedem Fall die Gestaltung einer nachhaltig sorgenfreien Eigenheimfinanzierung prägen.

Wir greifen die zwei bewährtesten Eckwerte heraus, weil es diese beiden Relationen genau auf den Punkt bringen: minimales Eigenkapital von 20 Prozent des Eigenheimwerts und maximale Budget-Belastung von 1/3 des Brutto-Haushaltseinkommens. Beachten Sie bitte, dass es in der Praxis natürlich auch bei diesen Eckwerten Abweichungen geben kann. Im Allgemeinen werden diese Regeln in der Schweiz jedoch überall konsequent angewandt.

Warum 20 Prozent Eigenkapital? Immobilienpreise steigen langfristig an, da gute Liegenschaften bei vernünftigem Unterhalt mindestens die Kaufkraftwerte bewahren. Hauspreise können aber in zins- oder konjunkturbedingt korrigierenden Phasen auch fallen. Der Zürcher Wohneigentümerindex verlor beispielsweise in den 90er-Jahren je nach Objektart über 1/5 seines Wertes. Natürlich ging dem Wertverlust auch eine völlig übertriebene Hausse voraus. Wer schon das Pech hat und ein Objekt zum falschen Zeitpunkt kaufte, nämlich zur Hausse-Spitze, der möchte nicht auch noch seine Bank mit Verkaufsgelüsten «im Genick» haben. Ein bereits ab 20 Prozent ausreichend bemessener Eigenkapital-Einschuss schützt die finanzierende Bank und den Eigenheimbesitzer vor unnötigen und meist Wert vernichtenden Liquidationszwängen.

Und was hat es mit der so genannten Tragbarkeit auf sich? Sie besagt, dass Wohnkosten maximal 1/3 der Ausgaben betragen sollen. Die über Jahrzehnte gemachten Erfahrungen der Praktiker und Finanzspezialisten bestätigen immer wieder, dass die maximalen Wohnkosten einer Familie beziehungsweise eines Haushalts langfristig keine andere Muss-Budgetpositionen tangieren dürfen: Ausgaben für Essen, Kleidung, Gesundheit, Bildung, Transport, Steuern und Abgaben et cetera können nicht einfach mit Hinweis auf einen plötzlich höheren Hypothekenzins hinausgezögert werden. Ein

typisches Schweizer Familien- oder Haushaltsbudget lässt in aller Regel maximal einen Drittel für Wohnkosten offen. Während die Wohnungskosten durch Mietzahlung und Nebenkosten einfach zu berechnen sind, gestalten sich die Kalkulationen beim künftigen Eigenheim aufwändiger. Ihr persönlicher Finanzplaner bei der Würth Financial Services AG berechnet den Finanzierungsbedarf mit Ihnen und hilft Ihnen bei weitergehenden Fragen zur Eigenheimfinanzierung gerne weiter.

Zur Berechnung der Eigenheim-Wohnkosten werden vorab Zins- und Amortisationskosten betrachtet. Die Bankzinskosten setzt man derzeit für die 1. Hypothek mit 5 Prozent, die 2. Hypothek (die Schuld beträgt über 66 Prozent des Hauswertes) mit 6 Prozent ein. Diese bewusst erhöhten Sätze sind ein Risikopuffer, der vor langfristig eintretenden Zinserhöhungen schützt. Die 2. Hypothek gilt es in der Regel bis zur Pensionierung zurückzuzahlen. Somit wird die 2. Hypothek durch die Anzahl Jahre bis zur Pensionierung geteilt. Der Bausubstanzunterhalt ist eine weitere Kostenkomponente. Je nach Alter des Eigenheims wird für den Unterhalt ein Wert zwischen 0.75 und 1.5 Prozent p.a. vom Objektwert eingesetzt. Hinzu kommen die Energie-, Wasser- und sonstigen Nebenkosten. Entlastend wirken dafür Steuer-Einsparungen, die Ihr Finanzplaner für Sie genau berechnet. Ausserdem kann man die Amortisation indirekt leisten, in Form von 3. Säule-Einzahlungen, damit optimal Altersvorsorge ansparen und gleichzeitig Steuern sparen. Wenn die Gesamtkosten in der Tragbarkeitsrechnung nicht über 1/3 des Brutto-Haushaltseinkommens steigen, dann ist der Weg geebnet für das eigene Haus!

Von: Urs Kneubühler, Leiter CC Hypotheken und



Argus Ref 32210128



Mitglied der Geschäftsleitung

Würth Financial Services AG
Zürcherstrasse 66-68
CH-8800 Thalwil
Telefon +41 (0)44 723 44 44
www.wuerth-fs.com
info@wuerth-fs.com



Urs Kneubühler