

# Wie sich für junge Familien der Traum vom Eigenheim erfüllt

*Finanzierungsspezialistin Deana Blösch von der Schaffhauser Kantonalbank erklärt, warum es für junge Familien attraktiv ist, ein Eigenheim in Schaffhausen zu kaufen, und worauf es dabei ankommt.* | INTERVIEW LOUISE ØSTERGAARD



**DEANA BLÖSCH**

ist Kundenberaterin bei der Schaffhauser Kantonalbank. Sie berät private Kunden bei der Finanzierung von Immobilien.

## Wie schätzen Sie die Region Schaffhausen für junge Familien ein, die aktuell ein Eigenheim erwerben möchten?

Bei Familien insbesondere mit kleinen Kindern ist das Budget beim Hauskauf oft nicht allzu gross. Trotzdem ist die Suche nach Wohneigentum in der Region Schaffhausen eine attraktive Option. Der Eigenheimindex der Schaffhauser Kantonalbank zeigt nämlich, dass hiesige Immobilien ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten: Preislich liegen wir unter dem Schweizer Durchschnitt. Es gibt hier weiterhin die Möglichkeit, ein bezahlbares Einfamilienhaus mit Umschwung zu finden. Das wäre beispielsweise in Zürich kaum denkbar. Auch viele Schaffhauserinnen und Schaffhauser, die weggezogen sind, finden mit der Familiengründung den Weg zurück in die Region. Neben dem attraktiven Immobilienmarkt sind oft auch ihre Angehörigen hier, die sie bei der Kinderbetreuung unterstützen können. Zudem kennen sie die Gegebenheiten und wissen, welche Kitas, Kindergärten und Schulen es in der Nähe gibt.

## Wie würden Sie die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt in Schaffhausen beschreiben?

Die Leerstandsquote sinkt weiter, aber es gibt noch immer ein gutes Angebot an Immobilien. Die Situation spitzt sich aber weiter zu, denn aktuell wächst der Kanton stärker, als dass gebaut wird. Zudem gehen viele Immobilien, vor allem in gutem Zustand und an präferierten Lagen in der Stadt Schaffhausen wie Breite, Emmersberg oder Buchthalen, auch unter der Hand weg.

## Weniger Leerstand heisst wenig vorhandener Wohnraum – also doch kein guter Zeitpunkt für die Immobiliensuche?

Doch, insbesondere für junge Familien, da die Hypothekarzinsen in den letzten Monaten wieder deutlich gesunken sind. Die Mieten sind hingegen eher gestiegen. Für diejenigen, die es sich leisten können, macht es durchaus Sinn, zum jetzigen Zeitpunkt ein Eigenheim zu erwerben.

## Wie unterscheiden sich die Bautätigkeiten zwischen städtischen und ländlichen Gebieten?

Auf dem Land werden noch immer alleinstehende Einfamilienhäuser gebaut, die durch Umschwung und mit einer meist ruhigen, kinderfreundlichen Umgebung punkten. In städtischen Gebieten werden vermehrt Überbauungsprojekte realisiert: Dort entstehen ganze Quartiere, die Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Gemeinschaftsräume und oft sogar Kinderbetreuung anbieten.

## Was sollten junge Familien beachten, bevor sie sich auf die Suche nach einem Eigenheim machen?

Der erste Schritt ist, mit der Bank abzuklären, welche Objekte für die Interessierten mit den vorhandenen Eigenmitteln überhaupt infrage kommen. Heutzutage stehen viele wegen Aus- und Weiterbildungen erst später im Arbeitsleben – da bleibt weniger Zeit, um vor der Familiengründung Geld für ein Haus zu sparen. Die Mehrheit der jüngeren Immobilienkäuferinnen und -käufer erhält innerhalb der Familie einen Erbvorzug oder eine Schenkung, um den Traum vom Eigenheim wahr werden zu lassen.

## Welches sind die wichtigsten Kriterien, die erfüllt sein müssen, um einen Immobilienkredit von einer Bank zu erhalten? ▶

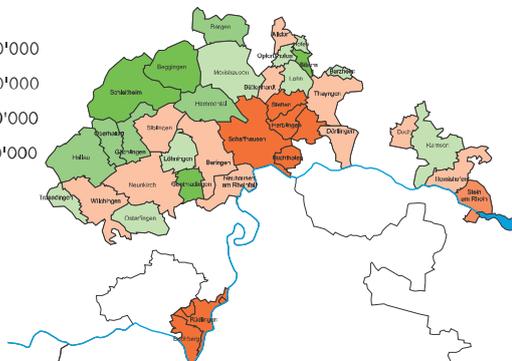
## Wo lässt es sich günstig wohnen?

Quelle: Schaffhauser Kantonalbank 2024

### Aktuelles Preisniveau von Eigentumswohnungen

Preisbandbreiten für die Musterwohnung Baujahr 2017

- > 800'000
- 750'000–800'000
- 700'000–750'000
- 650'000–700'000
- 600'000–650'000
- < 600'000

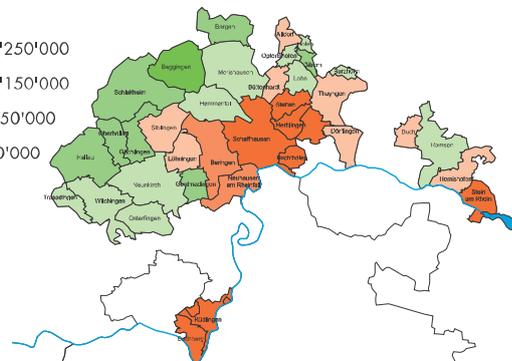


Die Preisbandbreiten gelten für eine 4,5-Zimmer-Musterwohnung, die 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 120 m<sup>2</sup> gross ist und über einen Tiefgaragenplatz verfügt.

### Aktuelles Preisniveau von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2017

- > 1'250'000
- 1'150'000–1'250'000
- 1'050'000–1'150'000
- 950'000–1'050'000
- 850'000–950'000
- < 850'000



Die Preisbandbreiten gelten für ein 5,5-Zimmer-Mustereinfamilienhaus, das 7-jährig ist, sich an guter Lage befindet, 150 m<sup>2</sup> gross ist und über eine Grundstücksfläche von 550 m<sup>2</sup> verfügt.

Grundsätzlich müssen zwanzig Prozent Eigenkapital eingebracht werden, wovon mindestens zehn Prozent harte Eigenmittel sein müssen. Zu den harten Eigenmitteln zählen Ersparnisse, Säule-3a-Gelder, Schenkungen und Erbvorbezüge. Die restlichen zehn Prozent können aus der Pensionskasse stammen.

Neben den Eigenmitteln muss auch die Tragbarkeit für den Kauf einer Immobilie gegeben sein. Um Enttäuschungen zu vermeiden, sollte man seine finanziellen Möglichkeiten kennen und daher vorab das Gespräch mit der Bank suchen.

#### Welche Stolperfallen können beim Hauskauf auftauchen?

Wenn es sich bei der gewünschten Immobilie nicht um einen Neubau, sondern um eine ältere Liegenschaft handelt, sollte der Sanierungsbedarf mit einem Sachverständigen abgeklärt werden. Auch die anfallenden Gebühren, die ein Hauskauf mit sich bringt, müssen einberechnet werden. So sind die Kosten des Grundbuchamts im Kanton Schaffhausen beispielsweise vom Kaufpreis abhängig. Zudem müssen die Bezüge von Vorsorgegeldern einmalig versteuert werden. Deswegen ist es empfehlenswert, eine zusätzliche finanzielle Reserve für diese Gebühren auf der Seite zu haben.

#### Welche Arten von Hypotheken empfehlen Sie jungen Familien und warum?

Bei der Empfehlung eines Hypothekarprodukts spielen Risikobereitschaft und Risikofähigkeit

eine grosse Rolle. Daher klären wir zuerst ab, ob eine Familie mit Zinsschwankungen umgehen kann oder lieber sicherheitsorientiert planen möchte. Bei Familien, die langfristig budgetieren möchten, macht eine Fest-Hypothek Sinn. Sie profitieren von einem festen Zinssatz für die gesamte Laufzeit Ihrer Hypothek. Wer ausreichend finanzielle Rücklagen besitzt und von sinkenden Zinsen ausgeht, kann auf eine Geldmarkt-Hypothek, den sogenannten Saron, setzen. Sollte die Schweizerische Nationalbank den Leitzins im September weiter senken, würde auch der Saron daraufhin sinken – das wären gute Aussichten.

#### Welche wichtigen Tipps sollten beim Kauf eines Eigenheims beachtet werden, insbesondere bei Neubauten?

Bei Neubauten ist es ebenfalls empfehlenswert, mit der Bank seines Vertrauens Kontakt aufzunehmen. Oft sind die regionalen Bauunternehmen der Bank bekannt, entsprechend gibt es Erfahrungswerte, welche die Entscheidung beeinflussen können. Bei auswärtigen oder jungen Unternehmen empfiehlt es sich, Referenzen einzuholen.

Auch wenn die Suche nach dem eigenen Zuhause eine emotionale Angelegenheit sein kann, sollte man versuchen, den Prozess sachlich zu betrachten und entsprechend zu handeln. Eine Bank unterstützt bei der Komplexität der Informationen, hilft beim Erstellen diverser Dokumente, beschafft wichtige Unterlagen und prüft Verträge. ■