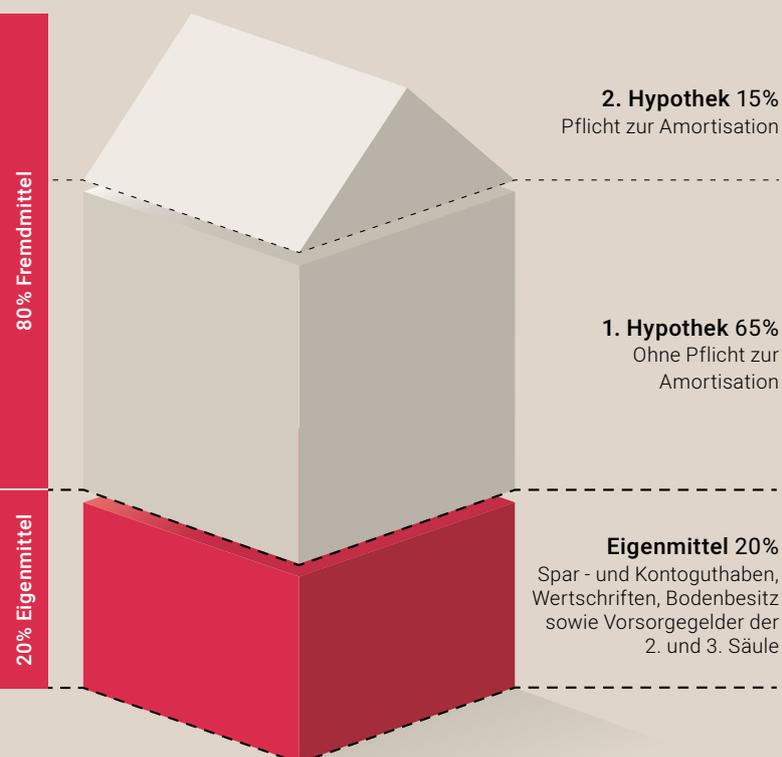


# Den Traum Wirklichkeit werden lassen: Wie sieht mein finanzieller Rahmen aus?

Der Kauf eines Eigenheims ist für viele Personen die wohl grösste finanzielle Investition ihres Lebens. Da lohnt es sich, vorgängig den finanziellen Rahmen abzustecken und anhand zentraler Kennzahlen die eigenen Möglichkeiten detailliert und realistisch zu klären. Wir helfen Ihnen gerne dabei, damit wir mit Ihnen eine für Sie geeignete Finanzierungslösung finden können. Individuell auf Ihre Situation zugeschnitten.

## «80-20-Regel» für die Belehnung



## Kann ich mir den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung

**grundsätzlich leisten?** Und wenn ja: Wie viel darf mein Eigenheim kosten? Zwei zentrale Kennzahlen sind die Höhe der Belehnung und die Tragbarkeit. Für Ersteres gilt die «80-20-Regel» als Richtwert, für Letzteres die «33%-Regel».

Die «80-20-Regel» für die **Belehnung** besagt, dass maximal 80% des Kaufpreises durch Fremdkapital – sprich eine Hypothek – finanziert werden sollen, während die übrigen 20% durch Eigenkapital des Käufers gedeckt werden müssen. Für diese Eigenmittel sind unter anderem Spar- und Kontoguthaben, Wertschriften und Bodenbesitz anrechenbar, ebenso Vorsorgegelder der 2. und 3. Säule. Wir zeigen Ihnen mit Blick auf die steuerliche Belastung, aber auch auf die Vorsorge fürs Alter gerne die jeweiligen Vor- und Nachteile auf. Je nachdem, wie viel Fremdkapital man braucht, kann dieses in eine 1. und 2. Hypothek gegliedert werden: Eine 1. Hypothek wird bis zu einer Belehnung von 65% gewährt, die 2. Hypothek deckt den restlichen Betrag bis zu den maximal möglichen 80% Fremdkapital. Dabei besteht bei der 2. Hypothek eine Pflicht zur Amortisation; sie muss in der Regel innert maximal 15 Jahren zurückbezahlt werden.

Die «33%-Regel» bezieht sich auf die **Tragbarkeit**: Diese bezeichnet das Verhältnis der Kosten, die durch die Liegenschaft anfallen, gegenüber dem Einkommen. Hierzu gehören die Amortisation, Neben- und Unterhaltskosten sowie die Hypothekarzinsen. Dabei wird nicht der effektive Zinssatz, sondern ein sogenannter langfristiger oder kalkulatorischer Zinssatz von 4,5% eingesetzt, um sicherzustellen, dass Ihr Traumhaus für Sie auch bei steigenden Zinsen noch tragbar ist. Damit die gesamte Belastung nicht zu gross wird, sollte die Summe aus Hypothekarzins, Amortisation sowie Neben- und Unterhaltskosten nicht mehr als einen Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen.

## «33%-Regel» für die Tragbarkeit

