



Kauf ist günstiger als Miete, (Beispiel Aargauische Kantonalbank)

Die nachstehende Gegenüberstellung legt dar, dass eine gekaufte Wohnung viel weniger kostet, als wenn die gleiche Wohnung gemietet würde. **Die Einsparungen sind so gross, dass damit die notwendige Amortisation der Hypothek finanziert werden kann und selbst bei einer maximalen Fremdfinanzierung zusätzlich noch jährlich CHF 9'600.00 gespart werden können.**

Kosten Eigentumswohnung

4½-Zimmerwohnung, Fläche 96.5 m², 1. Obergeschoss (Beispiel Wohnung A1.5)

Kaufpreis Wohnung	CHF	570'000.00
Kaufpreis Garage	CHF	28'000.00
Anschaffungskosten	CHF	598'000.00
Eigenkapital (mind. 20 % des Kaufpreises)	CHF	119'600.00
Maximales Fremdkapital	CHF	478'400.00

Für den Kauf einer Eigentumswohnung müssen mindestens 20 % des Kaufpreises mit Eigenmitteln gedeckt werden. Maximal 10 % des Kaufpreises dürfen durch Vorbezug aus der Pensionskasse bezogen werden; das restliche Eigenkapital, im vorliegenden Fall also CHF 59'800.00, muss bar einbezahlt sein.

Auf der Basis einer maximalen Fremdfinanzierung ergeben sich folgende Kosten:

Zins auf Fremdkapital (z.B. Festhypothek für 10 Jahre zu 1.05 %)	CHF	5'023.20
Nebenkosten gemäss Budget	CHF	3'680.00
Wohnkosten pro Jahr bei Kauf	CHF	8'703.20
Wohnkosten pro Monat bei Kauf	CHF	726.00

Kosten Mietwohnung

4½-Zimmerwohnung, Fläche 99.0 m², 2. Obergeschoss (Angebot in 5742 Kölliken)

Nettomietzins	CHF	1'590.00
Nebenkosten pro Monat	CHF	260.00
Garagenplatz	CHF	110.00
Wohnkosten pro Monat bei Miete	CHF	1'960.00

Minderkosten bei Kauf gegenüber Miete pro Monat CHF 1'234.00

Minderkosten bei Kauf gegenüber Miete pro Jahr CHF 14'808.00

Die Aargauische Kantonalbank verlangt jährliche Rückzahlungen der Hypothek, solange diese grösser ist als 67 % des Kaufpreises; der Zeitraum in dem die Rückzahlung erfolgen muss, ist von Ihren persönlichen Verhältnissen abhängig. Im vorliegenden Beispiel ist mit einer Rückzahlung von CHF 77'740.00 innerhalb von 15 Jahren gerechnet, was eine Rückzahlung von CHF 5'182.65 pro Jahr bedeutet.

Diese Rückzahlungen sind schlussendlich Sparkapital, da die Schuld bei der Bank sich reduziert und Ihr Vermögen entsprechend zunimmt. Dieses Sparkapital wird gemäss der vorstehenden Berechnung vollumfänglich durch die Kosteneinsparung im Falle eines Kaufs der Wohnung gedeckt. Die Gesamtaufwendungen betragen somit:

Wohnkosten pro Jahr gemäss Seite 1	CHF 8'703.20
Rückzahlung Hypothek (Sparkapital)	CHF 5'182.65
Gesamtaufwand pro Jahr	CHF 13'885.85

Notwendiges Familieneinkommen

(Beispiel Aargauische Kantonalbank)

Die Aargauische Kantonalbank rechnet für die Beurteilung der Tragbarkeit der Finanzierung mit einem Durchschnittszinssatz von 6 % auf die notwendigen Fremdmittel. Gemäss diesen Angaben sind dabei die Amortisation bis 67%, die Nebenkosten und der Erneuerungsfonds eingerechnet.

Durchschnittszinssatz gemäss Aargauische Kantonalbank, 6.00 %	CHF 28'704.00
Rückzahlung Hypothek (enthalten)	CHF 00.00
Nebenkosten (enthalten)	CHF 00.00
Erneuerungsfonds (enthalten)	CHF 00.00

Jahresbelastung für Tragbarkeitsberechnung (gemäss AKB) CHF 28'704.00

Die jährlichen Wohnkosten dürfen nicht mehr als 40 % des Nettoeinkommens betragen.

Notweniges Familieneinkommen netto pro Jahr (gemäss AKB) CHF 71'760.00

Notweniges Familieneinkommen netto pro Monat (gemäss AKB) CHF 5'980.00

Je mehr Eigenkapital für den Kauf zur Verfügung steht, desto tiefer darf das Familieneinkommen für die Tragbarkeitsberechnung sein.