



Zweite Voraussetzung, um eine Hypothek zu bekommen

...Neben der Belehnung spielt bei jeder Hypothek die Tragbarkeit die zweite entscheidende Rolle.

Jede Hypothek ist auf eine zuverlässige Finanzierungsbasis angewiesen. Daher wägen künftige Immobilieneigentümer zu Recht ab, welcher Immobilienwert im Rahmen der eigenen Möglichkeit vertretbar ist. Aber auch Banken unterziehen im Gegenzug das Einkommen des Kreditnehmers einer eingehenden Prüfung, um die Risiken genau einschätzen zu können. Dabei gibt es durchaus Unterschiede, welche Massstäbe sie bei der Prüfung anlegen. Ein entscheidender Faktor ist die Tragbarkeit einer Hypothek.

Definition der Tragbarkeit einer Hypothek

Unter Tragbarkeit versteht man das Verhältnis der laufenden Finanzierungskosten einer Liegenschaft zum Einkommen des Kreditnehmers. Unter diese Kosten fallen der Zinssatz, die vereinbarte Amortisationssumme des Darlehens und die Unterhaltskosten einer Liegenschaft wie Versicherungsprämien sowie Heizungs- und Stromkosten.

Faustregel für Hypotheken und ihre Tragbarkeit:

Die Kosten der Liegenschaft sollten nicht höher sein als ein Drittel des Bruttoeinkommens des oder der Kreditnehmer.

Bei diesem Verhältnis erachten viele Banken eine Hypothek als nicht mehr tragbar und bezweifeln, dass der Kreditnehmer die Zinsen bedienen und den vereinbarten Amortisationsplan einhalten kann. Allerdings vergeben einige Banken auch Hypotheken, bei denen die Kosten der Liegenschaft mehr als ein Drittel der Bruttoeinnahmen ausmachen.

Mit einem **Tragbarkeitsrechner** können Sie die Tragbarkeit einer Hypothek ganz einfach errechnen. Der Rechner geht von einem Zinssatz von 5 Prozent aus, da auch Banken in der Regel von diesem Wert ausgehen.

Dies gilt auch, wenn die eigentlichen Konditionen während einer Niedrigzinsphase deutlich besser sind. Mit diesem eher pessimistischen Kalkulationswert sichern sich die Banken gegen steigende Hypothekarzinsen ab, bei denen variable und die LIBOR Hypotheken während der Laufzeit teurer werden können. Hin und wieder weicht dieser kalkulatorische Zinssatz um 0,5 oder 1 Prozent ab. Zur Berechnung der Nebenkosten gehen Banken von 1 Prozent des Liegenschaftswerts aus.

Die Einkommenssituation bei der Bewertung der Tragbarkeit einer Hypothek

Wie Banken die Einkommenssituation einschätzen, kann sich von Fall zu Fall unterscheiden. Dabei geht es zum einen um Einnahmen, die nicht zum festen Gehalt zählen. Ein Beispiel hierfür sind erfolgsbedingte Bonuszahlungen, die für die Zukunft nicht sichergestellt werden können. Zum anderen beziehen Banken die Lebenssituation von Kreditnehmern in die Berechnung der Tragbarkeit unterschiedlich mit ein. So kann die Aussicht eines Kreditnehmers, bei Verlust der Arbeitsstelle einen ähnlich bezahlten Job zu finden, in die Einschätzung eingehen.



Einige Banken unterstellen bei der Einschätzung junger Ehepaare, dass ein Elternteil nach der Geburt eines Kindes seinem Beruf nicht mehr voll nachgehen wird und sich damit auch das Einkommen verringert. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn die Ehepartner keinen (weiteren) Kinderwunsch hegen. Wenn ein 2. Hypothekarkredit abgeschlossen wird, verschärfen Banken häufig die Anforderungen bei der Bewertung der Tragbarkeit einer Hypothek.

Gerade wenn Banken sich weigern, das Einkommen des Partners zu berücksichtigen, ist es wichtig, unterschiedliche Angebote anderer Banken einzuholen. Während die eine Bank sich weigert, das Einkommen der Partnerin in die Rechnung einzubeziehen, ist eine andere ohne Einschränkungen dazu bereit.