



Beispiel: Vorübergehende Doppelfinanzierung

Das Ehepaar H. hat eine interessante Eigentumswohnung gefunden und möchte sie sich sichern. Der Käufer für das Einfamilienhaus ist aber noch nicht gefunden. Vorübergehend müssen die H.s also zwei Objekte gleichzeitig finanzieren. Dank ihrer finanziellen Reserven lässt sich die Belehnung mit 68 Prozent in einem vernünftigen Rahmen halten, die Tragbarkeit entspricht aber nicht den üblichen Spielregeln. Dennoch ist die Bank des Ehepaars –, auch aufgrund der langjährigen Geschäftsbeziehung – bereit, die Finanzierung vorübergehend zu akzeptieren, vorausgesetzt, es findet sich ein Mieter für das Einfamilienhaus.

Ausgangslage Bestehende Liegenschaft: Wert (aktuelle Bewertung): Fr. 1 000 000.– Bestehende Hypothek (60%): Fr. 600 000.– Neue Liegenschaft: Kaufpreis: Fr. 800 000.– Zusätzliche Hypothek (80% Belehnung): Fr. 640 000.– (amortisationspflichtig bis auf 65%: Fr. 112 000.–*) Verfügbares Einkommen: Fr. 160 000.–	
Finanzierungsstruktur Wert bestehende Liegenschaft Kaufpreis neue Liegenschaft Belehnungsbasis Beantragte Hypothek Belehnungshöhe (1 240 000 : 1 800 000 × 100)	Fr. 1 000 000.– <u>Fr. 800 000.–</u> Fr. 1 800 000.– Fr. 1 240 000.– 68%
Tragbarkeit Kalkulatorischer Hypothekarzins (5% von Fr. 1 240 000.–) Nebenkosten (1% von Fr. 1 800 000.–) Amortisation (Fr. 112 000.– / 15) Mögliche Mieteinnahmen aus bestehender Liegenschaft Total kalkulatorische Belastung Tragbarkeit netto (64 470 : 160 000 × 100)	Fr. 62 000.– Fr. 18 000.– Fr. 7470.– <u>– Fr. 23 000.–</u> Fr. 64 470.– 40%
* Handhabung je nach Finanzinstitut unterschiedlich	