

Wann sind Immobilien tragbar?



Fritz Elmer, Stellvertretender Direktor, Clientis Sparkasse Horgen

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 das Angebot an verlockenden Immobilien ist gross. Ferner dürfte die Teuerung mittelfristig steigen - und ein Eigenheim ist der beste Inflationschutz.

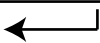
Die nachstehende Berechnung geht von einem Kaufpreis für eine Eigentumswohnung von CHF 750'000.- aus. Für eine Normalfinanzierung braucht es Eigenmittel von CHF

150'000.-, eine erste Hypothek von CHF 500'000.- und eine zweite Hypothek von CHF 100'000.-. Beim gegenwärtigen Zinsniveau fallen CHF 36'000.- pro Jahr für Zinsen und Amortisationen an. Ferner rechnen wir für Nebenkosten CHF 7'500.- bzw 1%, was CHF 43'500.- ergibt.

Eine Hypothek ist ein langfristiges Geschäft. In den vergangenen Jahrzehnten schwankte der Hypothekarzinsatz für variable erste Hypotheken zwischen 2.7 und fast 8% (genauer 7.99% im Durchschnitt des Januars 1991). Im Interesse unserer Kunden basieren wir für die Berechnung der Tragbarkeit daher auf einem mittleren Satz von 5%. Solange die Zinsen tiefer liegen, schafft dies für unsere Hypothekarschuldner die Möglichkeit, die Differenz für Hochzinsphasen zu sparen. So bleibt das Eigenheim auch tragbar, wenn die Finanzierung einmal weniger günstig als heute ist.

Zinssätze 1./2. Hyp.	2.5% / 3.5%	5% / 6%
Zins 1. Hypothek	12'500.-	25'000.-
Zins 2. Hypothek	3'500.-	6'000.-
Amort. 2. Hyp.	5'000.-	5'000.-
Nebenkosten	7'500.-	7'500.-
Total p.a.	28'500.-	43'500.-
Total pro Monat	2'375.-	3'625.-

Nötiges Einkommen bei maximal
33% Belastung: **CHF 132'000.-**



Clientis Sparkasse Horgen
www.skh.clientis.ch