

FINANZIERUNGSBEISPIEL

Finanzierung auf einen Blick

Eine Beispielrechnung zeigt, wie Eigenmittel, Hypothek und kalkulatorische Tragbarkeit bei einer Valenne-Wohnung zusammenspielen können.

BEISPIELWOHNUNG

A1.2

Haus A, 1. Obergeschoss · 4.5 Zimmer · 118 m²

KAUF UND FINANZIERUNG

Kaufpreis	CHF 1'720'000
-----------	---------------

Eigenmittel 20 % des Kaufpreises, davon mindestens 10 % ohne Pensionskassengelder	CHF 344'000
--	-------------

Hypothek 80 % des Kaufpreises	CHF 1'376'000
----------------------------------	---------------

1. Hypothek bis zwei Drittel des Kaufpreises	CHF 1'146'667
---	---------------

2. Hypothek innert 15 Jahren zu amortisieren	CHF 229'333
---	-------------

Kalkulatorische Kosten pro Jahr

Banken prüfen die Tragbarkeit mit einem kalkulatorischen Zinssatz, der über den aktuellen Marktzinsen liegt. Die jährlichen Kosten sollen einen Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen.

Zins, kalkulatorisch 5 %
auf der ganzen Hypothek CHF 68'800

Amortisation
2. Hypothek über 15 Jahre CHF 15'289

Unterhalt und Nebenkosten
1 % des Kaufpreises CHF 17'200

Kosten pro Jahr CHF 101'289

Erforderliches Bruttoeinkommen
Haushaltseinkommen, Kosten höchstens ein Drittel CHF 303'867

IM PREISSPEKTRUM

Dieselben Annahmen, angewendet auf die günstigste und die teuerste verfügbare Wohnung.

WOHNUNG	KAUFPREIS	KOSTEN P. A.	EINKOMMEN
A1.1	CHF 1'380'000	CHF 81'267	CHF 243'800
B2.1	CHF 1'840'000	CHF 108'356	CHF 325'067

ANNAHMEN

Eigenmittel 20 %, davon mindestens 10 % hart (Ersparnisse, Wertschriften, Säule 3a); Pensionskassengelder höchstens bis zur Hälfte der Eigenmittel. Hypothek 80 %, 1. Hypothek bis zwei Drittel des Kaufpreises, 2. Hypothek amortisiert innert 15 Jahren. Kalkulatorischer Zinssatz 5 %, Unterhalt und Nebenkosten 1 % pro Jahr, Tragbarkeit bei Kosten von höchstens ein Drittel des Bruttoeinkommens. Übliche Praxis Schweizer Banken nach den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung; Stand 6. Oktober 2026. Kein aktueller Marktzins.

HINWEIS

Diese Bank, ihre Mitarbeitenden und sämtliche Finanzierungsangaben sind Bestandteil des fiktiven Valenne-Demonstrationsprojekts. Es handelt sich weder um eine Finanzierungszusage noch um eine Beratung oder ein Angebot eines realen Finanzinstituts. Belehnung, Tragbarkeit, der Einsatz von Vorsorgegeldern, die Einkommensprüfung, Zinskonditionen und eine Zusage hängen von der Käuferschaft ab und erfordern eine individuelle Prüfung durch ein reguliertes Finanzinstitut.

Herausgeberin: ELK Media L.L.C. (KMUseiten), www.kmuseiten.ch