

Wann sind Immobilien tragbar?



Ralf Isken
Direktor
Bezirks-
Sparkasse
Dielsdorf

Die Schweizerinnen und Schweizer beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung optimistisch. Aufgrund der positiven Einkommensperspektiven kommt da und dort der Wunsch nach einem Eigenheim auf. Die Zeit dafür ist günstig. Die Zinsen sind noch immer tief, die Baukosten moderat und ein Angebot an verlockenden Immobilien ist vorhanden. Ferner dürfte die Teuerung mittelfristig steigen - und ein Eigenheim ist der beste Inflationsschutz.

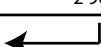
Die nachstehende Berechnung geht von einem Kaufpreis für eine Eigentumswohnung von CHF 600'000.- aus. Für eine Normalfinanzierung braucht es Eigenmittel von CHF 120'000.- (bzw. 20%), eine erste Hypothek von CHF 400'000.- und eine zweite Hypothek von CHF 80'000. Für Zinsen und Amortisationen fallen CHF 28'800.- pro Jahr an. Ferner rechnen wir für Nebenkosten CHF 6'000.- bzw. 1%, was zusammen CHF 34'800.- ergibt.

Eine Hypothek ist ein langfristiges Geschäft. In den vergangenen Jahrzehnten schwankte der Hypothekarzinsatz für variable erste Hypotheken zwischen 2.75 und 7.5%. Im Interesse unserer Kunden basieren wir für die Berechnung der Tragbarkeit daher auf einem mittleren Satz von 5% für die erste Hypothek. Solange die Zinsen tiefer liegen, schafft dies für unsere Hypothekarschuldner die Möglichkeit, die Differenz für Hochzinsphasen zu sparen oder zusätzliche Amortisationen zu leisten. So bleibt das Eigenheim auch tragbar, wenn die Zinssätze einmal ansteigen.

Normalfinanzierung einer Eigentumswohnung von CHF 600'000.-

Zinssätze 1./2. Hyp.	2.5% / 3.5%	5% / 6%
Zins 1. Hypothek	10'000.-	20'000.-
Zins 2. Hypothek	2'800.-	4'800.-
Amort. 2. Hyp.	4'000.-	4'000.-
Nebenkosten	6'000.-	6'000.-
Total p.a.	22'800.-	34'800.-
Total pro Monat	1'900.-	2'900.-

Nötiges Einkommen bei maximal 33% Belastung: **CHF 105'000.-**



siehe auch:

www.sparkasse-dielsdorf.ch/kolumnen