

**Dein Weg zum Eigenheim! Umfassender Ratgeber für Erstkäufer:innen in der Schweiz**

## Einleitung: Dein Traum vom Eigenheim

Träumst du von den eigenen vier Wänden, aber weisst nicht, wo du anfangen sollst? Keine Sorge – dieser Guide zeigt dir Schritt für Schritt, wie du dein Ziel erreichst. Dieser Ratgeber richtet sich an Menschen in der Schweizer Mittelschicht, die den Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen – ob du bereits Eigenkapital hast oder noch dabei bist, es aufzubauen. Hier erfährst du alles Wichtige zu Eigenmittelplanung, Finanzierung und Kaufbegleitung.

- ◆ **Unser Praxisbeispiel:** Daniel (32, Zimmermann) und Sarah (30, Kauffrau) träumen vom Eigenheim. Sie haben ein gemeinsames Einkommen von CHF 135'000 brutto. Zusammen haben sie bereits CHF 30'000 auf Sparkonten und in Säule 3a. Zudem verfügen sie über jeweils CHF 20'000 in ihrer Pensionskasse. Jeden Monat sparen sie neben ihren BVG-Beiträgen zusätzlich CHF 1'800. Ihr Ziel ist es, in den nächsten drei Jahren genügend Eigenkapital für ein Eigenheim im Wert von CHF 800'000 aufzubauen.

---

## Schritt 1: Finanzielle Planung und Zielsetzung

- ✓ **Einnahmen & Fixkosten analysieren:** Erstelle eine Übersicht über dein monatliches Einkommen und deine laufenden Ausgaben.
- ✓ **Vermögensaufstellung erstellen:** Welche Ersparnisse hast du bereits? (Säule 3a, Sparkonto, BVG, Investitionen)
- ✓ **Sparpotenzial identifizieren:** Wo kannst du optimieren, um schneller Eigenkapital aufzubauen?
  - ◆ **Daniel & Sarah:** Sie analysieren ihre Finanzen und erkennen, dass sie monatlich CHF 1'800 sparen können. Sie setzen sich das Ziel, in drei Jahren insgesamt CHF 85'000 Eigenkapital zu erreichen.

---

## Schritt 2: Eigenkapital aufbauen & optimieren

- ✓ **Regelmässiges Sparen:** Automatisiere deine Sparraten mit Daueraufträgen.
- ✓ **Säule 3a nutzen:** Vorzeitige Nutzung für den Kauf möglich.
- ✓ **Pensionskasse (BVG) beziehen:** Vorbezug ist unter bestimmten Bedingungen machbar.

- ✓ **Familienunterstützung:** Schenkungen oder zinslose Darlehen von Eltern.
  - ✓ **Optimales Kontomodell:** Vermeide hohe Gebühren und optimiere dein Sparpotenzial.
    - ◆ **Daniel & Sarah:** Nach drei Jahren haben sie CHF 65'000 gespart. Daniels Eltern schenken ihnen CHF 20'000, wodurch sie zusätzlich CHF 85'000 Eigenkapital haben – genug für den geplanten Hauskauf.
- 

### Schritt 3: Die richtige Immobilie finden

- ✓ **Suchkriterien festlegen:** Grösse, Lage, Preis und Ausstattung definieren.
  - ✓ **Online-Portale nutzen:** Homegate, Comparis und ImmoScout24.
  - ✓ **Off-Market-Immobilien finden:** Sprich mit Nachbarn, Maklern oder Bekannten – oft wechseln die besten Objekte unter der Hand.
  - ✓ **Besichtigungen organisieren:** Mindestens 3–5 Objekte anschauen.
  - ✓ **Marktwert überprüfen:** Lass die Immobilie unabhängig (z.B. Inhouse AG) bewerten.
    - ◆ **Daniel & Sarah:** Durch einen Tipp ihres Nachbarn entdecken sie eine Off-Market-Immobilie, die unter Marktwert liegt.
- 

### Schritt 4: Bewerbung & Kaufverhandlungen

- ✓ **Kaufinteresse frühzeitig bekunden.**
  - ✓ **Bewerbungsdossier vorbereiten:** Lohnabrechnungen, Finanzierungszusage, Eigenkapitalnachweis.
  - ✓ **Preisverhandlungen clever führen:** Argumentiere mit Marktpreisen und Vergleichen.
    - ◆ **Daniel & Sarah:** Sie erstellen ein starkes Bewerbungsdossier und bieten CHF 10'000 unter dem Angebotspreis. Die Verkaufsschaft akzeptiert.
-

## Schritt 5: Finanzierung sichern & vergleichen

✓ **Hypothekenmodelle vergleichen:** Banken bieten unterschiedliche Hypotheken an. Hier ein Überblick:

Hypothekarmodell	Vorteile	Nachteile
<b>Festhypothek</b>	Fester Zinssatz für eine bestimmte Laufzeit, Planungssicherheit	Vorzeitige Kündigung oft teuer
<b>Variable Hypothek</b>	Keine feste Laufzeit, kann flexibel gekündigt werden	Zinsen können stark schwanken
<b>SARON-Hypothek</b>	Anpassung an den aktuellen Geldmarkt, kurzfristig oft günstiger	Wenig Planungssicherheit, Zinsen können schnell steigen

✓ **Tragbarkeit sicherstellen:** Die monatlichen Wohnkosten sollten maximal 33% des Bruttoeinkommens betragen.

✓ **Eigenmittel clever einsetzen:** Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Steuern) berücksichtigen.

✓ **Hypotheken vergleichen & verhandeln:** Ein Vergleich kann Zehntausende Franken einsparen!

♦ **Daniel & Sarah:** Sie lassen über 50 Anbieter von der Inhouse AG vergleichen und entscheiden sich für eine Festhypothek mit 10-jähriger Laufzeit.

## Schritt 6: Kaufabwicklung & Notariat

✓ **Reservationsvertrag unterschreiben.**

✓ **Kaufvertrag notariell beurkunden lassen.**

✓ **Eigenmittel überweisen & Hypothek aktivieren.**

✓ **Grundbucheintrag & Eigentumsübertragung.**

✓ **Schlüsselübergabe & Versicherungsschutz sicherstellen.**

♦ **Daniel & Sarah:** Nach der Vertragsunterzeichnung erfolgt vier Wochen später die Eigentumsübertragung. Sie erhalten die Schlüssel zu ihrem neuen Zuhause.

---

## Schritt 7: Nebenkosten & Unterhalt planen

✓ **Versicherungen prüfen:** Gebäudeversicherung & Hausratversicherung.

✓ **Unterhaltskosten berechnen & Rücklagen bilden.**

✓ **Steuervorteile nutzen: Hypothekarzinsen & Renovierungen absetzen.**

---

## Schritt 8: Steuerliche Optimierung & Absicherung

✓ **Eigenmietwert optimieren & steuerliche Belastung reduzieren.**

✓ **Absicherung gegen Invalidität & Tod:** Passende Versicherungslösungen prüfen.

✓ **Nachlassplanung:** Streitfälle durch klare Regelungen vermeiden.

♦ **Daniel & Sarah:** Sie lassen sich steuerlich beraten und reduzieren ihre jährliche Steuerlast um CHF 3'500.

---

## Schritt 9: Kostenloses Erstgespräch buchen!

Wenn dir das alles zu aufwendig ist und du die Sicherheit von Profis willst, melde dich bei der Inhouse AG.

➔ **Jetzt kostenlose Erstberatung anfordern:** [www.inhousekompass.ch](http://www.inhousekompass.ch)

➔ **Oder direkt per WhatsApp unkompliziert Fragen stellen:** [WhatsApp](#)

 **Dein Eigenheim ist zum Greifen nah – wir helfen dir, es zu verwirklichen!**