

# Wie kauft man ein Haus, Roger Neuenschwander?

5. April 2023

**Von Amortisation bis Zinsen: Die MAZ hat den Verantwortlichen für Hypotheken bei der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern gefragt, welche Punkte es bei einem Immobilienkauf zu beachten gilt.**

*Interview und Bild: Nathalie Röllin*

**Ich gebe es zu, ich bin eine totale Laiin, darum als erste Frage: Was versteht man unter einer Hypothek? Und was hat die PVK damit zu tun?**

Meist können Sie nur einen Teil des Kaufpreises Ihrer Wunschimmobilie mit eigenen Mitteln abdecken. Der grössere Teil wird mit einer Hypothek finanziert. Das heisst: mit einem Kredit eines Drittinstituts, der durch eine Immobilie gesichert ist. Heutzutage vergeben nicht nur Banken Hypotheken, sondern zunehmend auch grössere Pensionskassen und Versicherungen drängen in diesen Markt.

**Was ist der Unterschied zwischen Hypothekarzins und Amortisation? Und wie hängen diese zusammen?**

Der Hypothekarzins ist auf der beanspruchten Hypothek geschuldet. Die Amortisation bezieht sich dann auf die zweite Hypothek. Die zweite Hypothek müssen die Liegenschaftsbesitzer\*innen innerhalb von 15 Jahren oder bis zum Rentenalter (je nachdem, was früher zutrifft) zurückbezahlen, sprich amortisieren. Zur Erklärung: Man muss mindestens 20 bis 25 Prozent Eigenkapital mitbringen, um eine Liegenschaft zu kaufen. Ungefähr zwei Drittel des Immobilienwertes werden mit einer ersten Hypothek finanziert. Die zweite Hypothek ist dann die Differenz zwischen erster Hypothek und dem Eigenkapital. Bringt jemand bereits ein Drittel Eigenkapital mit, dann braucht es keine zweite Hypothek.

**Wann kauft man sich am besten eine Wohnung oder ein Haus? Gibt es den perfekten Zeitpunkt oder eine minimale Voraussetzung, die erfüllt sein müsste?**

Der perfekte Zeitpunkt ist schwierig zu definieren. Es muss für einen passen. Die Entscheidung sollte gut überlegt sein. Es ist kein Kleiderkauf. Bei uns ist eine minimale Voraussetzung, dass mindestens 20 Prozent Eigenkapital vorhanden sind. Wir finanzieren maximal 80 Prozent der Liegenschaft.

**Wie läuft das ab? Was muss ich als Erstes machen? Ein Haus, eine Wohnung finden oder zuerst klären, ob ich überhaupt eine Hypothek bekommen könnte?**

Dies geschieht in aller Regel parallel. Wenn man noch kein konkretes Objekt in Aussicht hat, macht eine erste Berechnung mit einem Fachspezialisten oder einer Fachspezialistin durchaus Sinn.



«Auch Personen, die nicht oder nicht mehr bei der PVK versichert sind, können eine Hypothek beantragen»: Roger Neuenschwander.

## **Kann ich mir als relativ junge Person heutzutage überhaupt noch eine Hypothek leisten? Wohnungen und Häuser werden ja immer wie teurer; man muss horrende Kaufpreise zahlen.**

Die Situation ist schwierig. Die Preise für Liegenschaften sind zurzeit auf einem hohen Niveau oder steigen sogar an. Planen junge Menschen, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, werden sie heutzutage oft von ihren Eltern oder Grosseltern finanziell unterstützt.

## **Welche Folgen hat eine Leitzinserhöhung auf meine Unterhalts- und Nebenkosten?**

Wenn der Leitzins steigt, wird es für Banken teurer, Geld von einer Zentralbank zu leihen. Um diese Kosten auszugleichen, erhöhen die Banken im Gegenzug die Kosten für die Kredite, die sie ihren Kund\*innen anbieten. Das ist zurzeit der Fall. Die Europäische Zentralbank EZB hat gerade Ende März den Leitzins erhöht. Die Schweizerische Nationalbank SNB wird wohl bis im Juni nachziehen. Wer jetzt eine Hypothek abschliesst, muss mit steigenden Hypothekarzinsen rechnen.

## **Für alle, die bereits ein Eigenheim besitzen: Wann ist der richtige Zeitpunkt, um eine Hypothek abzulösen?**

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme kann sich unter Umständen lohnen. Als Richtwert lässt sich sagen: Ein Erstkontakt kann bereits ein Jahr vor Ablauf der Hypothek ins Auge gefasst werden, mindestens aber ein halbes Jahr vorher. Bis zu sechs Monaten vorher gelten für die neue Hypothek die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Zinssätze. Möchte jemand noch früher den Zinssatz fixieren, dann erheben wir einen Zuschlag. Dieser liegt bei uns aber im moderaten Bereich.

## **Welche Vorteile habe ich als Mitarbeiterin oder Mitarbeiter, wenn ich bei der PVK eine Hypothek aufnehme?**

Die PVK bietet günstige Konditionen an und verrechnet keine Spesen. Ausserdem sind bei uns die Entscheidungswege kurz und Kund\*innen erhalten eine persönliche Ansprechperson.

## **Was passiert mit der Hypothek, wenn Mitarbeitende kündigen oder pensioniert werden – müssen sie dann die Hypothek zu einer Bank oder einer Versicherung verlegen?**

Selbstverständlich können auch Personen, die nicht oder nicht mehr bei der PVK versichert sind, eine Hypothek beantragen. Wir vergeben Hypotheken grundsätzlich für Liegenschaften im Kanton Bern, finanzieren aber auch Liegenschaften in den angrenzenden Kantonen.

## **Eine Hypothek bei der PVK abschliessen.**

Die Hypotheken der PVK stehen grundsätzlich allen Bürgerinnen und Bürgern offen, wie Roger Neuenschwander bereits in einem **Interview** vor zwei Jahren erklärte: «Man muss nicht bei uns versichert sein, um in deren Genuss zu kommen». Die PVK finanziert dabei maximal 80 Prozent der Liegenschaft. Der restliche Betrag muss als Eigenkapital eingebracht werden. Die Lasten aus dem Wohneigentum dürfen zudem einen Drittel des Bruttoeinkommens nicht überschreiten.

Auf der **Homepage** der PVK sind Antragsformular und Checkliste hinterlegt. Wer sich für eine Hypothek interessiert, kann die beiden ausgefüllten Dokumente elektronisch oder per Post einreichen. Roger Neuenschwander nimmt dann Kontakt auf, vereinbart die nötigen Kundentermine und besichtigt die Liegenschaft vor Ort. Das mindert das Risiko für beide Parteien. Die PVK finanziert grundsätzlich alle Formen von Wohneigentum, seien es Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Wohnung.