

Ratgeber Nr. 3

So viel darf Wohneigentum kosten

Wie viel Ihr neues Zuhause kosten darf, hängt davon ab, wie viel Geld Sie besitzen und verdienen. Sehen Sie am Beispiel der Familien Meier und Müller, wie der maximale Kaufpreis – und damit die Finanzierung – vom Eigenkapital und Einkommen abhängt.



Wie hoch der höchstmögliche Preis sein darf, hängt von zwei Faktoren ab: Ihrem Haushalteinkommen und Ihrem Eigenkapital.

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen, müssen Sie wissen, wie viel Sie ausgeben können. Wie hoch der höchstmögliche Preis sein darf, hängt von zwei Faktoren ab: Ihrem Haushalteinkommen und Ihrem Eigenkapital. Daraus leiten sich die wichtigsten Kennzahlen der Finanzierung ab, Tragbarkeit und Belehnung. An den Beispielen der Familien

- Meier (Einkommen 80'000 Franken im Jahr, Eigenkapital 120'000 Franken) und
- Müller (Einkommen 120'000 Franken im Jahr, Eigenkapital 80'000 Franken)

rechnen wir aus, wie viel Wohneigentum in zwei unterschiedlichen Szenarien kosten darf.

Gemessen am Eigenkapital

Banken finanzieren Wohneigentum bis höchstens 80 Prozent des Kaufpreises. Sie brauchen also mindestens 20 Prozent Eigenkapital. Dazu zählen Geld auf dem Konto, Aktien und Obligationen oder Darlehen. Ausserdem können Sie unter bestimmten Umständen auch Pensionskassengelder für selbstbewohntes Wohneigentum beziehen oder verpfänden. Wenn die Bank 80 Prozent finanziert, darf Ihr Haus oder Ihre Wohnung fünf Mal mehr kosten, als Sie Eigenkapital besitzen.

- Familie Meier: 120'000 Franken Eigenkapital x 5 = maximaler Kaufpreis 600'000 Franken
- Familie Müller: 80'000 Franken Eigenkapital x 5 = maximaler Kaufpreis 400'000 Franken

Gemessen am Einkommen

Bei der Finanzierung achten die Banken auf die Tragbarkeit. Die Wohnkosten – Hypothekarzinsen, Amortisation der 2. Hypothek, Nebenkosten und Unterhalt – dürfen nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen. Bei den Zinsen rechnen fast alle Banken mit einem langfristigen Satz von 5 Prozent, für Nebenkosten und Unterhalt mit 1 Prozent des Kaufpreises. Das Haus oder die Wohnung darf bei 80 Prozent Belehnung 5,55 Mal so viel kosten wie Sie verdienen.

- Familie Meier: 80'000 Franken x 5,55 = maximaler Kaufpreis 444'444 Franken
- Familie Müller: 120'000 Franken x 5,55 = maximaler Kaufpreis 666'667 Franken

Eigenkapital und Einkommen

Wenn wir Eigenkapital und Einkommen nicht für sich allein, sondern zusammen betrachten, kann sich das Bild verändern, muss aber nicht:

- Familie Meier kann **488'000 Franken** ausgeben, weil sie im Vergleich zur Familie Müller mehr Eigenkapital besitzt. Fritz Meier nimmt 368'000 Franken als 1. und 2. Hypothek auf. Die Belehnung liegt bei 75 Prozent, die laufenden Kosten von 80'000 Franken sind noch tragbar.
- Familie Müller kann nur **400'000 Franken** ausgeben, weil sie weniger Eigenkapital besitzt als Familie Meier. Hans Müller nimmt 320'000 Franken als 1. und 2. Hypothek auf. Die Belehnung liegt genau bei 80 Prozent, die laufenden Kosten von 72'000 Franken sind kein Problem.

Obwohl Müllers mehr verdienen, müssen sie bescheidener wohnen als Meiers. Mit mehr Eigenkapital, beispielsweise einem Erbvorbezug von 100'000 Franken, würde sich das ändern: Mit insgesamt 180'000 Franken Eigenkapital könnte die Familie ein Haus oder eine Wohnung im Wert von knapp 750'000 Franken finanzieren.