

AUS VISION UND SEHNSUCHT ZUR HEIMELIGEN WIRKLICHKEIT

Gute Vorbereitung für mehr Vorfreude aufs Eigenheim Nordquartier



Stephan Ischi ist Hauseigentümer und kennt Vor- und Nachteile des Wohneigentums beruflich und aus eigener Erfahrung.

Foto: Daniel Zaugg

Bei viele unter uns kommt früher oder später der Augenblick, wo man sich ein Eigenheim wünscht – ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung. Das hat rationale, finanzielle und emotionale Gründe. Der Berner Finanz- und Anlageexperte Stephan Ischi zeigt im Gespräch den soliden Pfad zum Ziel – dem Leben in eigenen vier Wänden.

Wohneigentum bedeutet vieles: Aufwand in Form von Investitionen und langfristigen Verbindlichkeiten, und Gewinn durch mehr Gestaltungsfreiheit, Unabhängigkeit von Vermietern und Vermögensbildung. Um den Aufwand möglichst tief und den Gewinn möglichst hoch zu halten, sollte man sich von Anfang an im Klaren sein, was man wirklich will und braucht, und was effektiv möglich ist. Dabei geht es nicht allein ums Geld, sondern um Gewissheit in der mittel- bis längerfristigen Lebensplanung.

Ab wann wird die Planung des Erwerbs von Wohneigentum wirklich interessant?

Stephan Ischi: Eine Voraussetzung ist natürlich die Sesshaftigkeit. Wer noch viele Berufs- oder Ausbildungsaufenthalte im Ausland oder ausgedehnte Weltreisen plant, setzt andere Prioritäten, als jemand, der «angekom-

men» ist und in Sachen Wohnen nach Optimierungen sucht. Wer vom Mieten zum Besitzen wechseln will, aus Komfort- oder finanziellen Motiven, beginnt am besten mit einer seriösen Vorabklärung.

Welches sind die wichtigsten Kriterien?

Auf der individuellen Ebene das Wo und Was? Wo ist geografisch der richtige Ort für mich oder meine Familie: für kurze Arbeitswege oder Schulwege der Kinder, für Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit und anderes. In Bezug aufs Was: Haus oder Wohnung, die ideale Wohnfläche, das Umfeld und die Nachbarschaft spielen eine entscheidende Rolle. Man will die Lebenssituation ja insgesamt verbessern.

Sodann die Finanzen, die Budgetierung: Über welche Mittel verfüge ich, welches Eigenkapital kann ich aufbringen, und über welche Reserven verfüge ich dann noch.

Reserven?

Unbedingt! Wer Wohneigentum erwirbt und schon bei einer ersten unvorhergesehenen Ausgabe Probleme

bekommt oder, noch schlimmer, von Anfang an auf alles andere – Reisen, Hobbies, Kino oder auswärts essen – verzichten muss, wird sein Leben nicht verbessern. Deshalb ist das Budget zentral.



Mindestens 20 Prozent Eigenkapital sind notwendig.



Stephan Ischi

Welche Budgetposten sind zentral?

Es sind vier, alle von gleich hoher Bedeutung. Am gewichtigsten aber ist das Eigenkapital, welches mindestens 20% des Kaufpreises ausmachen muss, denn eine Kreditgeberin finanziert maximal 80%. Dabei muss präzisiert werden, dass die 80% auf dem Schätzwert der Kreditgeberin und nicht auf dem Kaufpreis berechnet werden. Ist der zu bezahlende Preis über dem Schätzwert, muss dieser «Überpreis» ebenfalls mit Eigenkapital bezahlt werden. Schliesslich

können die 20% zu je 10% aus dem genannten Eigenkapital und je nach Reglement als Vorbezug aus der Pensionskasse bezogen werden.

Dann die Amortisation: Der Gesetzgeber will, dass die 2. Hypothek bei selbstbewohntem Wohneigentum innerhalb von 15 Jahren oder bis zur Pensionierung abbezahlt – amortisiert – wird. Konkret ist hier die Reduktion der Hypothek von 80% auf zwei Drittel des Schätzwertes gemeint.

Oft ignoriert werden die Nebenkosten. Es ist ratsam, Geld für den laufenden und künftigen Unterhalt am Gebäude zurückzustellen. Dabei sind nicht nur Energiekosten sondern auch Sanierungen und Instandhaltung von Fenstern, Fassade, Dach etc., kleinere Reparaturen oder der Ersatz von Haushaltsgeräten wie die Waschmaschine gemeint. Nebenkosten bewegen sich erfahrungsgemäss um 1% des Anlagewertes. Je älter das Objekt, umso höher die Nebenkosten.

Schliesslich das Einkommen. Die Kreditgeberin prüft die langfristige Tragbarkeit genau. Dabei wird in der Regel mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% auf der mutmasslichen Hypothek plus Amortisation und Nebenkosten gerechnet. Der addierte Betrag darf dann nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen. Der kalkulatorische Zinssatz von 5% scheint hoch, entspricht jedoch dem Durchschnitt der letzten 40 Jahre und gewährleistet so die längerfristige Tragbarkeit.

Worauf ist bei der Suche nach dem idealen Hypothekarmodell zu achten?

Die Hypothekarzinsen beeinflussen das Budget meist am stärksten.

Wer über Jahre lieber ein stabiles Budget möchte, ist mit Festhypotheken besser bedient. Diese kosten zwar etwas mehr, dafür besteht Gewissheit des zu bezahlenden Zinses über die Vertragsdauer.

Die Wissenschaft zeigt aber, dass die Wahl von kurzfristigen Hypotheken auf lange Frist günstiger ist. Gemeint ist die sog. SARON-Hypothek (Swiss Average Rate Over Night): Der Zinssatz orientiert sich eng am Leitzins der Schweizerischen Nationalbank und wird in der Regel quartalsweise angepasst. Der Zinssatz, welcher Hy-

PERSÖNLICH

Stephan Ischi, 51, ist ein auf der Bank ausgebildeter, selbständiger Finanz- und Anlageexperte. Vorstandsmitglied des Hauseigentümergebietes Bern und dort fürs Bankfachspezifische zuständig. Er lebt mit seiner Partnerin in eigenen vier Wänden im Berner Breitenrain.

pothekarnehmerinnen und -nehmer zahlen müssen, kann also alle drei Monate wechseln und, wie in diesem Jahr, sprunghaft ansteigen.

Für die Wahl des Modells entscheidet die individuelle Präferenz.

Gelten für Konkubinate die gleichen Hypothekregeln?

Grundsätzlich schon. Konkubinate bilden dabei eine Körperschaft, die «Miteigentümergeinschaft», welche beim Liegenschafts Kauf die Vertragspartnerin der Kreditgeberin ist.

Wie kommt man zu Offerten?

Wenn man das Budget umsichtig und realistisch erstellt hat, richtet man sich an Banken oder Versicherungen. Mindestens zwei oder drei Offerten sollte man einholen. Mein Augenmerk richtet sich jeweils auch auf die menschliche Komponente des Kreditberaters, denn es können auch schwierigere Zeiten kommen, in welchen es elementar ist, mit einem vertrauenswürdigen und fairen Berater/ Institut zusammenzuarbeiten.

Wohneigentum wird immer teurer. Man hört oft, in Zukunft würden sich nur noch Erben ein Eigenheim leisten können.

Tatsächlich wird es immer schwieriger, Wohneigentum zu erwerben. Verfügbarer Wohnraum wächst nicht im Gleichschritt mit der Nachfrage. Zudem wird Wohneigentum durch regulatorische und politische Ideen stetig verteuert. Ich meine aber, dass sich Menschen mit realistischen Zielen und hohem Mass an beruflichem Engagement auch in Zukunft eigene vier Wände leisten werden können.

Lahor Jakrlin

IMMO-MARKT

VELUX®

FÜR VELUX-DACHFENSTER SIND WIR IHRE PROFIS!

- Neueinbau • Service und Reparaturen
- Fensterersatz • Sonnen- und Heizschutz

Rufen sie uns an!
Ihre VELUX-Nummer: 031 934 20 20

IMMO PROFIS GmbH
Handwerker - Dienstleistungen

Waldheimstr. 15 3072 Ostermundigen
Tel: 031 934 20 20 www.immoprofis.ch

• SERVICESCHREINER • VELUX-PROFIS

SONNENSCHUTZ IST WICHTIG !

Vielfältige Auswahl von unterschiedlichen Sonnenstoren, Stoffdessins und Gestellfarben in allen Grössen
Gerne beraten wir Sie kostenlos bei Ihnen zuhause

TSCHANZ
Sonnen- und Wetterschutz AG

Schweizer Sonnen- und Wetterschutz mit System

www.tschanz.ag

Alu-Fensterläden
Alu-Zargen
Rollläden
Sonnenstoren
Lamellenstoren

TSCHANZ - Für jeden überzeugend
Urtenen-Schönbühl 031 926 62 62
Aarwangen 062 823 44 72
Faulensee 033 655 02 09