

Hinweise zum Hypothekenrechner

Tragbarkeit, Eigenkapital und maximaler Kaufpreis

Wozu dient der Rechner?

Der Rechner bietet eine vereinfachte, unverbindliche Orientierung für selbstgenutztes Wohneigentum in der Schweiz. Er ersetzt weder eine individuelle Finanzierungsprüfung noch eine Finanzierungszusage.

Berechnungsannahmen

- Der Belehnungswert wird vereinfachend dem eingegebenen Kaufpreis gleichgesetzt.
- Die maximale Hypothek beträgt 80 % des Kaufpreises. Kaufnebenkosten sind zusätzlich mit Eigenkapital zu finanzieren.
- Die Hypothek bis zwei Drittel des Kaufpreises wird als H1 ausgewiesen. Der darüberliegende Teil wird als H2 bezeichnet und im Modell linear über 15 Jahre amortisiert.
- Für die gesamte Hypothek wird ein kalkulatorischer Zinssatz von 5 % pro Jahr verwendet.
- Unterhalt und laufende Nebenkosten werden pauschal mit 1 % des Kaufpreises pro Jahr angesetzt.
- Die Tragbarkeit entspricht der kalkulatorischen Jahresbelastung im Verhältnis zum eingegebenen Bruttojahreseinkommen.

Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten sind einmalige Kosten, die zusätzlich zum Kaufpreis anfallen können. Dazu gehören je nach Kanton und Geschäft insbesondere Notariats- und Grundbuchkosten, Handänderungssteuern oder -gebühren sowie Kosten für die Errichtung oder Änderung eines Schuldbriefs. Der Rechner ermittelt diese Kosten nicht automatisch. Der eingegebene Betrag wird vollständig der Gesamtinvestition zugerechnet und muss aus Eigenkapital gedeckt werden.

Die Kaufnebenkosten sind nicht mit den jährlich pauschal berechneten Unterhalts- und laufenden Nebenkosten zu verwechseln.

Eigenmittel

Der Rechner prüft nur die Höhe des gesamten Eigenkapitals. Er prüft nicht, aus welchen Quellen dieses stammt. Nach den anerkannten Mindestanforderungen müssen mindestens 10 % des Belehnungswerts aus Eigenmitteln stammen, die nicht aus der 2. Säule finanziert werden. Auch die konkrete Anerkennung einzelner Vermögenswerte oder Darlehen entscheidet letztlich der jeweilige Finanzierungspartner.

Tragbarkeit und Warnstufen

Berechnete Quote	Hinweis
Bis und mit 30 %	Keine Warnung im Rechner.
Über 30 % bis und mit einem Drittel	Gelber Hinweis.
Über einem Drittel	Roter Hinweis.

Die Warnfarben sind Orientierungshilfen. Banken können andere Grenzwerte verwenden und Einkommen unterschiedlich anrechnen.

Was der Rechner nicht berücksichtigt

Nicht individuell berücksichtigt werden insbesondere eine tiefere bankinterne Immobilienbewertung, Alter und Pensionierung, kürzere Amortisationsfristen, schwankende oder nur teilweise anrechenbare Einkommen, bestehende Verpflichtungen, steuerliche Auswirkungen, Sanierungsbedarf, Stockwerkeigentumskosten, besondere Objektarten sowie abweichende Richtlinien einzelner Anbieter.

Haftungsausschluss

Alle Ergebnisse sind Modellrechnungen ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Aus einem Ergebnis entsteht kein Anspruch auf eine Finanzierung. Verbindlich sind ausschliesslich die Prüfung und Zusage des gewählten Finanzierungspartners.

Grundlagen: [SBVg-Richtlinien](#) | [FINMA-Aufsichtsmittelteilung 02/2025](#)