

# Die Tragbarkeitsberechnung der Banken



Der Zinssatz für eine Festhypothek liegt bei 1% und für eine Saron bei 0.8% - so hiess es vor nicht allzu langer Zeit. Unter diesen Umständen konnten sich viele Kaufwillige den Erwerb einer Liegenschaft gerade so leisten.

Wie sieht es aktuell aus? Eine vergleichbare Festhypothek ist nun bei ca. 2.5% und die Saron-Zinssätze steigen wegen der Anpassungen des Leitzinses der SNB stetig.

Hätten die Banken damals die Tragbarkeit der Immobilie mit den effektiven Zinsen berechnet, hätten nun zahlreiche Eigenheimbesitzer nicht nur finanzielle Einbussen, sondern sogar Existenzprobleme. Zum Glück ist aber unser System aus Erfahrungen gewachsen und das Gesetz 'Basel III' in Kraft getreten. Das Gesetz beinhaltet Eigenkapitalvorschriften, die vom Basler Ausschuss für Bankenaufsicht veröffentlicht wurden und seit 2013 in der Schweiz umgesetzt werden.

Somit geht jede Bank bei der Tragbarkeitsberechnung von einem Zinssatz von 4.5 bis 5% aus. Hier ein Beispiel:

Kaufpreis CHF 1'000'000.-

	Saron vor dem Anstieg:	Effektiv Saron:	Zinssatz Bank:
1 Hyp.	0.8% CHF 5'280.-	1.8% CHF 11'880.-	5% CHF 33'000.-
2 Hyp.	0.8% CHF 1'120.-	1.8% CHF 2'520.-	5% CHF 7'000.-
Amortisation	CHF 9'333.33		
Nebenkosten	CHF 10'000.-		
Total pro Jahr	CHF 25'733.33	CHF 33'733.33	CHF 59'333.33
Total pro Monat	CHF 2'144.40	CHF 2'811.10	CHF 4'944.40

Die Kosten für die Liegenschaft dürfen 1/3 des Einkommens nicht überschreiten.

Die Banken sichern somit ab, dass ein Eigenheimbesitzer seine Liegenschaft immer noch finanzieren kann, wenn die Hypotheken bis 5% steigen - sofern sich die persönlichen Gegebenheiten beim Eigentümer nicht geändert haben. Natürlich sichern sich auch die Banken auf diese Weise ab. Bleibt zu hoffen, dass der Hypothekarmarkt sich nun weiter stabilisiert.

Haben Sie Fragen zur Tragbarkeit? Wir helfen Ihnen gerne weiter und freuen uns auf Sie.

**Zollinger Immobilien**

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)