Traum vom Eigenheim

Q&A: die wichtigsten Fragen zum Thema «Wohneigentum und Stockwerkeigentum in der Schweiz finanzieren»

Grundsatzfragen: Warum früh planen?

1. **Ich möchte erst in 5 bis 10 Jahren Wohneigentum kaufen. Ist es dafür nicht zu früh?**
   - Nein. Im Gegenteil: Ein Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren ist ideal, um den Kauf strategisch vorzubereiten. Wer heute beginnt, kann Eigenkapital systematisch aufbauen, die Säule 3a nutzen, Pensionskassenfragen klären, Marktpreise beobachten und die spätere Tragbarkeit realistisch simulieren. Gerade in der Schweiz ist Wohneigentum stark durch Finanzierungsvorgaben geprägt. Banken prüfen nicht nur, ob genügend Eigenkapital vorhanden ist, sondern auch, ob die Immobilie langfristig tragbar bleibt. Die Schweizerische Bankiervereinigung regelt in ihren als FINMA-Mindeststandard anerkannten Richtlinien unter anderem Anforderungen an Eigenmittel und Amortisation; mindestens 10 Prozent des Belehnungswerts müssen aus Mitteln stammen, die nicht aus der 2. Säule kommen, und die Hypothek muss innert maximal 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert werden.
     ➔ **Die wichtigste Erkenntnis**
     Wer erst in 5 bis 10 Jahren kaufen will, kauft nicht später – er plant länger. Das ist ein Vorteil, weil Eigenkapital, Vorsorge, Steuern und Hypothek früh aufeinander abgestimmt werden können.

2. **Warum ist Stockwerkeigentum in der Schweiz besonders relevant?**
   - Stockwerkeigentum ist für viele Käuferinnen und Käufer die realistischere Form von Wohneigentum als ein Einfamilienhaus. Das gilt besonders in städtischen und gut erschlossenen Regionen, wo Boden knapp ist und Verdichtung eine wichtige Rolle spielt. Der Bundesrat beschreibt Stockwerkeigentum als Eigentumsform, bei der Eigentümerinnen und Eigentümer das Sonderrecht erhalten, bestimmte Gebäudeteile ausschliesslich zu nutzen und auszubauen, während gewisse Kosten – etwa für Heizung, Gärten oder gemeinschaftliche Gebäudeteile – geteilt werden. Stockwerkeigentum wurde 1965 im Zivilgesetzbuch eingeführt und hat sich seither grundsätzlich bewährt.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg
ovb-ag.ch

Traum vom Eigenheim

3. **Ist Wohneigentum aktuell eher günstiger oder teurer geworden?**
   - Der Markt bleibt angespannt. Für 2026 erwartet der HEV Schweiz eine weiterhin positive Entwicklung der Schweizer Immobilienmärkte: Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser bleiben gefragt, allerdings mit zunehmender regionaler Differenzierung; im gehobenen Segment ist die Decke teilweise erreicht. Auch der Blick auf den Kanton Zürich zeigt, dass Wohneigentum weiter teurer geworden ist. Der Zürcher Wohneigentumsindex ZWEX weist für das erste Quartal 2026 einen Preisanstieg von 1,0 Prozent gegenüber dem Vorquartal und 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal aus. Besonders hoch sind die Preise in der Stadt und in den Seegemeinden.
     ➔ **Für die Planung bedeutet das**
     Wer in 5 bis 10 Jahren kaufen will, sollte nicht nur sparen, sondern auch die Immobilienpreisentwicklung mitdenken. Ein reines Sparkonto kann sicher sein, aber unter Umständen nicht mit steigenden Immobilienpreisen Schritt halten.

Stockwerkeigentum verstehen

1. **Was kaufe ich beim Stockwerkeigentum genau?**
   - Beim Stockwerkeigentum kaufen Sie nicht einfach «eine Wohnung» wie ein isoliertes Objekt. Sie erwerben einen Miteigentumsanteil an einer ganzen Liegenschaft und erhalten zusätzlich das Sonderrecht, Ihre Wohnung ausschliesslich zu nutzen und im Innern weitgehend selbst zu gestalten. Zur Liegenschaft gehören aber auch gemeinschaftliche Teile: Dach, Fassade, Treppenhaus, Lift, Heizung, Tiefgarage, Leitungen, Umgebung, tragende Bauteile und oft auch technische Anlagen. Über diese Bereiche entscheiden Sie nicht allein, sondern gemeinsam mit der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

2. **Was ist das Sonderrecht?**
   - Das Sonderrecht ist das exklusive Nutzungs- und Gestaltungsrecht an Ihrer Wohnung. Typischerweise betrifft es die Räume innerhalb der Wohnung, sofern keine tragenden Bauteile, gemeinschaftlichen Leitungen oder äusseren Gebäudeteile betroffen sind. Beispiele: Bodenbeläge, Küche, Bad, Wandfarben oder Einbauten im Innenbereich können meist selbst angepasst werden. Nicht frei entscheiden können Sie hingegen über Fassaden, Fenster, tragende Wände, Balkone, Dach, gemeinschaftliche Installationen oder bauliche Änderungen, die das Erscheinungsbild oder die Gebäudestruktur betreffen.

Traum vom Eigenheim

3. **Was ist die Wertquote?**
   - Die Wertquote legt fest, wie gross Ihr Anteil an der Gesamtliegenschaft ist. Sie wird häufig in Tausendsteln ausgedrückt, etwa 45/1000. Sie ist entscheidend für:
     - Ihren Anteil an gemeinschaftlichen Kosten
     - Ihren Anteil an Sanierungen
     - Ihre Stimmkraft in der Eigentümerversammlung
     - Ihren Anteil am Erneuerungsfonds
     - Ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Gesamtliegenschaft

   ➔ Eine Wohnung mit höherer Wertquote trägt entsprechend mehr gemeinschaftliche Kosten.

4. **Warum ist der Erneuerungsfonds so wichtig?**
   - Der Erneuerungsfonds ist eines der wichtigsten Prüfkriterien beim Kauf von Stockwerkeigentum. Er dient dazu, langfristig Geld für grössere Sanierungen der gemeinschaftlichen Teile anzusparen: Dach, Fassade, Lift, Heizung, Leitungen, Tiefgarage oder energetische Massnahmen. Ist der Fonds zu tief dotiert, drohen Sonderbeiträge. Das bedeutet: Wenn eine grosse Sanierung beschlossen wird und nicht genügend Geld im Fonds liegt, müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer zusätzlich einzahlen – je nach Wertquote. Gerade bei älteren Gebäuden kann das schnell mehrere zehntausend Franken pro Wohnung ausmachen.

     ➔ **Kritische Käuferfrage**
     Nicht nur fragen: «Wie hoch sind die Nebenkosten?»
     Sondern auch fragen: «Wie hoch ist der Erneuerungsfonds, welche Sanierungen stehen an, und reichen die Rücklagen dafür?»

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg

Traum vom Eigenheim

5. **Welche Unterlagen sollte ich vor dem Kauf zwingend verlangen?**
   - Vor dem Kauf einer Eigentumswohnung sollten mindestens folgende Unterlagen geprüft werden:
     - Aktueller Grundbuchauszug der Stockwerkeinheit
     - Grundbuchauszug der Stammparzelle
     - Stockwerkeigentümerreglement
     - Hausordnung
     - Begründungsakt und Aufteilungsplan
     - Wertquotenübersicht
     - Protokolle der letzten drei bis fünf Eigentümerversammlungen
     - Jahresrechnungen und Budgets der Gemeinschaft
     - Stand und Entwicklung des Erneuerungsfonds
     - Verwaltungsvertrag
     - Liste geplanter oder diskutierter Sanierungen
     - Nebenkostenabrechnungen
     - Gebäudeversicherungsausweis
     - Energieausweis oder GEAK, sofern vorhanden
     - Baubeschrieb und Pläne
     - Bei Neubau: Kaufvertrag, Werkvertrag, Zahlungsplan, Garantien, Regelung zu Bauhandwerkerpfandrechten
   - Die Protokolle sind besonders wertvoll. Sie zeigen, ob die Gemeinschaft konstruktiv funktioniert oder ob es Streit, Sanierungsblockaden, Sonderbeiträge oder ungelöste Konflikte gibt.

6. **Welche Rolle spielen Reglement und Hausordnung?**
   - Das Reglement und die Hausordnung bestimmen, wie die Liegenschaft genutzt werden darf. Darin können wichtige Einschränkungen stehen, etwa zu:
     - Haustieren
     - Kurzzeitvermietung
     - Airbnb
     - gewerblicher Nutzung
     - Homeoffice mit Kundenverkehr
     - Balkon- und Fassadengestaltung
     - Nutzung von Garten, Terrasse oder Dach
     - Parkplätzen
     - Ladestationen für Elektroautos
     - Waschküche, Keller, Hobbyraum
     - Ruhezeiten
     - Renovationen
   - Wer diese Dokumente nicht liest, kauft möglicherweise eine Wohnung, die nicht zur eigenen Lebensweise passt.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg
ovb-ag.ch

Traum vom Eigenheim

Rechtliche Entwicklung beim Stockwerkeigentum

1. **Was ändert sich beim Stockwerkeigentumsrecht?**
   - Der Bundesrat hat am 13. Mai 2026 die Botschaft zu einer Änderung des Zivilgesetzbuches verabschiedet. Ziel ist eine punktuelle Modernisierung des Stockwerkeigentumsrechts. Vorgesehen sind unter anderem eine explizite Regelung für Stockwerkeigentum an noch nicht gebauten Liegenschaften, ein Klagerecht für die Errichtung eines Erneuerungsfonds sowie klarere Regeln zu Sondernutzungsrechten. Das ist besonders relevant für Käuferinnen und Käufer, weil gerade Erneuerungsfonds, Kauf ab Plan und Sondernutzungsrechte in der Praxis häufig zu Unsicherheiten führen.

2. **Was bedeutet das geplante Klagerecht beim Erneuerungsfonds?**
   - Heute kann es passieren, dass eine Gemeinschaft notwendige Rücklagen nicht bildet, weil einzelne Eigentümerinnen oder Eigentümer keine höheren Beiträge zahlen wollen. Die geplante Revision sieht vor, dass Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer gerichtlich die Schaffung eines Erneuerungsfonds für notwendige Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten einklagen können. Das stärkt grundsätzlich jene Eigentümer, die langfristig denken und eine Liegenschaft rechtzeitig unterhalten wollen.

3. **Ist ein Kauf ab Plan riskanter als der Kauf einer bestehenden Wohnung?**
   - Ja, ein Kauf ab Plan hat besondere Risiken. Die Wohnung existiert beim Vertragsabschluss oft nur auf Papier. Entscheidend sind deshalb Baubeschrieb, Pläne, Zahlungsplan, Garantien, Fertigstellungstermin, Mängelrechte und die Absicherung gegen Bauhandwerkerpfandrechte. Der Bundesrat will den Erwerb von Stockwerkeigentum an noch nicht gebauten Liegenschaften künftig explizit regeln, weil das geltende Recht bisher vor allem bestehende Grundstücke erfasst, während in der Praxis viele Wohnungen bereits vor dem Bau verkauft werden.
     - ➔ **Kauf ab Plan**
       Vorteil: moderne Wohnung, energetischer Standard, Mitgestaltung beim Innenausbau.
       Risiko: Bauverzögerung, Mehrkosten, unklare Mängelrechte, Bauhandwerkerpfandrechte, Abhängigkeit vom Projektentwickler.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg
ovb-ag.ch

Traum vom Eigenheim

Eigenkapital und Tragbarkeit

1. **Wie viel Eigenkapital brauche ich für Wohneigentum?**
   - In der Schweiz gilt als Grundregel: Mindestens 20 Prozent Eigenkapital. Die Bank finanziert in der Regel maximal 80 Prozent des Kaufpreises beziehungsweise des von ihr anerkannten Belehnungswerts. OVB erklärt in ihrem Ratgeber, dass Banken in der Regel bis zu 80 Prozent finanzieren, wobei die erste Hypothek bis zu 67 Prozent und eine zweite Hypothek weitere 13 Prozent des Immobilienwertes abdecken kann.
     ➔ **Wichtig:**
     Wenn Sie in einem Bieterverfahren mehr zahlen, als die Bank als Wert anerkennt, müssen Sie die Differenz zusätzlich mit eigenen Mitteln finanzieren.

2. **Was bedeutet «hartes Eigenkapital»?**
   - Mindestens 10 Prozent des Belehnungswertes müssen aus Eigenmitteln stammen, die nicht aus der 2. Säule kommen. Die SBVg-Richtlinien halten fest, dass bei Hypothekarfinanzierungen ein Mindestanteil an Eigenmitteln erforderlich ist, der nicht aus dem Guthaben der 2. Säule stammt; dieser Mindestanteil beträgt 10 Prozent.
     - Als hartes Eigenkapital kommen typischerweise infrage:
     - Bankguthaben
     - Wertschriften
     - Säule 3a
     - Erbvorbezug
     - Schenkung
     - teilweise Familiendarlehen, je nach Bank und Vertragsgestaltung
     - verpfändbare Vermögenswerte
   - Nicht als hartes Eigenkapital zählt der Vorbezug aus der Pensionskasse.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg

Traum vom Eigenheim

3. **Wie funktioniert die Tragbarkeitsrechnung?**
   - Die Bank prüft, ob die Immobilie langfristig finanzierbar ist. Dabei rechnet sie nicht einfach mit dem aktuellen Hypothekarzins, sondern mit einem kalkulatorischen Zinssatz. In der Praxis liegt dieser häufig im Bereich von 4,5 bis 5 Prozent. Dazu kommen Nebenkosten, Unterhalt und Amortisation.
   - Vereinfacht lautet die Rechnung:

     Kalkulatorische Hypothekarzinsen + **Nebenkosten / Unterhalt** + **Amortisation** = **jährliche Wohnkosten**
   - Diese jährlichen Wohnkosten sollten in der Regel nicht mehr als rund ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens ausmachen. Die FINMA weist darauf hin, dass Banken ihre Tragbarkeitskriterien selbst definieren und dass zu tiefe kalkulatorische Zinssätze oder zu hohe Tragbarkeitsschwellen problematisch sein können.

4. **Warum rechnet die Bank mit 5 Prozent, wenn die Zinsen tiefer sind?**
   - Weil die Bank prüfen will, ob Sie die Immobilie auch dann tragen könnten, wenn die Zinsen wieder deutlich steigen. Das schützt Bank und Käufer vor einer Finanzierung, die nur im Tiefzinsumfeld funktioniert. Gerade bei einem Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren ist das zentral. Niemand weiss heute, wie hoch die Hypothekarzinsen beim effektiven Kauf sein werden. Die SNB liess den Leitzins am 18. Juni 2026 unverändert bei 0 Prozent, betonte aber, dass sie die Lage weiter beobachtet und die Geldpolitik bei Bedarf anpasst.

5. **Was ist die 1. und die 2. Hypothek?**
   - Die 1. Hypothek finanziert in der Regel bis zu rund zwei Drittel des Immobilienwertes. Sie muss nicht zwingend vollständig amortisiert werden. Die 2. Hypothek deckt den darüberliegenden Fremdfinanzierungsanteil bis maximal 80 Prozent ab und muss amortisiert werden. OVB beschreibt die Struktur so: Die erste Hypothek finanziert bis zu 67 Prozent des Immobilienwertes, weitere 13 Prozent können mit einer zweiten Hypothek finanziert werden; für die zweite Hypothek fallen Zinsen und Amortisationskosten an, die innerhalb von 15 Jahren oder bis zur Pensionierung zurückgezahlt werden sollten. Die SBVg-Richtlinien schreiben vor, dass die Hypothekarschuld innert maximal 15 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert werden muss.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg

Traum vom Eigenheim

Besonderheit: Kauf in der zweiten Lebenshälfte

1. **Was ändert sich, wenn ich in 5 bis 10 Jahren nahe an der Pensionierung bin?**
   - Dann wird die Tragbarkeitsrechnung schwieriger. Banken rechnen nicht nur mit dem heutigen Erwerbseinkommen, sondern schauen auf das künftige Renteneinkommen. Dieses besteht meist aus AHV, Pensionskassenrente und allfälligen weiteren Einkünften. Wenn das Renteneinkommen tiefer ist als der aktuelle Lohn, muss die Hypothek entsprechend tiefer sein. Das bedeutet: Sie brauchen mehr Eigenkapital oder müssen ein günstigeres Objekt wählen.
     ➔ **Wichtig für Käuferinnen und Käufer ab 55plus**
     Die zentrale Frage lautet nicht: «Kann ich mir die Wohnung heute leisten?» Sondern: «Kann ich sie auch mit Renteneinkommen, tieferem Schuldzinsabzug und laufenden Nebenkosten halten?»

2. **Warum ist die Planung im Alter so wichtig?**
   - Weil Wohneigentum Kapital bindet. Gleichzeitig steigen im Alter oft andere Kosten: Gesundheit, Pflege, Unterhalt, Mobilität, Umbauten oder Unterstützung von Angehörigen. Eine zu hohe Hypothek kann dann zur Belastung werden. Die Finanzierung sollte deshalb nicht auf den maximal möglichen Kaufpreis ausgerichtet sein, sondern auf ein langfristig entspanntes Budget.

3. **Sollte ich im Alter möglichst schuldenfrei sein?**
   - Das hängt von Zinsen, Steuern, Vermögen, Renteneinkommen und Sicherheitsbedürfnis ab. Durch die Abschaffung des Eigenmietwerts verändert sich aber die Logik. Die Reform der Wohneigentumsbesteuerung ist zustande gekommen; der Eigenmietwert wird abgeschafft und gleichzeitig werden Abzugsmöglichkeiten eingeschränkt. Die ESTV hält fest, dass die Auswirkungen stark vom künftigen Hypothekarzinsniveau abhängen: Bei tiefen Zinsen profitieren viele Eigentümer, insbesondere Personen, die ihre Hypothek weitgehend zurückbezahlt haben; bei hohen Zinsen können fehlende Schuldzinsabzüge stärker ins Gewicht fallen. Der Bundesrat hat die Reform auf den 1. Januar 2029 in Kraft gesetzt. Damit entfällt auf selbstgenutztem Wohneigentum die Besteuerung des Eigenmietwerts; gleichzeitig können Kantone zur Kompensation eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einführen.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg

Traum vom Eigenheim

Investitionsvarianten für den Eigenkapitalaufbau

1. **Welche Varianten habe ich, um in 5 bis 10 Jahren Eigenkapital aufzubauen?**
   - Es gibt mehrere Bausteine. Sinnvoll ist meist eine Kombination:
     - Klassisches Sparkonto und Festgeld
     - Säule 3a
     - 3a-Wertschriftenlösung
     - Freies Wertschriftendepot mit Fonds oder ETFs
     - Freiwillige Einkäufe in die Pensionskasse
     - Pensionskassenvorbezug oder Verpfändung beim Kauf
     - Erbvorbezug oder Schenkung
     - Familiendarlehen
     - Verkauf anderer Vermögenswerte
     - Kauf ab Plan mit gestaffelter Zahlungsplanung

     ➔ **Wichtig ist:** Nicht jede Variante ist für jeden Zeithorizont gleich geeignet.

2. **Ist ein Sparkonto sinnvoll?**
   - Ja, aber nicht allein. Ein Sparkonto ist sicher und liquide. Es eignet sich für Reserven, kurzfristige Ziele und den letzten Abschnitt vor dem Kauf. Der Nachteil: Die Rendite ist meist beschränkt. Wenn Immobilienpreise weiter steigen, kann ein reines Sparkonto zu langsam wachsen. Für den Zeitraum 5 bis 10 Jahre kann deshalb eine abgestufte Strategie sinnvoll sein: Anfangs etwas mehr Renditechancen, später mehr Sicherheit.

3. **Welche Rolle spielt die Säule 3a?**
   - Die Säule 3a ist besonders attraktiv, weil Einzahlungen steuerlich abzugsfähig sind. Für Personen mit Anschluss an eine Pensionskasse beträgt der 3a-Maximalbetrag seit 2025 CHF 7’258 pro Jahr; ohne Pensionskasse sind bis zu 20 Prozent des Erwerbseinkommens möglich, maximal CHF 36’288. Bei 5 bis 10 Jahren Zeithorizont kann eine 3a-Wertschriftenlösung sinnvoll sein. Je näher der Kauf rückt, desto stärker sollte das Risiko reduziert werden.

4. **Soll ich in ETFs oder Fonds sparen?**
   - Ein breit diversifizierter ETF- oder Fonds-Sparplan im freien Vermögen kann sinnvoll sein, wenn der Zeithorizont genügend lang ist und Sie Kursschwankungen aushalten können. Der Vorteil: höhere Renditechancen als beim Sparkonto und hohe Flexibilität. Der Nachteil: Das Kapital kann vorübergehend deutlich schwanken. Deshalb ist ein sogenanntes De-Risking wichtig: Je näher der Immobilienkauf kommt, desto mehr Kapital sollte schrittweise in sichere Anlagen wie Sparkonto, Festgeld oder Kassenobligationen umgeschichtet werden.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg

ovb-ag.ch

Traum vom Eigenheim

5. **Wie könnte eine 10-Jahres-Strategie aussehen?**
   - Jahr 1 bis 2: Standort bestimmen und Finanzierungsrahmen klären
     - Sie definieren Zielregion, Kaufpreisband, Sparrate, Vorsorgestatus und Risikoappetit. Gleichzeitig wird geprüft, wie viel Eigenkapital realistisch aufgebaut werden kann.
   - Jahr 3 bis 5: Kapital aufbauen und Vorsorge optimieren
     - Säule 3a konsequent nutzen, freies Vermögen systematisch investieren, Pensionskasse prüfen, Suchabos einrichten und Marktpreise beobachten.
   - Jahr 6 bis 8: Risiko reduzieren und Finanzierung vorbereiten
     - ETF- oder Fondsanteile schrittweise reduzieren, Liquidität erhöhen, Hypothekaranbieter vergleichen, Renteneinkommen simulieren, Tragbarkeit prüfen.
   - Jahr 9 bis 10: Konkrete Suche und Kaufprüfung
     - Finanzierungsbestätigung einholen, Objekte besichtigen, Unterlagen prüfen, Erneuerungsfonds analysieren, Vertrag kontrollieren lassen, Hypothek abschliessen.

Pensionskasse und Vorsorgegelder

1. **Darf ich Pensionskassengeld für Wohneigentum verwenden?**
   - Ja, aber nur unter bestimmten Voraussetzungen. Das Bundesamt für Sozialversicherungen erklärt, dass das BVG den Erwerb von Wohneigentum mit Vorsorgeguthaben ermöglicht. Es gibt zwei Möglichkeiten: Vorbezug und Verpfändung. Der Vorbezug darf für selbstbewohntes Wohneigentum verwendet werden, nicht aber für eine Zweitwohnung; möglich sind Haus oder Wohnung als Hauptwohnsitz.

2. **Kann ich Pensionskassengeld für ein Renditeobjekt verwenden?**
   - In der Regel nein. Vorsorgegelder aus der 2. Säule dürfen für selbstgenutztes Wohneigentum eingesetzt werden. Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und reine Renditeobjekte sind ausgeschlossen. Das BSV hält ausdrücklich fest, dass mit dem Vorbezug einzig das von der versicherten Person und ihrer Familie selbstbewohnte Wohneigentum finanziert werden kann.

Traum vom Eigenheim

3. **Was ist besser: Vorbezug oder Verpfändung?**
   - Das hängt von Ihrer Situation ab.
     - **Vorbezug:**
       Das Geld wird aus der Pensionskasse entnommen und als Eigenkapital eingesetzt. Dadurch sinkt die Hypothek. Die laufenden Zinskosten fallen tiefer aus. Gleichzeitig sinken aber künftige Vorsorgeleistungen; das BSV weist darauf hin, dass mit dem Bezug zukünftige Vorsorgeleistungen gekürzt werden können.
     - **Verpfändung:**
       Das Geld bleibt in der Pensionskasse, dient der Bank aber als Sicherheit. Die Vorsorge bleibt grundsätzlich erhalten. Dafür bleibt die Hypothek höher, was nur funktioniert, wenn die Tragbarkeit gegeben ist.

   ➔ **Faustregel**
   Vorbezug hilft, wenn Eigenkapital oder Tragbarkeit knapp sind.
   Verpfändung kann attraktiver sein, wenn genügend Einkommen vorhanden ist und die Vorsorge nicht geschwächt werden soll.

4. **Welche Risiken hat der Pensionskassenvorbezug?**
   - Die wichtigsten Risiken sind:
     - tiefere Altersleistungen
     - mögliche Reduktion von Invaliditäts- oder Todesfallleistungen
     - Kapitalauszahlungssteuer
     - weniger Vorsorgekapital im Alter
     - Einschränkungen bei späteren freiwilligen Einkäufen
     - Abhängigkeit vom Reglement der eigenen Pensionskasse
   - Das BSV weist darauf hin, dass durch den Vorbezug die künftigen Vorsorgeleistungen gekürzt werden; zur Vermeidung von Einbussen beim Schutz bei Tod oder Invalidität kann eine Zusatzversicherung nötig sein.

5. **Was muss ich bei freiwilligen Einkäufen in die Pensionskasse beachten?**
   - Freiwillige Einkäufe können steuerlich attraktiv sein. Wer aber später Kapital für Wohneigentum vorbeziehen möchte, muss die Sperrfristen beachten. In der Praxis ist entscheidend, was das Pensionskassenreglement vorsieht und wie die Steuerfolgen beurteilt werden. Für eine mittelfristige Kaufplanung ist deshalb wichtig: Pensionskasseneinkäufe nicht isoliert betrachten. Sie müssen mit Immobilienkauf, Kapitalbezug, Pensionierung und Steuerplanung abgestimmt werden.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg

Traum vom Eigenheim

Hypotheken: Modelle und Varianten

1. **Welche Hypothekarvarianten gibt es in der Schweiz?**
   - Die drei wichtigsten Modelle sind:
     1. Festhypothek
     2. SARON-Hypothek
     3. Variable Hypothek

2. **Was ist eine Festhypothek?**
   - Eine Festhypothek hat einen fixen Zinssatz und eine feste Laufzeit. Typische Laufzeiten sind 2, 5, 7, 10 oder mehr Jahre. Der Vorteil ist Planungssicherheit: Sie wissen genau, wie hoch Ihre Zinskosten während der Laufzeit sind.
     ➔ **Der Nachteil:**
     Sie sind gebunden. Wenn Sie die Immobilie vor Ablauf verkaufen oder die Hypothek vorzeitig auflösen, kann eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.
     ➔ **Geeignet für:**
     Personen mit hohem Sicherheitsbedürfnis, fixem Budget, langfristigem Wohnplan und wenig Risikobereitschaft.

3. **Was ist eine SARON-Hypothek?**
   - Die SARON-Hypothek ist eine Geldmarkthypothek. Der Zinssatz orientiert sich am Schweizer Referenzzinssatz SARON und wird periodisch angepasst, häufig alle drei Monate. Dazu kommt die Marge des Finanzierungspartners.
     - **Vorteile:**
       - häufig attraktivere Kosten in Tiefzinsphasen
       - flexibler als lange Festhypotheken
       - geeignet bei ausreichenden Reserven
     - **Nachteile:**
       - Zinsen können steigen
       - Budget weniger planbar
       - erfordert finanzielle Puffer und Nerven
     - **Geeignet für:**
       - Personen mit Risikofähigkeit, Liquiditätsreserve und Bereitschaft, Zinsbewegungen zu tragen.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg
ovb-ag.ch

Traum vom Eigenheim

4. **Was ist eine variable Hypothek?**
   - Die variable Hypothek hat keine feste Laufzeit und keinen fixen Zinssatz. Die Bank passt den Zinssatz an. Sie ist flexibel, aber oft teurer und weniger planbar als Fest- oder SARON-Hypotheken.
     ➔ **Geeignet für:**
     Kurzfristige Zwischenlösungen, etwa wenn ein Verkauf, ein Umbau, eine Erbschaft oder eine baldige Umschichtung ansteht.

5. **Was ist eine Forward-Hypothek?**
   - Mit einer Forward-Hypothek sichern Sie sich heute einen Zinssatz für eine Hypothek, die erst später startet. Das kann sinnvoll sein, wenn Sie stark steigende Zinsen erwarten oder eine bestehende Hypothek bald erneuern müssen. Der Nachteil ist ein möglicher Forward-Zuschlag. Zudem kann es ärgerlich sein, wenn die Zinsen später doch sinken.

6. **Soll ich die Hypothek in Tranchen aufteilen?**
   - Das wird oft empfohlen, ist aber nicht immer vorteilhaft. Die Idee: Eine Tranche läuft zum Beispiel 5 Jahre, eine andere 10 Jahre. Damit soll das Zinsrisiko verteilt werden. Der Nachteil: Sie können bei Ablauf der ersten Tranche oft nicht einfach den Anbieter wechseln, weil die zweite Tranche noch läuft. Dadurch verlieren Sie Verhandlungsmacht. Eine Tranchierung ist vor allem dann sinnvoll, wenn Sie sicher wissen, dass Sie eine Tranche bei Fälligkeit zurückzahlen können – zum Beispiel durch einen geplanten Kapitalbezug, Erbvorbezug oder Verkauf eines Vermögenswerts.

7. **Direkte oder indirekte Amortisation – was ist besser?**
   - **Direkte Amortisation:**
     Sie zahlen die Hypothek direkt zurück. Die Schuld sinkt, die Zinskosten sinken, die Sicherheit steigt.
   - **Indirekte Amortisation:**
     Sie zahlen nicht direkt an die Bank zurück, sondern in eine verpfändete Säule 3a. Die Hypothek bleibt höher, während die Säule 3a aufgebaut wird.
   - Die SBVg-Richtlinien erlauben indirekte Amortisationen, zum Beispiel über Einzahlung und Verpfändung von Säule-3a-Guthaben oder Lebensversicherungspolicen. Welche Variante besser ist, hängt von Steuern, Zinsniveau, Eigenmietwert-Reform, Alter, Vorsorge und Liquidität ab.

Traum vom Eigenheim

Steuern und Eigenmietwert

1. **Was bedeutet die Abschaffung des Eigenmietwerts für künftige Käufer?**
   - Der Eigenmietwert wird abgeschafft. Der Bundesrat hat die Reform auf den 1. Januar 2029 in Kraft gesetzt. Damit entfällt auf selbstgenutztem Wohneigentum die Besteuerung des Eigenmietwerts. Gleichzeitig werden Abzugsmöglichkeiten eingeschränkt, und Kantone können eine Objektsteuer auf Zweitliegenschaften einführen. Das verändert die klassische Schweizer Logik, wonach hohe Hypotheken steuerlich attraktiv sein konnten.

2. **Wird Amortisieren dadurch wichtiger?**
   - Tendenziell ja. Wenn Schuldzinsen steuerlich weniger oder nicht mehr abziehbar sind, verliert eine hohe Hypothek einen Teil ihrer steuerlichen Attraktivität. Gleichzeitig entfällt der Eigenmietwert. Für viele selbstnutzende Eigentümer mit tiefer Hypothek kann das positiv sein; die ESTV hält fest, dass bei tiefem Zinsniveau insbesondere Personen mit weitgehend zurückbezahlter Hypothek entlastet werden können.
   - Für die Planung bedeutet das: Die optimale Hypothekarhöhe sollte neu gerechnet werden. Eine hohe Verschuldung ist nicht automatisch steuerlich sinnvoll.

Kaufprüfung: Was muss ich beim Objekt beachten?

1. **Welche Lagekriterien sind wichtig?**
   - Achten Sie auf:
     - ÖV-Anbindung
     - Pendelzeiten
     - Einkaufsmöglichkeiten
     - medizinische Versorgung
     - Naherholung
     - Schulen, falls relevant
     - Steuerfuss der Gemeinde
     - Lärmbelastung
     - Fluglärm
     - Strassenverkehr
     - Bauzonen und künftige Projekte
     - Quartierentwicklung
     - Wiederverkaufspotenzial
   - Gerade bei Stockwerkeigentum zählt nicht nur die Wohnung, sondern auch die langfristige Attraktivität der Liegenschaft und des Standorts.

OVB Vermögensberatung (Schweiz) AG
Bösch 69
6331 Hünenberg
ovb-ag.ch

Traum vom Eigenheim

2. **Welche baulichen Punkte sind wichtig?**
   - Besonders wichtig sind:
     - Baujahr
     - Zustand von Fassade und Dach
     - Fenster
     - Heizung
     - Lift
     - Leitungen
     - Dämmung
     - Energieeffizienz
     - Feuchtigkeit
     - Schallschutz
     - Elektroinstallationen
     - Zustand von Küche und Bad
     - Sanierungsplanung der Gemeinschaft
     - Qualität der Verwaltung
   - Bei älteren Gebäuden sollten Sie nicht nur fragen, was die Wohnung kostet, sondern was in den nächsten 10 bis 15 Jahren zusätzlich investiert werden muss.

3. **Warum sind Protokolle der Eigentümerversammlung so wertvoll?**
   - Die Protokolle zeigen, was in der Gemeinschaft wirklich los ist. Sie geben Hinweise auf:
     - anstehende Sanierungen
     - Streitigkeiten
     - blockierte Beschlüsse
     - Sonderbeiträge
     - Probleme mit Verwaltung oder Hauswartung
     - Diskussionen zu Heizung, Fassade, Dach, Lift
     - Kurzzeitvermietungen
     - Lärmkonflikte
     - Ladestationen
     - Unterhaltsrückstände
   - Protokolle sind oft ehrlicher als Verkaufsdossiers.

4. **Was ist bei der Verwaltung wichtig?**
   - Eine gute Verwaltung ist Gold wert. Sie sorgt für saubere Buchhaltung, rechtzeitige Sanierungsplanung, transparente Kommunikation, professionelle Eigentümerversammlungen und Einhaltung von Beschlüssen. Schlechte Verwaltung führt oft zu Konflikten, verzögerten Sanierungen, unklaren Budgets und Frust in der Gemeinschaft.

Traum vom Eigenheim

5. **Welche Risiken bestehen beim Kaufvertrag?**
   - Achten Sie auf:
     - Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten
     - Eigentumsübertragung
     - Nutzen- und Schadenübergang
     - Gewährleistungsausschlüsse
     - Mängelregelung
     - Sicherstellung des Kaufpreises
     - Grundstückgewinnsteuer
     - Dienstbarkeiten
     - Bauhandwerkerpfandrechte
     - Spezialregelungen bei Neubau
     - Sondernutzungsrechte
     - Parkplatz, Keller, Hobbyraum
     - Erneuerungsfondsanteil
     - Übergabeprotokoll
   - Ein Kaufvertrag sollte vor der Beurkundung von einer unabhängigen Fachperson geprüft werden.

OVB: Wo kann die Vermögensberatung helfen?

6. **Was kann OVB beim Immobilienkauf leisten?**
   - OVB positioniert sich als Finanzberatung rund um Finanzen, Vorsorge und Absicherung und betont eine langfristige, flexible und individuelle Beratung. Auf der OVB-Website werden zudem Produktpartner erwähnt; die europäische OVB-Gruppe verweist auf mehr als 100 Produktpartner.
   - Für einen geplanten Kauf von Stockwerkeigentum kann OVB insbesondere in fünf Bereichen unterstützen:
     1. Budget- und Tragbarkeitsanalyse
     2. Vorsorgeplanung
     3. Eigenkapitalstrategie
     4. Hypothekenvergleich
     5. Risikoabsicherung

Traum vom Eigenheim

7. **Wie hilft OVB bei der Tragbarkeitsplanung?**
   - OVB kann helfen, eine realistische Budgetobergrenze zu bestimmen. Dazu gehören:
     - aktuelles Einkommen
     - künftiges Renteneinkommen
     - vorhandenes Eigenkapital
     - Sparrate
     - Vorsorgeguthaben
     - Säule 3a
     - Pensionskasse
     - geplante Kapitalbezüge
     - Steuern
     - Lebenshaltungskosten
     - Hypothekarzinsen
     - Nebenkosten und Unterhalt
   - Gerade bei einem Kauf in 5 bis 10 Jahren ist entscheidend, ob die Immobilie nicht nur heute, sondern auch später tragbar ist.

8. **Wie hilft OVB bei der Vorsorgeplanung?**
   - Die Beratung kann aufzeigen:
     - ob ein Pensionskassenvorbezug sinnvoll ist
     - ob eine Verpfändung besser wäre
     - wie hoch die spätere Rente ausfallen könnte
     - ob freiwillige PK-Einkäufe sinnvoll sind
     - wie mehrere Säule-3a-Konten aufgebaut werden können
     - wie eine gestaffelte Auszahlung steuerlich wirken kann
     - welche Risiken bei Tod, Invalidität oder Erwerbsausfall abgesichert werden sollten
   - Das BSV bestätigt, dass für Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge Vorbezug und Verpfändung möglich sind; gleichzeitig muss es sich um selbstbewohntes Wohneigentum handeln.

Traum vom Eigenheim

9. **Wie hilft OVB beim Hypothekenvergleich?**
   - OVB kann Angebote verschiedener Finanzierungspartner vergleichen. Das ist wichtig, weil Banken, Versicherungen und Pensionskassen unterschiedliche Zinssätze, Margen, Laufzeiten, Amortisationsregeln und Ausstiegsklauseln haben.
   - Ein guter Vergleich umfasst nicht nur den Zinssatz, sondern auch:
     - Laufzeit
     - Kündigungsmöglichkeiten
     - Vorfälligkeitsregelung
     - Amortisationsrechte
     - Gebühren
     - Modellwahl
     - Tragbarkeit im Alter
     - Flexibilität bei Verkauf
     - Verpfändung von Vorsorgegeldern
     - indirekte Amortisation
     - Absicherung

10. **Wie hilft OVB beim Vermögensaufbau bis zum Kauf?**
    - OVB kann eine Spar- und Investitionsstrategie mitentwickeln. Diese sollte zum Zeithorizont passen:
      - 5 bis 10 Jahre vor Kauf: Aufbauphase mit kontrollierten Renditechancen
      - 3 bis 5 Jahre vor Kauf: Risiko reduzieren
      - 1 bis 2 Jahre vor Kauf: Liquidität sichern
      - Kaufphase: Eigenkapital abrufbereit halten
    - Wichtig ist, dass das Geld für den Immobilienkauf nicht kurz vor dem Kauf einem unnötigen Börsenrisiko ausgesetzt ist.

Traum vom Eigenheim

11. Was sollte ich bei einer OVB-Beratung kritisch nachfragen?

- Bei jeder Finanzberatung sollten Sie Transparenz verlangen. Sinnvolle Fragen sind:
  - Wie wird die Beratung vergütet?
  - Gibt es Abschlussprovisionen oder laufende Provisionen?
  - Welche Anbieter wurden verglichen?
  - Warum wird genau dieses Produkt empfohlen?
  - Gibt es günstigere Alternativen?
  - Was kostet ein Ausstieg?
  - Was passiert bei Pensionierung?
  - Was passiert bei Erwerbsunfähigkeit?
  - Was passiert, wenn ich die Immobilie früher verkaufen muss?
  - Wie wirkt sich die Empfehlung steuerlich aus?
  - Welche Risiken bestehen?
- Eine gute Empfehlung ist nicht nur günstig, sondern verständlich, begründet, vergleichbar und langfristig tragbar.