



## So hoch darf die Hypothek maximal sein

**...Endlich in die eigenen vier Wände umziehen – damit der Traum von Eigenheim wahr wird, bevor man in Pension geht, müssen die meisten eine Hypothek aufnehmen.**

Die wenigsten haben genug Kapital erwirtschaftet, um den Bau- oder Kaufpreis aus eigener Kraft stemmen zu können. Doch bei der Aufnahme von Fremdkapital bei Banken und Versicherungen gibt es bestimmte Bedingungen zu erfüllen. So ist die Belehnung begrenzt: Die Hypothek darf in der Regel eine bestimmte Höhe in Bezug zum Objektwert Ihrer Traum-Immobilie nicht überschreiten. Welche Finanzierungshöhe und welches Hypothekarmodell sich daraus ergeben und ob diese für Sie geeignet sind, ist auf den ersten Blick oft schwer zu entscheiden.

### **Maximal 80 Prozent Belehnung: Für jede Hypothek müssen Eigenmittel aufgewendet werden**

Um eine Finanzierung für den Erwerb einer Immobilie aufnehmen zu können, müssen zwei Anforderungen erfüllt sein: Sie müssen mindestens 20 Prozent des Objektwertes als Eigenkapital beisteuern und die monatlichen Belastungen durch Zinszahlungen und Amortisation aus Sicht der Bank auch tragen können. Die bis dato bestehenden Regeln wurden mittels einer Selbstregulierung der Banken im Jahr 2012 verschärft, um zu verhindern, dass sich Hypothekarneher finanziell überfordern. Schliesslich sollen die eigenen Mittel ausreichen, die Hypothek auch wieder gänzlich zurückzahlen zu können. Zudem richtet sich der Objektwert seit 2014 nach dem niedrigeren Wert aus Verkehrswert und Kaufpreis. Für den Hypothekarneher bedeutet dies, dass allenfalls mehr Eigenmittel eingesetzt werden müssen, wenn bspw. die Bank die Immobilie signifikant tiefer bewertet als der Kaufpreis.

Als Belehnung wird das Verhältnis von Fremdkapital zum Objektwert der Immobilie bezeichnet. Sie beträgt höchstens 80 Prozent. Das bedeutet, dass bei diesem Grad der Belehnung die Hypothek maximal 80 Prozent des Objektwerts ausmacht. Der Rest muss aus eigenen Mitteln beigesteuert werden. Dabei gilt: Mindestens 10 Prozent, also die Hälfte des Eigenkapitals, müssen „echtes“ Vermögen sein. Dabei handelt es sich sowohl um Barvermögen, Erbschaftsvorzug oder anderweitiges Kapital, das kurzfristig in Bargeld umgewandelt werden kann, als auch um angespartes Guthaben aus der Säule 3a. Die andere Hälfte kann dann aus der 2. Säule, also aus der Pensionskasse stammen.

### **Belehnungstabelle**

Nachstehend haben wir für Sie eine Tabelle zusammengestellt, auf welchem die Belehnung des Grundpfandes ersichtlich ist.

Objektart	Maximaler Belehnungssatz (in % des Belehnungswerts)	Amortisation bis (% vom Belehnungswert)
Wohnliegenschaften (EFH / STWE)	bis 80%	bis 66% (bis 65 Jahre)
Ferienwohnungen	bis 66%	bis 50% (bis 65 Jahre)
Luxus- / Liehaberobjekte	bis 66%	bis 50% (bis 65 Jahre)
Mehrfamilienhäuser	bis 80%	bis 66%
Geschäfts- und Bürohäuser	bis 66%	bis 50%
Gewerbeliegenschaften (Gewerbe- / Kleinindustrie)	bis 50%	bis 0%
Industrieeigenschaften	bis 50%	bis 0%
Erschlossenes Bauland	bis 50%	bis 0%
Erschlossenes Wohnbauland (sofern Überbauung innerhalb von einem Jahr gestartet wird)	bis 66%	bis 0%