

## Nebenkosten für ein Einfamilienhaus

23.07.2019 – hausinfo.ch

Noch nie waren die Zinsen so tief. Noch nie haben sich so viele Menschen überlegt, ein Haus oder eine Wohnung günstig finanziert zu kaufen statt teuer zu mieten. Trotz der rekordtiefen Hypothekarzinsen müssen die Wohneigentümerinnen und -eigentümer in spe ihrer Bank beweisen, dass sie die laufenden Kosten tragen können: Hypothekarzinsen, Amortisation und Nebenkosten dürfen nicht mehr als 35 Prozent des Einkommens ausmachen. Die Banken rechnen konservativ, in der Regel mit einem kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent. In ihrem eigenen Interesse, aber auch im Interesse der Kreditnehmerin, des Kreditnehmers.

### Faustregel: ein Prozent für die Nebenkosten

Viele, die sich erstmals für Wohneigentum interessieren, machen die Rechnung ohne die Nebenkosten. Das ist verständlich, weil die meisten Nebenkosten im Mietzins inbegriffen sind. Als Wohneigentümerin, als Wohneigentümerin müssen Sie aber die Nebenkosten zusätzlich zu den Hypothekarzinsen und zur Amortisation zahlen:

- **Versicherungsprämien** für die Gebäudeversicherung sowie für Glasbruch, Wasserschaden und Gebäudehaftpflicht.
- **Abgaben** für Wasser und Abwasser sowie die Kehricht- und Grünabfuhr.
- **Gebühren** für den Kabelfernsehanschluss.
- **Betriebskosten** für Gas, Öl oder Strom, für den Kaminfeger sowie für Reinigungs- und Unterhaltsmaterial.
- **Unterhaltsarbeiten** wie kleinere Reparaturen oder Gartenarbeiten.
- **Serviceabonnements** für die Heizung, den Öltank, die Waschmaschine und den Wäschetrockner.



## Rechnen Sie die ungefähren Nebenkosten aus

Fachleute und Banken veranschlagen die Nebenkosten von Neubauten im Durchschnitt auf ein Prozent des Kaufpreises. Wenn Sie ein Einfamilienhaus für eine Million Franken kaufen, sind das CHF 10'000 im Jahr. Unser Beispiel zeigt, wie sich die Nebenkosten zusammensetzen können:

Kaufpreis des Einfamilienhauses	CHF 1'000'000
Versicherungsprämien	CHF 1'000
Abgaben	CHF 1'250
Betriebskosten	CHF 3'500
Reparaturen und Unterhalt	CHF 2'750
Garten- und Umgebungspflege	CHF 1'500
	CHF 10'000

Die Zahlen sind Durchschnittswerte. Die tatsächlichen Kosten hängen von vielen Faktoren ab.

In dieser Berechnung sind noch keine Rückstellungen enthalten. Wer vorsichtig und vorausschauend budgetiert, stellt zusätzlich ein Prozent des Kaufpreises im Jahr zurück. Beispielsweise für Renovationen, den Ersatz von Haushaltgeräten in der Küche oder in der Waschküche und den Austausch von sanitären Einrichtungen im Badezimmer. Dieses Prozent fliesst nicht in die Tragbarkeitsrechnung mit ein, sollte aber trotzdem berücksichtigt werden.

## Die Banken gehen auf Nummer sicher

Zurück zur Tragbarkeitsrechnung. Wenn Sie ein Haus für eine Million Franken kaufen und mit 20 Prozent oder 200'000 Franken Eigenkapital finanzieren, müssen Sie mit laufenden Kosten von 4'907 Franken im Monat oder fast 59'000 Franken im Jahr rechnen:

Kalkulatorischer Zins für die 1. und 2. Hypothek	CHF 40'000
Amortisation der 2. Hypothek	CHF 8'900
Unterhalts- und Nebenkosten	CHF 10'000
	CHF 58'900

Die Zahlen sind Durchschnittswerte. Die tatsächlichen Kosten hängen von vielen Faktoren ab.

Es geht in dieser Rechnung um die zukünftige Tragbarkeit, nicht um die aktuelle. Damit Ihre Bank «ja» sagt, müssen Sie über 168'000 Franken im Jahr verdienen.

