

# Clever vorbereitet auf die Suche nach der Wunschimmobilie

**PR – Die Suche nach einem Eigenheim kann eine langwierige und emotionale Angelegenheit sein. Miro Perovic, Leiter Eigenheimfinanzierung bei der Schaffhauser Kantonalbank, kennt die Fakten und hält einige Tipps zur Vorbereitung für die Suche nach den eigenen vier Wänden bereit.**



Wer sich auf die Suche nach einem Eigenheim machen möchte, sollte sich vor allem aus finanzieller Sicht vorher gut vorbereiten. Bild: iStock/SHKB

Die Bevölkerung im Kanton Schaffhausen nimmt stetig zu. Aktuell wächst die Anzahl der Haushalte sogar stärker, als das gebaut wird. Das heisst, der Mangel an Wohnraum spitzt sich immer weiter zu. Dies spiegelt sich auch in einer sinkenden Leerstandsquote und den steigenden Mietzinsen wider. Besonders Eigenheime in gutem Zustand und an attraktiven Lagen in der Stadt Schaffhausen – wie Breite, Emersberg oder Buchthalen –, gehen oft unter der Hand weg. Bei der Suche nach den eigenen vier Wänden ist Geduld geboten.

Den Kopf in den Sand zu stecken, ist allerdings nicht nötig. Nach wie vor ist die Suche nach Wohneigentum in der Region Schaffhausen eine attraktive Option. Der Eigenheimindex der Schaffhauser Kantonalbank zeigt, dass hiesige Immobilien ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis bieten: Vom finanziellen Aspekt her betrachtet sind die Immobilienpreise in unserer Region weniger stark gestiegen als im Schweizer Durchschnitt. Es gibt hier weiterhin die Möglichkeit, ein bezahlbares Einfamilienhaus mit Umschwung zu finden. Das bietet insbesondere Familien mit kleinen Kindern interessante Möglichkeiten, denn deren Budget ist beim Hauskauf oft begrenzt. Hinzu kommt, dass sich die Lage bei den

Hypothekarzinsen in den letzten Monaten wieder deutlich entspannt hat und die Zinssätze stark gesunken sind. Für alle, die sich ein Eigenheim leisten können, macht es Sinn, sich zum jetzigen Zeitpunkt mit dem Thema Haus- oder Wohnungskauf zu beschäftigen.

## Finanzielle Enttäuschungen vermeiden

Um Eigenheimbesitzerin oder -besitzer zu werden, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Grundsätzlich sind 20 Prozent Eigenkapital die wichtigste Komponente für die Vergabe einer Hypothek. Davon müssen mindestens zehn Prozent harte Eigenmittel sein. Dazu zählen Ersparnisse, Säule-3a-Gelder, Schenkungen und Erbvorbezüge. Die restlichen zehn Prozent können aus Mitteln der Pensionskasse stammen. Zusätzlich zu den Eigenmitteln muss auch die Tragbarkeit für den Kauf einer Immobilie gegeben sein. Diese beschreibt das Verhältnis der laufenden Finanzierungskosten einer Liegenschaft zu den Einkünften des Kreditnehmers oder der Kreditnehmerin. Um Enttäuschungen zu vermeiden, ist es essenziell, bereits vor der aktiven Suche nach einer Immobilie die eigenen finanziellen Möglichkeiten zu kennen und daher frühzeitig das Gespräch

mit der Bank zu suchen. So wird schnell klar, welche Objekte überhaupt in Frage kommen.

Bei der Wahl des passenden Hypothekarprodukts spielen Risikobereitschaft und Risikofähigkeit eine entscheidende Rolle. In der Kundenberatung wird daher abgeklärt, ob die zukünftigen Hausbesitzenden mit Zinsschwankungen umgehen können oder lieber sicherheitsorientiert planen möchten. Für Personen, die langfristig budgetieren möchten, ist eine Fest-Hypothek sinnvoll. Sie profitieren von einem festen Zinssatz für die gesamte Laufzeit ihrer Hypothek. Wer jedoch über ausreichend finanzielle Rücklagen verfügt und künftig von sinkenden Zinsen ausgeht, kann auf eine Geldmarkt-Hypothek, den sogenannten SARON, setzen.

## Stolperfallen umgehen

Bevor ein Kaufvertrag unterschrieben wird, sollten einige finanzielle Aspekte nicht vergessen werden. Wenn es sich bei der gewünschten Immobilie nicht um einen Neubau, sondern um eine ältere Liegenschaft handelt, ist es empfehlenswert, den Sanierungsbedarf mit einer sachverständigen Person abzuklären. Zudem müssen auch die anfallenden Gebühren, die beim Hauskauf anfallen, einberechnet werden. So sind die Kosten des Grundbuchamts beispielsweise vom Kaufpreis der Immobilie abhängig. Ausserdem müssen die Bezüge von Vorsorgegeldern einmalig versteuert werden. Deswegen ist es



Miro Perovic leitet die Abteilung Eigenheimfinanzierung bei der Schaffhauser Kantonalbank. Seit 25 Jahren ist er in der Finanzbranche tätig. Er ist in Schaffhausen aufgewachsen und lebt mit seiner Familie hier.

empfehlenswert, eine zusätzliche finanzielle Reserve für diese Gebühren einzuplanen. Auch bei Neubauten ist die Bank des Vertrauens die erste Ansprechpartnerin. Viele der regionalen Bauunternehmen sind der Bank bekannt und die entsprechenden Erfahrungswerte können die Kaufentscheidung mitbeeinflussen. Bei auswärtigen oder jungen Bauunternehmen empfiehlt es sich, Referenzen der bisher erstellten Objekte einzuholen.

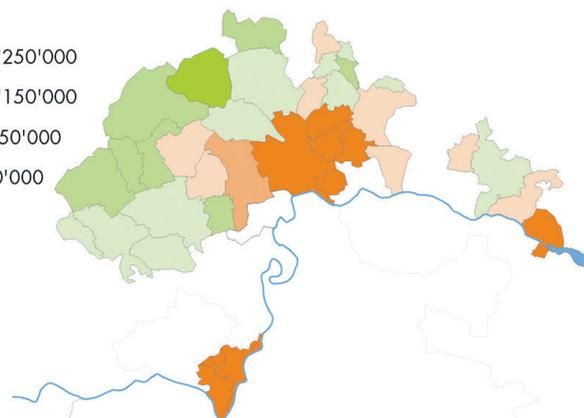
Die Suche nach den eigenen vier Wänden kann emotional herausfordernd und je nach Anforderungen sehr zeitintensiv sein. Dennoch sind eine sachliche Betrachtung und entsprechendes Handeln angezeigt, um unerwartete Probleme zu vermeiden. Die Bank bietet umfassende Unterstützung, indem sie die komplexen Informationen für die Kundinnen und Kunden vereinfacht, bei der Erstellung verschiedener Dokumente hilft, wichtige Liegenschaftsunterlagen beschafft und Verträge prüft.

shkb.ch

## Aktuelles Preisniveau von Einfamilienhäusern

Preisbandbreiten für das Mustereinfamilienhaus Baujahr 2016

- > 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, 150m<sup>2</sup> gross ist und über eine Grundstücksfläche von 550m<sup>2</sup> verfügt. Quelle: www.shkb.ch/eigenheim-index