

Risiko kalkulatorischer Zinssatz

In den vergangenen Monaten waren den Medien verschiedenste Beiträge zur Tragbarkeitsberechnung bei Hypothekarfinanzierungen zu entnehmen. Insbesondere wird in Frage gestellt, ob der bei dieser Berechnung zur Anwendung kommende kalkulatorische Zinssatz von 5% im heutigen tiefen Zinsumfeld noch gerechtfertigt sei. Aufgrund heutiger Usanzen erachten die Banken die Finanzierung eines Eigenheimes als nachhaltig tragbar, wenn die Kosten für Wohneigentum, zusammengesetzt aus dem Hypothekarzins (berechnet mit 5%), den Amortisationsaufwendungen und den Nebenkosten, nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens betragen. Durch einen tieferen kalkulatorischen Zinssatz, würde es der Logik folgend, auch Personen mit tieferen Einkommen ermöglichen Wohneigentum zu kaufen. Diese Forderung, insbesondere die Hinterfragung des zur Anwendung kommenden Zinssatzes, ist verständlich und nachvollziehbar. Der heute angewendete kalkulatorische Zinssatz von 5% ist der langfristige Mittelwert Schweizer Hypothekarzinsen. Bei meinem Lehrbeginn im Jahre 1987 haben die Zinsen für erstklassige

In dieser Rubrik äussern sich Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Ersparniskasse Affoltern i.E. zu aktuellen Ereignissen aus den Bereichen Wirtschaft und Geld im In- und Ausland.



Irene Jordi-Lüdi,
Prokuristin
Rechnungswesen/Compliance

Wohnbauten effektiv 5.25% betragen, im Jahr 1991 erreichten sie den Höchststand von 7%. In den Folgejahren sanken die Zinsen kontinuierlich. Im Jahre 2000 erreichten diese 4% und betrugen kurz vor der Finanzkrise im Jahre 2008 3.5%. Bedeutend höhere Zinsen als heute sind somit noch nicht um Lichtjahre entfernt. Wann und ob überhaupt die Zinsen jedoch wieder auf das Niveau vor der Finanzkrise ansteigen, kann niemand beantworten. Das Risiko liegt aber jederzeit latent in der Luft, insbesondere auch durch aktuelle Veränderungen in der Weltpolitik. Die 5% sind somit aus meiner Sicht nach wie vor berechtigt. Ob der Hypothekarschuldner beim Ablauf seiner Festhypothek höhere Zinsen aber wirklich tragen könnte, hängt auch davon ab, wie sich sein Budgetverhalten in der Zwischenzeit entwickelt hat. Es ist aus meiner Sicht notwendig, die heutigen Einsparungen dank dem tiefen Zinsniveau nicht nur für den Konsum, sondern auch zum Sparen und Amortisieren und für werterhaltende Investitionen in die Liegenschaft zu verwenden. Zudem gibt es Möglichkeiten gleichzeitig die Steuerbelastung zu optimieren. Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner – persönlich, unabhängig, sicher.

siehe auch:

www.ekaffoltern.ch