Programm «erneuerbar heizen»

Faktenblatt «Finanzierung selbstgenutztes Wohneigentum»

Dieses Faktenblatt dient den Impulsberater/innen zur Übersicht und bezieht sich auf selbstgenutztes Wohneigentum. Bitte verweisen Sie die Interessenten an eine Bankberatung, um die für sie zugeschnittene Lösung zu definieren.

Liegenschaften können mit einer Hypothek finanziert werden. Steht ein Umbau an (z.B. Heizungsersatz) und der Eigentümer/die Eigentümerin verfügt nicht über genügend Eigenmittel für die Heizungssanierung, kann die Sanierung über die Erhöhung der Hypothek oder einen Baukredit finanziert werden. Banken müssen bei einer Kreditvergabe die Einkommensverhältnisse und/oder den Gebäudewert neu überprüfen.

Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert

- Am 1.1.2020 traten die revidierten SBVg[1] Richtlinien mit Mindestanforderungen in Kraft. Bei Hypothekarfinanzierungen von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2. Säule (Vorbezug und Verpfändung) stammen, Voraussetzung. Dieser Mindestanteil beträgt 10 %. Eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert[2] ist zusätzlich vollständig durch Eigenmittel zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen.
- Je nach Liegenschaftsart sind mehr Eigenmittel notwendig (z.B. bei Ferienhäusern).

Einsatz Vorsorgegelder

- Vorsorgegelder der 2. Säule und/oder Guthaben der Säule 3a können in gewissem Umfang für Renovationen selbstgenutzten Wohneigentums (steuerlicher Hauptwohnsitz) eingesetzt werden. Die Möglichkeiten sollten vorab mit der Bank geklärt werden.
- Nur Guthaben der freien Vorsorge können als Eigenmittel berücksichtigt werden.

[1] Schweizerische Bankiervereinigung
[2] Bezüglich der Finanzierung von Immobilienkäufen bzw. Handänderungen gilt für die Bewertung grundsätzlich das Niederstwertprinzip, wonach als Belehnungswert der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich ist. (Quelle: Swissbanking,
Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite, Juli 2014)

Anforderungen an die Tragbarkeit

- Die neue Gesamthöhe der Hypothekarfinanzierung muss für die Hypothekennehmerin/den Hypothekennehmer finanziell nachhaltig tragbar sein.
- Die Hypothek darf die Höchstbelehnungsgrenzen des zukünftigen Verkehrswerts der Immobilie (unter Berücksichtigung der wertvermehrenden Massnahmen) nicht überschreiten.
- Eine Hypothek ist tragbar, wenn die Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisationen, Nebenkosten abhängig von der Objektqualität) nicht mehr als ein Drittel des nachhaltigen Einkommens ausmachen. Je nach Berechnungsart und Bankinstitut kann bei Pensionseinkommen mit einen höheren Tragbarkeitswert gerechnet werden.
- Die Besonderheit der Tragbarkeitsberechnung besteht darin, dass für die Ermittlung der laufenden Hypothekenkosten nicht die aktuellen und tatsächlichen Zinsen angesetzt werden, sondern mit langjährig durchschnittlichen Zinsen[3] gerechnet wird.

Die Tragbarkeit muss auch nach der Pensionierung gegeben sein, weshalb die Banken bereits frühzeitig sicherstellen, dass diese auch mit Erreichen des Pensionsalters gegeben ist.

[3] aktuell bei rund 5 Prozent