

Dein Weg ins Eigentum.



Einleitung

Herzlich willkommen zu Ihrem umfassenden Leitfaden für den Immobilienerwerb in der Schweiz! Der Weg von der Miete ins Eigentum kann komplex erscheinen, aber mit der richtigen Vorbereitung und Strategie wird er übersichtlich und machbar. Dieser Guide richtet sich an Einsteiger und soll Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und typische Fehler zu vermeiden. Lassen Sie uns gemeinsam die Reise in Ihr Eigenheim beginnen!

Wichtiger Hinweis: Dieser Guide dient als erster Überblick und ersetzt keine individuelle Beratung durch Experten.

Vorteile von Eigentum

Finanzielle Vorteile:

- **Wertanlage:** Immobilien sind in der Regel eine stabile Wertanlage, die langfristig an Wert gewinnen kann.
- **Altersvorsorge:** Abbezahltes Wohneigentum bietet finanzielle Sicherheit im Alter.
- **Steuerliche Vorteile:** Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten können steuerlich abgesetzt werden.

Nicht-Finanzielle Vorteile:

- **Unabhängigkeit:** Sie sind Ihr eigener Herr im Haus und können Ihre Wohnräume nach Ihren Wünschen gestalten.
- **Stabilität:** Eigentum schafft ein Gefühl von Sicherheit und Stabilität.
- **Lebensqualität:** Ein eigenes Zuhause kann die Lebensqualität deutlich steigern.

Häufige Fehler beim Einstieg

Vermeiden Sie diese typischen Fehler, um Ihren Immobilienerwerb erfolgreich zu gestalten:

- **Unzureichende Vorbereitung:** Eine gründliche Planung und Analyse sind entscheidend.
- **Überschätzung der finanziellen Möglichkeiten:** Berechnen Sie Ihr Budget realistisch.
- **Ignorieren von Nebenkosten:** Planen Sie alle Kosten ein, nicht nur den Kaufpreis.
- **Mangelnde Objektprüfung:** Untersuchen Sie die Immobilie sorgfältig auf Mängel.
- **Fehlende Verhandlungsstrategie:** Bereiten Sie sich auf die Preisverhandlung vor.

Benötigtes Eigenkapital

In der Schweiz benötigen Sie in der Regel mindestens **20% Eigenkapital** des Kaufpreises. Davon müssen **mindestens 10% aus 'harten' Eigenmitteln** stammen (z.B. Ersparnisse, Wertpapiere, Erbvorbezug). Die restlichen 10% können aus der Pensionskasse stammen.

Beispiel:

- Kaufpreis der Immobilie: CHF 800'000
- Benötigtes Eigenkapital: CHF 160'000 (20%)
- Mindestens CHF 80'000 aus 'harten' Eigenmitteln
- Maximal CHF 80'000 aus der Pensionskasse

Wege zum Eigenkapital

- **Ersparnisse:** Regelmässiges Sparen ist der klassische Weg.
- **Wertpapiere:** Investitionen in Aktien, Fonds oder Anleihen.
- **Schenkungen/Erbvorbezug:** Unterstützung von Familie oder Freunden.
- **Verpfändung von Wertgegenständen:** Vorsicht, Risiko der Verlustes.
- **Bezug von Pensionskassenguthaben:** Beachten Sie die steuerlichen Konsequenzen und die Auswirkungen auf Ihre Altersvorsorge.
- **Belehnung von Lebensversicherungen:** Informieren Sie sich über die Konditionen.
- **Crowdfunding/Crowdlending:** Alternative Finanzierungsmöglichkeiten.

Wie Banken die Finanzierung beurteilen

Banken prüfen Ihre finanzielle Situation anhand verschiedener Kriterien:

- **Tragbarkeit:** Die monatlichen Kosten (Hypothekarzinsen, Amortisation, Nebenkosten) dürfen in der Regel nicht mehr als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens betragen.
- **Belehnung:** Die Höhe der Hypothek im Verhältnis zum Wert der Immobilie.
- **Kreditwürdigkeit:** Ihre Bonität und Zahlungsmoral.
- **Einkommensstabilität:** Ein sicheres und regelmässiges Einkommen ist wichtig.

Sinnvolle Einstiegsimmobilien

Für Einsteiger eignen sich oft:

- **Eigentumswohnungen:** Geringerer Aufwand für Unterhalt und Verwaltung.
- **Reihenhäuser:** Kombination aus Wohnraum und kleinem Garten.
- **Kleinere Häuser in ländlichen Gebieten:** Oft günstiger als in städtischen Zentren.

Achten Sie auf:

- **Lage:** Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur.
- **Zustand:** Keine versteckten Mängel oder Renovationsbedarf.
- **Potenzial:** Mögliche Wertsteigerung und Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Bedeutung einer klaren Strategie

Eine klare Strategie ist der Schlüssel zum Erfolg. Definieren Sie Ihre Ziele, Ihr Budget und Ihre Präferenzen. Analysieren Sie den Markt und lassen Sie sich von Experten beraten. Nur so können Sie die richtige Immobilie finden und finanzieren.

Definieren Sie Ihr Budget

Bestimmen Sie Ihre Wunschlage

Vergleichen Sie Angebote

Ist Eigentum in meiner Situation überhaupt realistisch?

Genau dafür gibt es das Analysegespräch.

1. In einem 60-minütigen Analysegespräch schauen wir uns gemeinsam deine Situation an.
2. Du erhältst:

**eine ehrliche Einschätzung deiner Möglichkeiten
einen klaren Plan zum Eigenkapitalaufbau
eine realistische Einschätzung der Finanzierung
einen individuellen Fahrplan ins Eigentum**

Das Gespräch richtet sich besonders an Menschen, die:

- **aktuell Miete zahlen**
- **Eigentum langfristig planen**
- **verstehen möchten, wie sie den Einstieg richtig vorbereiten**