

Ratgeber Nr. 1

Eigenheimfinanzierung: Das müssen Sie wissen

Immer mehr Menschen wollen ein Haus oder eine Wohnung besitzen statt mieten. Auf was müssen Sie bei der Finanzierung achten – und wie erfüllen Sie sich Ihren Traum Schritt für Schritt?



Immer mehr Menschen wollen ein Haus oder eine Wohnung besitzen statt mieten.

Das Interesse an Wohneigentum war noch nie so hoch. Zum einen, weil viele schon lange von den eigenen vier Wänden träumen, zum anderen, weil Hypotheken seit Jahren sehr günstig sind. Wer sich ein Eigenheim leisten kann, bekommt für gleichviel Geld mehr Wohnstandard – oder bezahlt für denselben Wohnstandard viel weniger als Mieter.

Wohneigentum kaufen

Für die Finanzierung gibt es verschiedene Optionen. Die meisten nehmen ihre Hypothek bei einer Bank auf. Als Finanzierungspartner kommen auch Versicherungen oder Pensionskassen in Frage. Unabhängig davon, wer finanziert, gibt es einige Regeln und Grundsätze, die für alle gelten:

- Banken finanzieren höchstens 80 Prozent des Kaufpreises. In der Regel 66 oder 67 Prozent als 1. und den Rest als 2. Hypothek, die amortisiert werden muss.
- Der Hypothekarschuldner muss mindestens 20 Prozent eigene Mittel einbringen, zum Beispiel Sparguthaben, Wertschriften und Kassenobligationen, Darlehen von Verwandten

oder Freunden, Erbvorbezüge oder Geld aus der Pensionskasse (2. Säule) oder gebundenen Vorsorge (Säule 3a).

- Die Banken achten darauf, ob sich ein Hypothekarschuldner die Finanzierung leisten kann. Die Zinsen und Nebenkosten sollten 35 Prozent des Bruttoeinkommens nicht übersteigen.
- Die Banken berücksichtigen für die Tragbarkeit weder aussergewöhnliche noch unregelmässige Einkommen wie Boni oder Prämien. Je nach Lebenssituation rechnen sie auch ohne das

In drei grossen Schritten am Ziel

Wenn Sie Ihr Traumhaus oder Ihre Traumwohnung gefunden haben, gibt es drei Etappen auf dem Weg zu den eigenen vier Wänden:

1. Stellen Sie ein Budget auf und rechnen Sie aus, wie viel Geld Sie als Kaufpreis und als laufende Kosten für Ihr neues Zuhause ausgeben können (und wollen).

2. Suchen Sie ein Objekt, das in Ihr Budget passt. Unterschreiben Sie nichts ohne Kreditzusage. Reden Sie zuerst mit Ihrer Bank. Für den Kreditantrag brauchen Sie diese Unterlagen:

- aktuelle Steuererklärung
- Lohnausweis
- Betreuungsauskunft
- Angaben zum Objekt mit Grundrissplänen und, falls vorhanden, Verkaufsdokumentation
- Grundbuchauszug, Kaufvertragsentwurf sowie Schätzung der kantonalen Gebäudeversicherung, falls vorhanden

Wenn die Bank Ihren Antrag bewilligt, können Sie eine Reservation unterschreiben und, falls so vereinbart, eine Anzahlung leisten.

3. Sie haben die Kreditzusage in der Tasche. Jetzt können Sie Konkurrenzofferten einholen und Hypothekenmodelle vergleichen. Denken Sie langfristig und nehmen Sie nicht das erstbeste Angebot an. Jetzt ist auch der richtige Moment, den Kaufvertrag von einem Immobilienreuhänder oder Anwalt prüfen zu lassen, bevor Sie unterschreiben. Dann fehlt nur noch der Eintrag im Grundbuch – und Sie haben sich Ihren Wohntraum erfüllt.

Wohneigentum bauen

Wenn Sie selber bauen statt kaufen, finanzieren Sie den Bau mit einem Baukredit. Ihre Bank eröffnet ein Baukonto mit einer Kreditlimite bis zum Abschluss der Bauarbeiten. Danach wird der Baukredit konsolidiert, das heisst in Hypotheken umgewandelt. Darum gelten für Baukredite dieselben Richtlinien für die Belehnung und Tragbarkeit wie für Hypotheken. Die Bank zahlt alle Architekten-, Bauunternehmer- und Handwerkerrechnungen im Rahmen der Kreditlimite, Sie haben die Übersicht über sämtliche Zahlungen und bezahlen nur Zinsen auf dem Sollsaldo des Baukontos. Grössere Umbauten oder Renovationen können Sie auch mit einem Baukredit finanzieren.