

FAMILIE
**EIGENHEIM
IN UNTERÄGERI**

IMMOBILIENKAUF
**DAS GIBT ES
ZU BEACHTEN**

HAUS ERBEN
**EHELEUTE
SOLLTEN PLANEN**

Wohnen und Finanzieren



Wettbewerb
Frühlingsputz im Wert
von 1'500 Franken
zu gewinnen

In Zusammenarbeit mit
 **Zuger Kantonalbank**

Bild: Stefan Kaiser

Verlagsbeilage vom 20. Mai 2022

Zuger Zeitung



VORSTELLEN. ENTWICKELN.
VERWIRKLICHEN.

Für Jego steht der Kunde mit seinen Wünschen im Zentrum aller Bauprojekte. Wir legen grössten Wert auf ganz persönliche Beratung und setzen individuelle Vorgaben in überzeugende Lösungen um.

Als Totalunternehmer plant und baut Jego seit über 30 Jahren in der ganzen Zentralschweiz Wohnüberbauungen an besten Lagen sowie attraktive Büro- und Gewerbebauten. Um Menschen Raum zum Leben und Arbeiten zu schaffen, wo man sich rundum wohl fühlt.

JEGO AG
–
ROTHUSSTRASSE 5B – POSTFACH 144 – 6331 HÜNENBERG
TELEFON 041 790 52 20 – FAX 041 790 52 40
INFO@JEGO.CH – WWW.JEGO.CH

TOTALUNTERNEHMER
IMMOBILIEN

JEGO

In dieser Beilage

Seite 4 und 5: Beim Kauf seiner Wohnung in Unterägeri durchlebte das Ehepaar Hohl ein Wechselbad der Gefühle.

Seite 7: Wer aktuell eine Immobilie kaufen möchte, muss vor allem eines sein: geduldig.

Seite 8 und 9: Sollten Immobilien-Besitzer ihre Hypothek amortisieren? Verschiedene Betrachtungen sind gefragt.

Seite 10 und 11: Stefan Kuster und Nina Suter sind nicht verheiratet, haben sich aber eine Wohnung gekauft – ein Besuch in Allenwinden.

Seite 13: Eine neue Wohnung online suchen, das ist heute ganz normal. Newhome.ch hat in diesem Bereich einiges zu bieten.

Seite 14 und 15: Was passiert mit der gemeinsamen Wohnung, wenn ein Ehepartner stirbt? Vorkehrungen zu Lebzeiten machen Sinn.

Seite 17: Wohnungen im Kanton Zug werden seit Jahren immer teurer – eine Analyse.

Seite 18: Im Gespräch verrät CEO Hanspeter Rhyner mehr über die digitalen Möglichkeiten bei der Zuger Kantonalbank.

Zuger Zeitung

Verlagsbeilage «Wohnen und Finanzieren» der Zuger Zeitung vom Freitag, 20. Mai 2022, und Zuger Presse/Zugerbote vom Dienstag, 24. Mai 2022, in Zusammenarbeit mit der Zuger Kantonalbank

Herausgeberin: CH Regionalmedien AG

Verleger: Peter Wanner

Geschäftsführer: Dietrich Berg

Lesermarkt: Zaira Imhof, Bettina Schibli

Werbemarkt: Anton Kaufmann, Baarerstrasse 27, 6304 Zug, Telefon 041 725 44 90, inserate-zugerzeitung@chmedia.ch

Redaktion/Projektleitung: CH Regionalmedien AG, Verlagsredaktion, Monika Burri, Mailhofstrasse 76, 6002 Luzern, Telefon 041 429 52 36

Redaktionelle Mitarbeit: Raphael Biermayr, Peter Bucher, Monika Burri, Andreas Faessler, Marco Morosoli, Tijana Nikolic, Vanessa Varisco

Layout: Sandra Eggstein

Bildredaktion: Stefan Kaiser, Boris Bürgisser, Lene Horn

Druck: CH Media Print AG

Eine Publikation der CH Media 

Editorial

Traum vom Eigentum ist erfüllbar



Bis zur Schlüsselübergabe braucht es im Kanton Zug meistens ein wenig Geduld, die sich aber lohnt. Bild: Getty

Immobilien finanzieren ist Vertrauenssache. Vor allem in Zeiten steigender Preise für Wohneigentum. Und in unsicheren Zeiten, wie sie aktuell vorherrschen, sowieso. Im Kanton Zug kennen die Preise für Wohneigentum seit 20 Jahren nur eine Richtung: nach oben. Diese Entwicklung wird, wie der Leiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, Peter Bucher, auf Seite 17 dieser Beilage erklärt, durch die (noch) tiefen Zinsen befeuert.

Es ist sattem bekannt, dass im Kanton Zug Angebot und Nachfrage nach Wohneigentum auseinanderklaffen. Es werden weit mehr Immobilien nachgefragt, als es Angebote gibt. Und gebaut wird auch nur in sehr bescheidenem Rahmen. Die niedrige Wohnbautätigkeit dürfte in den kommenden Jahren auch weiter anhalten. Oder wie Peter Bucher veranschaulicht: «So wurde 2021 lediglich für 540 Wohnungen eine Baubewilligung erteilt, was 20 Prozent unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt.» Bucher

geht davon aus, dass etwa ein Drittel dieser Wohnungen als Eigentumswohnungen auf den Markt kommen. Das Angebot ist also nicht wirklich üppig – und so dürfte es auch noch eine Weile bleiben.

Denn wie Peter Bucher erklärt, sei trotz der aktuell angespannten weltpolitischen Lage nicht davon auszugehen, dass die Preise für Wohneigentum einbrechen werden. Dieses Jahr rechnet er mit einer weiteren Erhöhung, jedoch moderater als in den Vorjahren. Sollten allerdings die Zinsen ansteigen, dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum zurückgehen. Einem solchen Szenario sieht Peter Bucher gelassen entgegen: «Im Kanton Zug wird selbst eine gedämpfte und somit reduzierte Nachfrage erwartungsgemäss das sehr tiefe Angebot nach wie vor deutlich übertreffen.»

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt im Kanton Zug also hoch, das Angebot tief. Dass es

noch immer möglich ist, sich den Traum vom Wohneigentum im Kanton Zug zu erfüllen, zeigt das Beispiel der Familie Hohl aus Unterägeri. Sie erzählt auf den Seiten 4 und 5 davon.

Fachleute der Zuger Kantonalbank geben Interessierten Tipps und Tricks, wie der Kauf von Wohneigentum am besten klappt. Jeder Kauf beginnt mit der Suche. Dafür gibt es newhome.ch, ein Immobilienportal von 17 Kantonalbanken, darunter auch die Zuger Kantonalbank. Wie die Suche funktioniert und weshalb die Suche auf newhome.ch gegenüber anderen Portalen einen Vorteil bietet, lesen Sie auf Seite 13. Viel Vergnügen dabei!



Harry Ziegler
harry.ziegler@chmedia.ch

Familienglück im Sonnmattli

Wohneigentum Für Raluca und Philipp Hohl aus Unterägeri erfüllten sich in kurzer Zeit gleich zwei Wünsche: zuerst mit der Geburt ihres Sohnes und dann mit den eigenen vier Wänden.

Monika Burri
monika.burri@chmedia.ch

Wie heisse Weggli gehen in Unterägeri die Eigenheime weg: Davon können bestimmt viele Suchende ein Liedchen singen. Auch Raluca und Philipp Hohl mussten lange suchen. Sie wurden nach fast zwei Jahren Ausschau endlich fündig. Seit Dezember bewohnen sie eine 4 ½-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Unterägeri. Die junge Familie steht vor dem modernen Holzmehrfamilienhaus und überblickt den Garten. Die Umgebungsarbeiten sind noch in vollem Gange, ein Highlight für Sohn Henrik (2). «Er würde am liebsten den ganzen Tag dem Bagger zuschauen», sagt Raluca Hohl.

Alles passierte innerhalb von zwei Wochen

Das Ehepaar Hohl hat es sich auf dem Sofa in ihrer gemütlichen Wohnung bequem gemacht, Henrik spielt am Boden mit seinen Bauklötzen. Sie seien sehr happy, nun hier ihr Zuhause gefunden zu haben. Philipp Hohl erinnert sich noch gut daran, wie er per WhatsApp von Bekannten die Information zur Wohnung bekam. «Ich erledigte ein paar Anrufe, dann waren wir in der engeren Wahl», so Hohl. Unter anderem habe er als Unterägerer vom «Einheimischen-Bonus» profitieren können.

Dann ging alles ganz schnell: Henrik kam auf die Welt und eine Woche später kam das Angebot für die Wohnung. «Innerhalb von zwei Wochen hat sich unser Leben grundlegend verändert. Das war für uns beide wohl die intensivste und emotionalste Zeit unseres Lebens», so die 35-Jährige, die als Fremdsprachenlehrerin arbeitet.

Virtuelle und unbürokratische Abwicklung

Der Kauf einer Wohnung ist meistens ein Entscheid, den die Käufer nicht alleine treffen können. Als es um die Finanzierung ging, kam bei der Familie Hohl sofort ihre Haus-



Raluca und Philipp Hohl mit Henrik sind im Dezember in ihre Eigentumswohnung am Sonnmattliweg eingezogen. Bilder: Stefan Kaiser

bank, die Zuger Kantonalbank, ins Spiel. Philipp Hohl ist schon seit seiner Kindheit Kunde bei der Bank, er musste sich somit nicht lange mit Vorabklärungen beschäftigen. Ziemlich unbürokratisch und schnell nahmen die Dinge ihren Lauf. «Wir sind von unserer Hausbank überzeugt und mit dem Service zufrieden, so dass wir gar keine andere Offerte eingeholt haben», berichtet der 37-Jährige. Natürlich hätten sie auch bei günstigen Onlinebanken anfragen können. «Aber einige dieser Angebote kamen mir einfach suspekt vor», sagt Philipp Hohl. Für ihn sei das Vertrauen in ein Finanzinstitut das Wichtigste. «Was nützen uns die günstigsten Zinsen, wenn wir uns nicht gut beraten fühlen?»

Nicht nur die Zinsen sind entscheidend

Wie so vieles unterlag auch das Bankgeschäft während zwei Jahren den Coronamassnahmen. Die Beratungsgespräche konnten nicht vor Ort durchgeführt werden. Doch das war kein Problem für die Kundenberaterin der Familie Hohl. Die Hypothekargespräche fanden einfach online statt – das kam der frischgebackenen Mutter eigentlich entgegen. «Nur zum Schluss sind wir doch noch nach Zug in den Geschäftssitz der Zuger Kantonalbank gefahren, um alles zu unterschreiben», so Philipp Hohl.

Eine Hypothek macht Sinn

Zur Finanzierung der Eigentumswohnung haben die Hohls nebst einem Teil des Ersparten ihr Guthaben aus der Säule 3a einfließen lassen und eine Hypothek über acht und eine über zehn Jahre abgeschlossen. Etwas ungewohnt sei es für sie schon gewesen, ein Eigenheim mit einer Hypothek zu kaufen, sagt die gebürtige Rumänin. «Bei uns zu Hause möchten alle bis zur Pension das Eigenheim amortisieren. Schulden zu haben, bringt uns keine Vorteile.» Andere Länder, andere Sitten – doch die steuer-

Nachgefragt

«Am wichtigsten ist das Bauchgefühl»

Der Kauf eines Eigenheims ist ein Wendepunkt und ein emotionaler Moment im Leben. Damit sich die Kaufenden auch langfristig wohlfühlen, beantwortet der Geschäftsstellenleiter Zug-Postplatz bei der Zuger Kantonalbank, Daniel Schmidiger, elementare Fragen.

Gibt es einen optimalen Zeitpunkt für den Kauf einer Immobilie?

Der Kauf einer Immobilie muss gut überlegt sein. Ausschlaggebend sind die finanzielle Situation und die persönlichen Lebensumstände. Themen wie die einsetzbaren Eigenmittel, die Tragbarkeit, der Lebensmittelpunkt, die Anforderungen an die Immobilie und den Standort sowie der Markt und der Verkaufspreis sind von grosser Bedeutung und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Stimmen die Rahmenbedingungen, dann zählt auch das Bauchgefühl: Wenn es sich gut anfühlt, ist es der richtige Zeitpunkt.

Sollte man eine Immobilie am besten mit einer sachverständigen Person anschauen?

Es ist entscheidend, um was für eine Liegenschaft es sich handelt und wie alt sie ist und ob man selbst den Zustand einer Immobilie beurteilen kann. Ältere Liegenschaften weisen tendenziell eher versteckte Mängel auf. Da macht es Sinn, einen Spezialisten zuzuziehen. Generell gilt: Um einer möglichen bösen Überraschung und somit einer unerwarteten Investition zu entgehen, ist es sicher sinnvoll, die Besichtigung mit einem Sachverständigen durchzuführen. Insbesondere, wenn das eigene Know-how fehlt.

Müssen gerade Familien beim Wohnungskauf besondere finanzielle Aspekte beachten?

Nicht nur bei Familien ist die Tragbarkeit und der Einsatz der Eigenmittel ein wichtiges Thema. Generell ist es nicht empfehlenswert, sämtliche Guthaben zu investieren und alle Reserven aufzubrauchen. Das verfügbare Einkommen ist sehr entscheidend, damit die Tragbarkeit auch mit einem reduzierten oder gar nur mit einem Einkommen gewährleistet ist. Und wenn Vorsorgegelder für die Fi-

nanzierung verwendet werden, ist die Absicherung der Familie im Detail zu durchleuchten, damit die finanzielle Sicherheit gewährleistet bleibt.

Welche Hauskäuferinnen oder -käufer wählen besser flexible Hypothekenzinsen?

Das hängt sehr von der persönlichen Situation, der Sparquote, dem angesparten Vermögen und dem aktuellen Zinsniveau ab. Nehmen wir als Beispiel eine Familie, bei welcher die Sparquote aufgrund des aktuellen Budgets mit reduziertem Einkommen eher klein ist: Bei den aktuellen Zinssätzen ist eine Festhypothek die empfehlenswertere Variante. Sind Flexibilität und beispielsweise ausserordentliche Amortisationen wichtige Aspekte, kann eine Lösung mit flexiblen Hypothekenzinsen durchaus Sinn machen.

Wie können Sparen und der Kauf einer Immobilie am besten kombiniert werden?

Ganz klar mit der indirekten Amortisation über die Säule 3a, um so auch steuerlich einen opti-

mierten Weg zu gehen. Es ist auch sehr wichtig, die nötigen Investitionen am Objekt nicht zu vernachlässigen, damit das Objekt in gutem Zustand und so der Wert erhalten bleibt. Auch steuerlich ist dies vorteilhaft. Und meine Empfehlung ist, generell mit einem Zinsaufwand von fünf Prozent zu rechnen und die Differenz zum aktuellen Zinsniveau auf die Seite zu legen. Am besten mit einem Fondssparplan, um für zukünftige Amortisationen und Investitionen gewappnet zu sein. (mbu)

Daniel Schmidiger



Geschäftsstellenleiter Zug-Postplatz, Zuger Kantonalbank.

Bild: PD

lichen Vorteile hierzulande durch eine Hypothek waren dann doch ein überzeugendes Argument, die Wohnung sofort zu kaufen.

Zentral und trotzdem naturnah

Wie es die Adresse «Sonnmattli» bereits verrät, sind die Wohnungen in diesem Holzhaus in Richtung Sonne ausgerichtet. Ein helles Daheim war für Raluca und Philipp Hohl besonders wichtig. Zudem liegt das Mehrfamilienhaus in Seennähe, und in die Natur ist es auch nur ein Katzensprung. «Unsere Wünsche sind alle erfüllt. Und noch mehr, denn es ist auch noch sehr ruhig hier.» Der 37-Jährige steht am grossen Fenster im Wohnzimmer und zeigt Richtung Wildspitz. «Wir wandern mit Henrik im Rucksack oft hoch und schauen dann dank-

bar auf Unterägeri runter», so Hohl. Trotz des neuen Eigenheims freuen sich das Paar auf die Möglichkeit, wieder kurze Reisen zu unternehmen. Die zwei haben sich nämlich während ihres Studiums in England kennen gelernt und haben viele Freunde im Ausland. «Zudem möchten wir unserem Sohn gerne die Welt zeigen», so die 35-Jährige, die mehrere Sprachen fließend spricht. Seit sie auch durch Henrik sesshaft geworden sei, würde sie das Zuhause noch mehr schätzen. Dieses Gefühl kennt auch ihr Mann. Als Leiter des Exports bei einem Landwirtschaftsmaschinenhersteller ist er oft im Ausland unterwegs. «Ich habe schon viele Länder gesehen und weiss somit genau, wie glücklich wir uns schätzen können, an einem so schönen Ort wie Unterägeri zu wohnen.



Henrik geniesst es, mit seiner Mutter Raluca am Esstisch Puzzle zu spielen.

PORTMANN



architektur
immobilien
raumdesign

www.portmann.ag

Tragbarkeit sichern

Zinsentwicklung Durch den Inflationsdruck hat sich das Zinsniveau etwas angehoben. Wer eine Immobilie erwerben will, sollte nach wie vor geduldig sein.



Hat man die Gelegenheit, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, spielen auch persönliche Faktoren bei der Finanzierung eine Rolle.

Bild: Getty

Interview: Andreas Faessler
andreas.faessler@chmedia.ch

Alex Müller, wie sind die Prognosen für die allgemeine Zinsentwicklung kurzer wie langer Laufzeiten, falls die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins im kommenden Jahr anhebt, was ja einige Experten vermuten?

Wir gehen zurzeit von keiner Anhebung der Leitzinsen im aktuellen Jahr aus. Die ökonomischen Rahmenbedingungen dürften im Jahresverlauf anspruchsvoller werden, was nicht für anhaltend schnell steigende Kapitalmarktzinsen spricht. Ob im Jahr 2023 die Leitzinsen angehoben werden, hängt stark davon ab, wie sich die Konjunktur im Umfeld erhöhter Inflation entwickelt und wie vor allem die Europäische Zentralbank (EZB) darauf reagieren wird.

Wirkt sich die Pandemie noch immer auf die Zinslage aus?

Die Pandemie hat die Tendenz zu tieferen Zinsen verstärkt. Die raschen Zinsschritte der US-Notenbank haben anfänglich global zu

einem regelrechten Zinssenkungswettlauf geführt. Mittlerweile hat sich das Blatt gewendet: Aufgrund der Situation des Kriegs in der Ukraine und der damit steigenden Rohstoffpreise bleibt der Inflationsdruck sowohl in den USA als auch in Europa hoch.

Können Sie das noch genauer ausführen?

Dem Anstieg der US-Zinsen konnten sich auch die europäischen Märkte und damit die Schweiz nicht entziehen. Das gesamte Zinsniveau wurde dadurch etwas angehoben. Dies zeigt sich natürlich auch in den Festhypotheken, die sich nach diesen Sätzen ausrichten.

Empfehlen Sie angesichts der Prognosen noch immer, Hypotheken für die Finanzierung einer Immobilie zu staffeln? Oder zu welcher Strategie raten Sie angesichts der sich wohl ändernden Zinslage?

Dieser Entscheid ist grundsätzlich immer sehr individuell und hängt auch von der gewünschten Pla-

nungssicherheit bei den Zinszahlungen ab. Wir empfehlen unseren Kundinnen und Kunden aber aufgrund der derzeitigen Situation, ihre Hypotheken grundsätzlich zu staffeln und in Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufzuteilen.

Sollten Eigenheime tatsächlich deutlich teurer werden, worauf sollten Kaufwillige jetzt besonders Acht geben?

Eine Immobilie zu erwerben, hängt weiter von vielen individuellen Faktoren ab wie beispielsweise der Einkommens- und Vermögenssituation, aber auch von individuellen Präferenzen. Ausserdem sollte man geduldig bleiben: Die Objekte sind rar, die Preise hoch. Zentral ist der langfristige Gedanke beim Kauf einer Immobilie, gerade im aktuell immer noch verlockenden Tiefzinsumfeld. Besonders wichtig: Wer die niedrigen Zinsen mit langfristigen Hypotheken sichert, sollte diese Phase gleichzeitig für die Amortisation nutzen. So kann die Tragbarkeit auch im Alter gesichert werden.

Junge Menschen träumen oft von den eigenen vier Wänden. Was raten Sie ihnen?

Auch bei jungen Menschen spielen viele persönliche Faktoren eine Rolle. Sind sie genug motiviert, gezielt zu sparen und langfristige Anlagen zu tätigen? Denn nur so ist es möglich, sich irgendwann den Traum eines Eigenheims zu erfüllen. Je früher man damit anfängt, desto besser. Wichtig ist auch, dass man die steuerlichen Vorteile der Säule 3a möglichst konsequent nutzt und die gesparten Beträge investiert.

Alex Müller



Chief Investment Officer bei der Zuger Kantonalbank.

Bild: PD

Investieren kann sich lohnen

Hypotheken Immobilieneigentümer fragen sich: Amortisieren oder anlegen? Der Fachmann der Zuger Kantonalbank rät zu einer gesamtheitlichen Betrachtung aller Faktoren.

Marco Morosoli
marco.morosoli@chmedia.ch

Für den Kauf eines hübschen Hauses in einer Zuger Berggemeinde stehen alle Signale auf Grün. Praktisch mit der Schlüsselübergabe steht die Eigentümerschaft vor einer weiteren Entscheidung: Welche Möglichkeiten gibt es, um die Hypothekensumme zu reduzieren? Ein Patentrezept steht nicht zur Verfügung. Riccardo Fanconi, er ist Berater Finanzplanung bei der Zuger Kantonalbank, sagt: «Es ist wichtig, dass eine gesamtheitliche Betrachtung der Steuern, Zinsaufwendungen und der Erträge auf dem investierten Kapital gemacht wird.» Rein rechnerisch generiert die indirekte Amortisation die höchsten steuerlichen Abzüge. Aber auch die direkte Amortisation habe ihre Vorteile, so der Experte. Bei dieser Methode der Rückzahlung einer vom Finanzinstitut ausgegebenen Hypothek wirken sich Rückzahlungen schnell aus. Die Eigentümerschaft einer Immobilie profitiert davon, indem ihre Zinslast stetig sinkt. Diese Art der Amortisation führt dazu, dass der Steuerabzug tiefer ausfällt und demgegenüber die Steuerbelastung steigt. Dieser Hebel macht auf den ersten Blick wenig Sinn.

Wer jedoch so argumentiert, der vergisst ein zwingendes Element bei einer fairen Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen der direkten respektive der indirekten Amortisation. Riccardo Fanconi von der Zuger Kantonalbank sagt, dass es angezeigt ist, die Investition des in «Frage stehenden Vermögens in die Berechnung einzubeziehen».

Den Steuerfaktor nicht aussen vor lassen

Vielmehr, so der Finanzplanungsexperte, sei neben dem zu bezahlenden Hypothekenzins, der Steuerbelastung auch das investierte Kapital in die Überlegungen miteinzubinden. Diese Trias zeige



Sparen und Anlegen kann eine Möglichkeit sein, die Hypothek zu amortisieren.

Bild: Getty

die Wechselwirkungen zwischen ihnen. Eine der Berechnungsgrösse aussen vor zu lassen, ist deshalb nicht statthaft.

Ebenfalls darf bei einer seriösen Gegenüberstellung der verschiedenen Komponenten der Steuereffekt nicht vergessen werden. Je nach Wohnort variiert die Steuerbelastung, was dem Schweizerischen Föderalismus geschuldet ist. Dieser bringt es mit sich, dass nicht nur Kantone über unterschiedliche Steuersysteme verfügen. Diese Vielfalt setzt sich bei den kleinsten politischen Organisationen – den Gemeinden – nahtlos fort. Aber auch wer sein Geld mehrten will, um später die Hypothekenschuld bedienen zu können, muss gewisse Fixpunkte zwingend berücksichtigen.

Der Finanzplanungsexperte der Zuger Kantonalbank spricht aus Erfahrung, wenn er sich zum Thema Anlagegeschäft äussert. Es sei hierbei wichtig, «den Zeitpunkt für die Käufe und die Verkäufe der Anlagen richtig zu erwischen». Der Fachmann der Zuger Kantonalbank rät, bei Eröffnung einer Geldanlage zwecks Rückzahlung

einer Hypothek einen standardisierten Ablauf vorzunehmen: «Ein gestaffelter Einstieg ist oftmals vorteilhafter. Mit regelmässigen, beispielsweise monatlichen Investitionen in Wertschriften, etwa in einen Fondssparplan, erreicht man eine Glättung der Schwankungen.»

Anlegen übertrumpft die Amortisation

Gemäss Riccardo Fanconi «spielen persönliche Emotionen beim Anlegen eine wichtige und vielfach negative Rolle». Darum macht er auch beliebt, dass beim Vermögensaufbau, um damit später einmal einen Teil der Hypothekenschulden zu bedienen, der Investitionshorizont bei der Anlagestrategie mitspielt.

Zu einem Anlagehorizont von 15 Jahren sagt er, dieser sei lang. Das ermögliche auch, eine etwas «risikoreichere Strategie» wählen zu können. Es müssten aber selbst bei einer solchen Laufzeit «die Chancen und Risiken gut aufeinander abgestimmt» sein. Wichtig zudem: Das Kapital müsse vorhanden sein, wenn die Fälligkeit der

zweiten Hypothek anstehe. Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren sagt der Zuger Kantonalbank-Experte Riccardo Fanconi: «Unsere Berechnungen zeigen jeweils auf, was für eine Rendite nach Steuern erzielt werden muss, um die Kosten der Hypothek nach Steuern zu schlagen.» So sein Fazit zu den untersuchten Modellen: «Wir sind überzeugt, dass im heutigen Zins- und Anlageumfeld, mit einem angemessenen Anlagehorizont, die Chancen einer indirekten Amortisation überwiegen.»

Riccardo Fanconi



Berater Finanzplanung bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

Immobilienkauf: Das sollten Sie wissen

Tipps Lukas Häfliger, Leiter Immobilienhandel der Zuger Kantonalbank, spricht über die Analyse der Wohnbedürfnisse, auseinanderklaffende Liegenschaftspreise und Onlineportale.

Der Kauf von Wohneigentum bringt zahlreiche wichtige Entscheidungen mit sich. Guter Rat ist somit teuer. «Vor dem Kauf einer Immobilie lohnt es sich, die persönlichen Wohnbedürfnisse und die Umgebung des gewünschten Objekts genau zu analysieren», sagt Lukas Häfliger, Leiter Immobilienhandel der Zuger Kantonalbank. Vor allem die Grösse, der Ausbaustandard und die Aussicht des Objekts seien nebst Neu- oder Altbau wichtige Kriterien.

Entscheidend sind auch finanzielle Abklärungen: «Die Kundschaft sollte die Finanzierung, die Strukturierung des

Eigenkapitals sowie die Belastung des Haushaltsbudgets mit der Bank vorbesprechen», rät Häfliger. Denn die Art und die Lage bestimmen den Preis der Liegenschaft. Besonders in Zug sind die Preise beachtlich. «Ein Quadratmeter Wohnfläche in einer Wohnung kostet in der Stadt Zug gemäss einer Studie von Wüest und Partner zwischen 7100 und 18400 Franken», weiss der Experte.

Marktwert entspricht selten dem Verkaufspreis

Allerdings entsprechen der von Immobilienbewertenden berechnete Marktwert häufig nicht dem Verkaufspreis. «Dieser wird vor

allem durch Angebot und Nachfrage auf dem Markt bestimmt», erläutert Häfliger. Die Nachfrage übersteige seit Jahren das Angebot und entsprechend übersteigen die Verkaufspreise den Marktwert.

Nicht nur über Onlineportale suchen

Onlineportale seien bei der Immobiliensuche ein wichtiges Tool. «Sich bei Verwandten und Freunden zu erkundigen, Newsletter von grösseren Überbauungen anzuschauen oder Immobilienmakler mit Suchaufträgen zu beauftragen, sind weitere Möglichkeiten», rät Lukas Häfliger.

Auch sei die Beratung der Hausbank ein wichtiger Pfeiler bei der Suche nach Wohneigentum. (mbu)

Lukas Häfliger



Leiter Immobilienhandel bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

ANZEIGE

stuber team.

Räume fürs Leben gestalten

Wir begleiten und führen Sie von der Idee bis zum fertigen Raum – für das perfekte individuelle Erlebnis.

stuberteam.ch

Am Berg angekommen

Konkubinatsvertrag Stefan Kuster und Nina Suter wohnen seit Ende April in einer Eigentumswohnung. Als unverheiratetes Paar müssen sie nun bestimmte gesetzliche Regelungen beachten.



Der grosszügige Innenhof der Überbauung Winzrüti in Allenwinden lädt zum Verweilen ein, finden Stefan Kuster und Nina Suter.

Bild: Stefan Kaiser

Monika Burri

«Für diese Unordnung ist vor allem der EVZ verantwortlich», sagt Stefan Kuster im Entrée seiner neuen Wohnung und zeigt lachend auf die Umzugskartons. Partnerin Nina Suter steigt über die Werkzeugkiste und setzt sich an den Esstisch: «Seit der Übernahme der Wohnung Ende April sind wir nur zum Schlafen nach Hause gekommen.» Das Paar ist nebenberuflich nämlich beim EVZ für die Organisation des Rahmenprogramms an den Heimspielen zuständig. Dass sich die Saison in diesem Jahr unerwartet und mit glücklichem Ausgang in die Länge zog, ist inzwischen bestens bekannt.

Im neuen Wohn- und Esszimmer stehen einzig das Sofa und der Esstisch mit vier Stühlen am richtigen Ort. Stefan Kuster hat aktuell gerade ein Ziel: Er möchte die Schränke aufbauen. «Wenn wir erst mal eingeräumt haben, geht alles viel einfacher.» Kuster erfuhr durch Zufall, dass in Allenwinden

gebaut wurde. «Der Besitzer des Werkhofs, der früher hier auf dem Gelände stand, ist ein guter Kunde von mir. Er erzählte mir, dass sein Unternehmen hier Wohnungen bauen werde», so der 44-Jährige. Die Sache ging wieder vergessen, denn ihre Mietwohnung in Zug gefiel ihnen gut. Als die Wohnungen in Allenwinden fast fertig gebaut und einige bereits verkauft waren, kam bei den beiden wieder Interesse auf. «Wir hatten Lust auf etwas Neues, meldeten uns an und bekamen die Zusage für eine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung», erinnert sich die 39-jährige Flugsicherungsfachfrau.

Schnelle Entscheidung bei der Finanzierung

Eine längere Bedenkzeit war ihnen bei der grossen Nachfrage nach den Wohnungen nicht vergönnt: Sofort mussten verschiedene Bankofferten zur Finanzierung geprüft werden. Die Wahl fiel nach zwei Wochen auf die Zuger Kantonalbank. «Wir hatten direkt das

Gefühl, dass diese Bank uns als Kundschaft haben möchte», blickt Kuster zurück. Zudem sei das Angebot unschlagbar gut gewesen.

Nun sind Nina Suter und Stefan Kuster ohne lange Planung Wohnungsbesitzer geworden. Eigentlich passe das ganz gut zu ihrem Lebensmotto: «Wir nehmen es, wie es kommt, und bleiben immer offen für Neues.»

Konkubinatsvertrag wird nach dem Kauf gemacht

Seit 18 Jahren sind Stefan Kuster und Nina Suter ein Paar. Heute leben sie offiziell im Konkubinatsvertrag zusammen. Der Wohnungskauf war für sie eine grössere Investition, die auch Risiken mit sich bringt. Wie haben die beiden als unverheiratetes Paar das Finanzielle geregelt? «Noch gar nicht», lautet die ehrliche Antwort von Nina Suter. «Wir wissen natürlich, dass wir einen Konkubinatsvertrag aufsetzen lassen und unterschreiben müssen, haben aber einfach noch keine Zeit dazu gehabt (siehe

«Nachgefragt» auf Seite 11)», bilanziert Kuster, der im Aussendienst eines Elektrokomponentenvertriebers arbeitet. Bezüglich Todesfall sei eine gesetzliche Regelung schon wichtig. «Dies ist darum auch auf unserer To-do-Liste und wird bald gemacht. Die Zuger Kantonalbank hat uns diese Dienstleistung nämlich bereits angeboten.»

Sich zuerst einfach einleben und geniessen

Primär freuen sich die beiden jetzt über ihr neues Zuhause, in dem sie alles nach ihrem Geschmack ausgewählt und ausgebaut haben. «Uns gefällt die dunkelblaue Küche besonders gut. Da hat der Schreiner eine geniale Arbeit geleistet», schwärmt Kuster. Ab Juni sollte für beide auch wieder etwas mehr Freizeit möglich sein: Sie möchten in der Umgebung längere Spaziergänge unternehmen, und er freut sich, bald die neuen Jogging-Routen auszuprobieren: «Ich befürchte, mit flachen Strecken wie in Zug ist es hier oben vorbei.»

Nachgefragt

«Ein Konkubinatsvertrag ist empfehlenswert»

Wie schaffen Konkubinatspaare vor dem Immobilienkauf Klarheit über ihre finanziellen Mittel?

Es ist wichtig, so schnell wie möglich einen Konkubinatsvertrag abzuschliessen. Darin kann klar festgehalten werden, wer welche Vermögenswerte eingebracht hat, und alle getroffenen Vereinbarungen werden zusammengefasst. Der Konkubinatsvertrag wird von beiden Partnern unterzeichnet, eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich. Es lohnt sich, im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf für die Ausarbeitung Expertenhilfe beizuziehen.

Wie regeln die Paare die Aufteilung der Kosten nach dem Erwerb der Liegenschaft?

Im erwähnten Konkubinatsvertrag können alle wesentlichen Punkte geregelt werden. Liegenschaftskosten wie Zinsen und Nebenkosten können nach einem eigenen Verteilschlüssel festgelegt werden. Auch kann etwa geregelt werden,

dass die Kosten zu gleichen Teilen, nach Investitionsvolumen oder im Verhältnis zu den jeweiligen Einkünften abgerechnet werden.

Sind bei der Hypothekenaufnahme beide Parteien beteiligt?

Beim gemeinsamen Kauf eines Eigenheimes teilt man auch gegenseitig die Verantwortung. Bei der Aufnahme einer Hypothek haften daher beide Eigentümer solidarisch gegenüber dem Finanzinstitut. Die Beurteilung der gesamten wirtschaftlichen Einheit kann sich positiv auf den Kreditvergabeprozess auswirken, da die gesamten Einkommens- und Vermögenswerte berücksichtigt werden.

Welche der Eigentumsformen empfehlen Sie Konkubinatspaaren?

Das Alleineigentum ist dann empfehlenswert, wenn die gesamten finanziellen Mittel für den Erwerb von einer Person aufgebracht werden. Wenn die Konkubinatspartner Vorsorgegelder aus der

zweiten oder der dritten Säule für den Kauf oder die Sanierung beziehen, steht ihnen nur das Miteigentum zur Verfügung. Der Erwerb im Gesamteigentum bringt dem Konkubinatspaar eine grosse Flexibilität, weil es einen Gesellschaftsvertrag eröffnen kann. Letzten Endes sollen jedoch möglichst die individuellen Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Ein wichtiges Thema ist eine Trennung. Welche Vorkehrungen müssen getroffen werden?

Es mag unromantisch klingen, jedoch sollten sich Konkubinatspaare bereits vor dem Kauf über mögliche Szenarien im Falle einer Trennung unterhalten. Zieht ein Partner aus, möchten beide den Anteil des anderen Partners übernehmen, oder soll die Immobilie verkauft werden? Diese Fragen gilt es zu diskutieren. Gehört die Liegenschaft einem Partner alleine, ist für den Fall einer Trennung ein abgeschlossener Mietvertrag, der die Höhe der Miete und die Kündi-

gungsbedingungen regelt, hilfreich. Im Konkubinatsvertrag können die getroffenen Beschlüsse schriftlich festgehalten werden. Der Abschluss eines solchen Vertrags ist empfehlenswert. Ebenfalls unerlässlich sind die Vorkehrungen im Todesfall, da der Konkubinatspartner kein gesetzlicher Erbe ist. Unsere Spezialisten des Güter- und Erbrechts stehen für Beratungen zur Verfügung. (mbu)

Roger Sidler



Privatkundenberater bei der Zuger Kantonalbank.

Bild: PD

Immobilienkauf für Local Internationals

Standortqualität Wohneigentum im Kanton Zug ist auch bei Neuzuzügern aus dem Ausland sehr gefragt. Dabei gilt es jedoch, schweizerische Besonderheiten zu berücksichtigen.

Der Traum vom Eigenheim, kombiniert mit der hohen Standortqualität des Kantons Zug, lassen Neuzuzügern aus dem Ausland, auch Local Internationals genannt, nach Wohneigentum Ausschau halten. Wie in den meisten Ländern sind auch hier der Kauf und die Finanzierung von Immobilien gesetzlich geregelt. Entsprechend müssen sich Neuzuzüger zuerst mit den lokalen Gegebenheiten vertraut machen. Auch bei der Finanzierung gibt es Besonderheiten, die oft Erstaunen auslösen. So muss etwa in der Schweiz bei selbstbewohntem Wohneigentum eine 1. Hypothek nicht zurückgeführt werden, sofern die Tragbarkeit gegeben ist.

Die Zuger Kantonalbank bietet unverbindliche Beratungsgespräche zum Erwerb von Wohneigentum in Deutsch und Englisch an. Damit möchte sie dazu beitragen, dass sich Local Internationals gut beraten und willkommen fühlen. Mit dem Hypothekenrechner (siehe Link unten) können sich Interessierte online schnell einen Überblick verschaffen, was für eine Immobilie unter den Schweizer Rahmenbedingungen und Vorgaben zum Budget passt. Für detaillierte Informationen und vertiefte Abklärungen lohnt sich ein persönliches Gespräch bei der Zuger Kantonalbank. (pd)

www.zugerkb.ch/hypothekenrechner



Local Internationals fühlen sich in Zug schnell zu Hause.

Bild: Getty

«Ihr agiler Partner auf solidem Fundament.»



Auf Mehrwert bauen.

aula.ch

Profi-Team für Immobilieninvestments

Exklusiv Immobilien Investment hat sich mit einem starken Team auch im Markt der Renditeliegenschaften etabliert.

Wer sein Geld in Betongold aussichtsreich anlegen möchte, investiert in Renditeobjekte wie Gewerbeliegenschaften, Mehrfamilienhäuser und vielversprechende Grundstücke. Exklusiv Immobilien etablierte sich in diesem Immobiliensegment mit einem starken Team: Adrian Schnüriger (Geschäftsleitung), Bastian Bachmann (Geschäftsleitung) und Romaine Schmidt (Projektleiterin Investment). Diskretion hat erste Priorität, denn meist werden grosse Summen verhandelt. Nicht selten wechseln Renditeobjekte ihre Besitzer still und unauffällig unter der Hand. Deshalb ist das umfangreiche Netzwerk national und international von Exklusiv Immobilien umso wertvoller. Das Team stellt Investoren und Suchkundschaft Objekte gezielt vor und offenbart Details erst, wenn ernsthaftes Interesse besteht. Objektinformationen werden nicht einfach breit gestreut, sondern achtsam und wohl dosiert platziert, wo tatsächlich Nachfrage herrscht. Dies benötigt Fingerspitzengefühl und Fachwissen. Auftraggeber sind Institutionen, Pensionskassen, Unternehmen und Privatinvestoren. Einen Ratgeberbeitrag mit 10 Antworten rund ums Immobilieninvestment gibt es für alle, die über einen Start in die Betongoldwelt nachdenken, auf der Website www.exklusiv-immobilien.ch/ratgeber nachzulesen. Ein Anruf auf 055 535 76 67 oder ein Besuch in den Büros Altendorf, Wollerau, Thalwil, Zug und Küsnacht ist der erste Schritt in eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Investment-Team von Exklusiv Immobilien.



Bastian Bachmann, Romaine Schmidt und Adrian Schnüriger sind die Profis bei Exklusiv Immobilien rund um Renditeobjekte. (v. l. n. r.)

Exklusiv Immobilien | Standort Zug/Innerschwyz
Schmidgasse 10 | 6300 Zug | T +41 55 535 76 67
exklusiv-immobilien.ch; info@exklusiv-immobilien.ch

Wohnen ist Vertrauenssache

Online Newhome.ch ist das Immobilienportal von 17 Kantonalbanken, darunter die Zuger Kantonalbank. In diesem regionalen Zugang liegt ein unschlagbarer Wettbewerbsvorteil.

Raphael Biermayr
raphael.biermayr@chmedia.ch

Digital ist überall. Und doch ist die Immobilienplattform Newhome.ch ganz nah bei der Kundschaft. Das schafft sie dank ihrer Eigentümerstruktur, gehört sie doch indirekt 17 Kantonalbanken und über 500 Akteuren aus der Immobilienwirtschaft. Diese sind nicht nur wichtiger Teil der Trägerschaft, sondern unterstützen Newhome auch in der Entwicklung und Positionierung ihrer Plattform. Durch diese regionale Nähe für alle Immobilienanbieter und -suchende hebt sich Newhome klar von ihren Mitbewerbern ab.

«Newhome führt die Akteure digital zusammen», sagt CEO Dr. Roman Timm und zeigt am Beispiel des Kantons Zug auf: «Wenn jemand im Kanton Zug ein neues Zuhause sucht, geht er dorthin, wo er dem grössten Angebot begeg-

net.» Dieses ist aktuell auf Newhome.ch zu finden, da die Plattform in der Region Angebotsleader ist. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal: Der Suchende kann auf Newhome.ch mit wenigen Klicks den direkten Kontakt zur Zuger Kantonalbank herstellen. «So wird auch die Sichtbarkeit des täglichen Engagements der Zuger Kantonalbank im Thema Wohnen erhöht», erklärt Roman Timm und nimmt das als Wegweiser: «Die Position, die wir in Zug erreicht haben, zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.»

Starke Partnerschaft mit der Kantonalbank

Das Thema «Wohnen» ist betreffend Kundenbindung wichtig für eine Bank. Einerseits für die Immobilienfinanzierung, also Hypotheken, andererseits auch immer stärker im Zusammenhang mit verwandten Themen wie etwa der

Vorsorge. Dazu Hanspeter Rhyner, CEO der Zuger Kantonalbank: «Der Kauf eines Eigenheims ist ein entscheidender Schritt, der finanziell gut überlegt sein sollte. Mit einer guten Finanzplanung macht Wohneigentum auch langfristig Freude. Wir beraten und begleiten unsere Kundinnen und Kunden von der Suche über den Erwerb bis zur Finanzierung des gewünschten Objekts.»

Newhome wird derweil seine Marktposition weiter stärken. Das bedeutet für das Unternehmen, dass es nicht nur das klassische Inserieren und Suchen anbietet, sondern auch weitere Dienstleistungen; nicht zuletzt dank der regionalen Vernetzung mit den Kantonalbanken. «Die Tiefe der regionalen Verankerung sorgt für grosses Vertrauen», ist Newhome-CEO Roman Timm überzeugt. Schliesslich handelt es sich beim Thema «Wohnen» um einen sehr

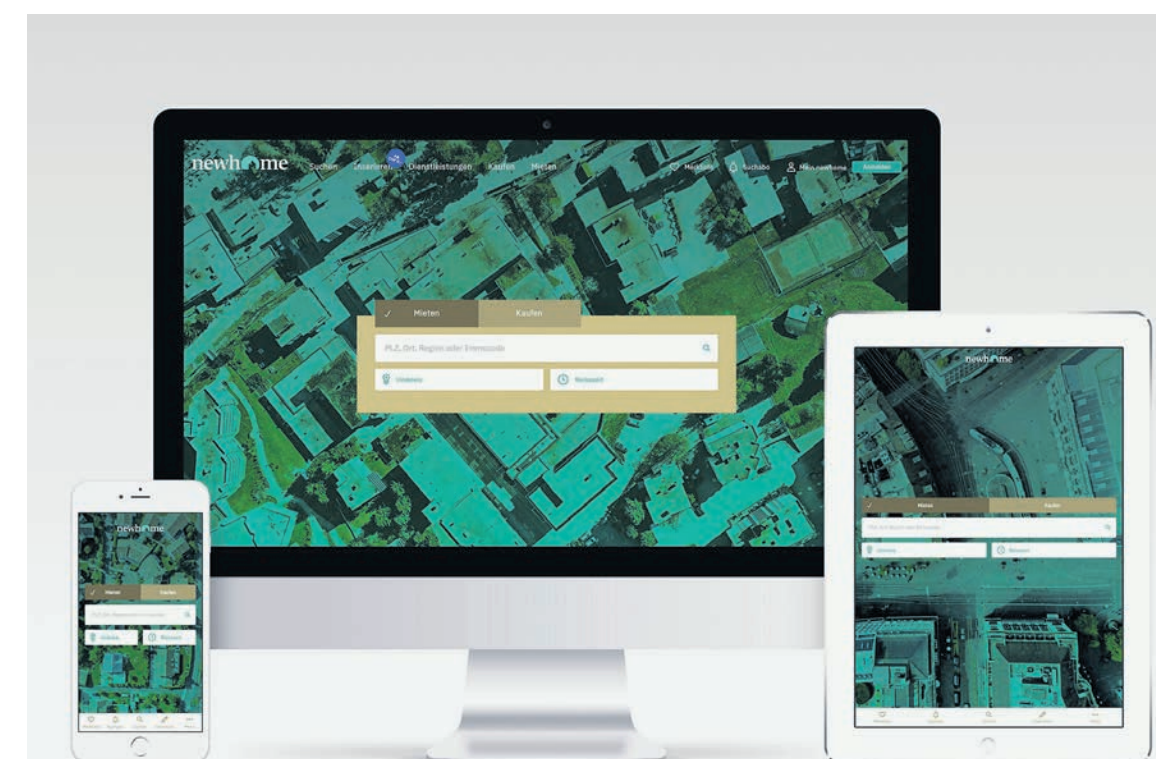
persönlichen Bereich, der oft mit tiefgreifenden Veränderungen im Leben verbunden ist.

Laufende Anpassung an Bedürfnisse

«Um die Entscheidung für ein Miet- oder Kaufobjekt zu treffen, sind Ausstattung und Lage des Objekts zentral. Doch auch das Umfeld ist von hoher Relevanz», weiss Silvio Frei, Marketingleiter bei Newhome. Er führt aus: «Zu wissen, wo sich Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden und in wie vielen Minuten der aktuelle Arbeitsort zu erreichen ist, bedeutet Mehrwert für jeden Suchenden. Genau deshalb stellen wir Suchenden eine Umkreis- und Reisezeit-suche zur Verfügung.» Immobilienanbieter können auf Newhome 360-Grad-Touren durch ihre Objekte und Drohnenaufnahmen des eben relevanten Umfelds buchen. «Ergänzend dazu bieten wir Inserenten die Möglichkeit, ihre Rohbauten nach den Wünschen und Bedürfnissen des Kunden virtuell zu renovieren und zu möblieren. Dieser Mehrwert ist aktuell sehr gefragt», sagt Frei.

Starkes Wachstum im Web

Trotz der Covid-19-Pandemie verzeichnete Newhome laut Silvio Frei in den letzten zwei Jahren ein starkes Wachstum. Die enorme Steigerung an Seitenaufrufen führt er auf intensivere, digitale Werbeaktivitäten von Newhome wie auch auf eine allgemein erhöhte Immobiliensuchnachfrage in der gesamten Deutschschweiz zurück. Newhome kommuniziert auch laufend mittels informativen Blogartikeln sowie Social-Media-Beiträgen und Newsletter über aktuelle Trends. Ausserdem bietet Newhome.ch regelmässige Webinare an, sogenannte Immo Talks, an welchen Bank- und Immobilienexperten informieren, so etwa über steuerliche Aspekte, Immobilienfinanzierung oder allgemeine Entwicklung am regionalen Immobilienmarkt.



Auf einer Online-Plattform eine Wohnung oder ein Haus zu suchen, ist zur Normalität geworden. Bild: Newhome

Im eigenen Haus bleiben

Erben Der Tod des Ehepartners verursacht Trauer und hinterlässt eine emotionale Lücke. Damit keine existenziellen Sorgen hinzukommen, lohnen sich frühzeitige Vorkehrungen.

Monika Burri

Als wäre der tragische Unfalltod ihres Gatten Marco* nicht schon genug schwierig zu verarbeiten, muss sich Vanessa Aebersold* auch noch um die Hinterlassenschaft kümmern. Das Paar hat vor zehn Jahren ein Einfamilienhaus im Mittelland gekauft. Ihre beiden Kinder, Simon und Eliane*, erben ihren Anteil. «Dieser beträgt für die beiden Kinder gemäss Gesetz die Hälfte des gesamten Nachlasses», sagt Monica Günter, Leiterin Güter- und Erbrecht bei der Zuger Kantonalbank. Was genau zum Nachlass gehöre, sei jedoch zu klären, indem eine güterrechtliche Auseinandersetzung vorgenommen werde.



In schweren Zeiten ein kleiner Trost: Nach dem Tod des Partners ist die finanzielle Situation bezüglich Eigenheim idealerweise geregelt. Bild: Getty

Eigengut oder Errungenschaft?

Vanessa wie auch Marco haben Vermögenswerte, die sie in die Ehe eingebracht haben. Während ihrer Ehe erhielt Vanessa von ihrem Vater eine Erbschaft, und Marco bekam von seinen Eltern eine kleine Ferienwohnung im Tessin vererbt. Beides zählt zum Eigengut des jeweiligen Ehegatten. Die Aebersolds haben während ihrer Ehe jedoch ihr Vermögen gemeinsam erarbeitet. Dieses wird Errungenschaft genannt. Zur Errungen-

schaft zählen unter anderem die beiden Löhne aus ihren Erwerbstätigkeiten. Die gesetzliche Regelung sieht vor, dass das Eigengut von Marco und je die Hälfte beider Errungenschaften in den Nachlass fallen. Dieses Vermögen wird zwischen Vanessa und den Kindern aufgeteilt.

Ein Ehevertrag verhindert Schlimmeres

So weit, so gut, und eigentlich fair, aber eine solche Teilung der Hin-

terlassenschaft zwischen dem überlebenden Ehepartner und den Nachkommen kann problematisch sein, weiss Monica Günter. «Wenn etwa der Grossteil des Vermögens im Haus gebunden ist und dieses auch noch mit einer hohen Hypothek belastet ist.» Im schlimmsten Fall könne dies dazu führen, dass das vertraute eheliche Heim verkauft werden muss, um die Nachkommen auszahlen zu können.

Doch zu diesem Worst-Case-Szenario kommt es bei Vanessa

Aebersold zum Glück nicht. Marco und sie haben vor fünf Jahren einen Ehevertrag abgeschlossen. Sie haben im Ehevertrag vereinbart, dass ihr ganzes gemeinsam erschaffenes Vermögen, somit die Errungenschaft, maximal dem überlebenden Partner zufällt. «In diesem Fall haben Simon und Eliane «nur» noch den Anspruch auf die Hälfte des Eigenguts von Marco», so Monica Günter.

Die Nachkommen ins Boot holen

Marco Aebersold hat zudem ein Testament errichtet und die beiden Kinder auf den Pflichtteil gesetzt. «Am einfachsten lassen sich diese Massnahmen umsetzen, wenn die Kinder mit den Eltern einen Erbvertrag mit Erbverzicht abschliessen und damit beim Ableben des ersten Elternteils auf ihre Ansprüche verzichten», weiss die Juristin aus Erfahrung. Simon und Eliane erben dann beim Versterben ihrer Mutter das gesamte Vermögen.

**Namen geändert und der Redaktion bekannt.*

Detaillierte Antworten auf rechtliche Fragen zum Erben finden Sie auf der gegenüberliegenden Seite 15 unter «Nachgefragt».

Nachgefragt

«Den Lebensstandard weiterhin erhalten»

Können Sie uns die Gesetzesgrundlage bei Vererbung von Immobilien innerhalb einer Familie erläutern?

Monica Günter: Stirbt der erste Ehegatte, ist vor der Erbteilung die güterrechtliche Auseinandersetzung vorzunehmen. Sofern die Ehegatten keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen sie im Normalfall dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Das bedeutet, dass jedem Ehegatten oder seinen Erben die Hälfte des während der Ehe erwirtschafteten Vermögens zusteht. Diese Hälfte bildet mit dem Eigengut des Verstorbenen das Nachlassvermögen, welches unter den Erben geteilt wird.



Juristisches Grundwissen bietet Eigenheim-Besitzenden einen gewisse Sicherheit.

Bild: Getty

Welche Vorbereitungen sollte man bezüglich eigener Immobilie zu Lebzeiten treffen?

Man sollte sich mit dieser Thematik beschäftigen und sich entsprechend beraten lassen, um für den konkreten Fall und die gegebene Lebens- und Vermögenssituation der Ehegatten die beste Lösung zu finden. Grundsätzlich gilt, dass sich Ehegatten mittels eines öffentlich zu beurkundenden Ehe- und Erbvertrages gegenseitig maximal begünstigen können. Sind die Nachkommen schon volljährig, kann auch mit ihnen ein öffentlich beurkundeter Erbvertrag abgeschlossen werden, in dem die Kinder beim Versterben des ersten Elternteils auf ihren Anteil an der Hinterlassenschaft verzichten und erst zum Zuge kommen, wenn der zweite Elternteil verstirbt.

Warum sind diese Vorkehrungen wichtig?

Jeder Ehegatte kann so zu Lebzeiten und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten seinen Nachlass selbst gestalten. Das gibt ihm die Sicherheit, dass der überlebende Ehegatte in der gewohnten Umgebung und mit dem bisherigen Lebensstandard weiterleben kann.

Wie muss ich eine Immobilie versteuern, wenn ich diese alleine erbe?

Die meisten Kantone erheben keine Erbschaftssteuern für hinterbliebene Ehegatten oder Nachkommen. Jedoch ist die Immobilie danach, wie bereits vor dem Tod, in der Steuererklärung zu versteuern. Dabei ist der Steuerwert der Immobilie als Vermögen anzugeben, eine allfällige Hypothek kann als Schuld abgezogen werden. Mieteinnahmen und Auslagen wie Unterhalt, Renovationen und Hypothekarzinsen sind ebenso zu deklarieren.

Was ist eine Erbengemeinschaft und was für Möglichkeiten bietet sie?

Eine Erbengemeinschaft entsteht quasi in der Sekunde des Todes

des Erblassers. Das heisst vereinfacht gesagt, dass sämtliche Aktiven und Passiven in diesem Augenblick auf die Erben übergehen. So entsteht eine Erbengemeinschaft von Gesetzes wegen. Eine Erbengemeinschaft gründen ist somit nicht möglich. Solange eine Hinterlassenschaft nicht aufgeteilt ist, besteht auch die Erbengemeinschaft weiter. Das Nachlassvermögen gehört den Erben gemeinsam und sie können nur gemeinsam darüber verfügen.

Macht es Sinn, das Erbe der Kinder frühzeitig zu sichern?

Das hängt wie so vieles immer von der konkreten Lebens- und Vermögenssituation der Ehegatten ab.

Natürlich kann man eine Immobilie schon zu Lebzeiten auf Nachkommen übertragen. Dabei muss man unter anderem die eigene Wohnsituation berücksichtigen, indem man sich allenfalls ein Wohnrecht oder eine Nutznießung einräumen lässt. Weiter sind auch steuerrechtliche Aspekte oder andere Auswirkungen zu berücksichtigen. So kann eine lebzeitige Übertragung einer Immobilie allenfalls einen negativen Einfluss auf einen künftigen Anspruch von Ergänzungsleistungen haben. Es empfiehlt sich, eine solche Übertragung und deren Auswirkungen im Einzelfall zu Lebzeiten vom Fachmann prüfen zu lassen. (mbu)

Monica Günter



Leiterin Güter- und Erbrecht bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

ANZEIGE

Lokal verankert & international vernetzt



ENGEL & VÖLKERS

E&V Zug Properties AG
www.engelvoelkers.com/zug, Telefon +41 41 728 77 11

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**

E&V Zentralschweiz Commercial AG
www.engelvoelkers.com/zscom, Telefon +41 41 728 77 11

ARLEWO
 arbeiten leben wohnen

«Immobilien-Verkauf
ist in meiner DNA.»



Jetzt mit Patrik Stadelin
einen Termin vereinbaren.



Patrik Stadelin
041 725 01 20
patrik.stadelin@arlewo.ch

Umzug?

Wird gerne erledigt!



weber-vonesch

www.mover.ch | Tel. 041 747 44 44 | 6300 Zug



Für USM zu Bruno Wickart



**Bruno Wickart – Ihr Full-Service Spezialist
für hochwertiges Interior Design**

bruno wickart

Besuchen Sie uns in unserem Showroom in Baar oder im Circle am Flughafen Zürich
www.bruno-wickart.ch

Wohin führen die Preise?

Eigentum Eine Wohnung im Kanton Zug kostet heute zweieinhalb Mal mehr als noch vor 20 Jahren.

Peter Bucher

Der Schweizer Immobilienmarkt kam Anfang 2000 aus einer schweren Krise heraus. Die Preise für Immobilien lagen am Boden, es konnte nur noch aufwärtsgehen. Gleichzeitig begann zu dieser Zeit der jahrelange Sinkflug der Zinsen. Insbesondere in den letzten Jahren haben die rekordtiefen Zinsen die Nachfrage nach Wohneigentum zusätzlich befeuert. Trotz dieser hohen Nachfrage hat sich das Angebot an Wohnraum laufend zurückgebildet. Dafür gibt es zwei Gründe: Das seit 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz sieht einen haushälterischen Umgang mit dem Boden vor und hat die Neubautätigkeit gebremst. Gleichzeitig hat das sehr tiefe Zinsniveau zu einem Anlagenotstand bei den institutionellen Anlegern geführt, sodass anstatt in Eigentumswohnungen vermehrt in Renditeliegenschaften investiert wurde.

Preisentwicklung von Wohneigentum im Kanton

Kaum ein Kanton in der Schweiz ist als Wohn- und Arbeitsstandort so attraktiv und gesucht wie der Kanton Zug. Die täglich 40 000 meist überdurchschnittlich qualifizierten Zupendlerinnen und Zupendler bestätigen dies eindrücklich.

Eine Messgrösse für die Nachfrage ist die sogenannte Marktan-spannung, die das Verhältnis der Anzahl Suchabos zur Anzahl der inserierten Objekte aufzeigt. Im Kanton Zug ist diese Marktan-spannung mehr als drei Mal so hoch wie der Schweizer Durchschnitt. Nicht selten werden Objekte vor Baubeginn ohne eigentliche Vermarktung direkt unter der Hand verkauft.

Gleichzeitig ist das Angebot für Wohneigentum sehr tief. Die aktuell sehr bescheidene Neubautätigkeit im Kanton Zug resultiert in einer Angebotsquote von 1,4 % für Eigentumswohnungen und 0,7 % bei den Einfamilienhäusern. Bei-



In Zug entwickeln sich die Immobilienpreise weiterhin nach oben.

Bild: Andreas Busslinger

de Werte sind rund drei Mal tiefer als die schweizweiten Vergleichszahlen. Und die Neubautätigkeit bleibt in den nächsten Jahren tief. So wurde 2021 lediglich für 540 Wohnungen eine Baubewilligung erteilt, was 20 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt. Nur rund ein Drittel dieser Wohnungen dürften voraussichtlich als Eigentumswohnungen auf den Markt kommen; das ist über die nächsten zwei Jahre eine bescheidene Anzahl von jährlich rund 200 neuen Eigentumswohnungen.

Einflüsse auf die Nachfrage

Nun stellt sich die Frage, welche Komponenten die Nachfrage mittelfristig negativ beeinflussen könnten, insbesondere bei den wichtigsten Treibern wie Einkommen und Zinsen. Die wirtschaftliche Ausgangslage des Kantons Zug ist stark und breit abgestützt. Selbst die aktuellen

geopolitischen Wirren dürften die Einkommen und somit die Zahlungskraft der Haushalte kaum nachhaltig beeinträchtigen.

Sollten die Zinsen steigen, verteuern sich die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum. Dies wird sich zweifellos auf die Nachfrage auswirken. Allerdings wird im Kanton Zug selbst eine gedämpfte und somit reduzierte Nachfrage erwartungsgemäss das sehr tiefe Angebot nach wie vor deutlich übertreffen.

Preise steigen weiter, aber moderater

Als Folge davon ist trotz des angespannten weltpolitischen Geschehens nicht mit einem Preiseinbruch zu rechnen. Im Gegenteil: 2022 dürften die Preise weiter steigen, wenn auch moderater als in der jüngsten Vergangenheit. Als Marktführerin von Eigenheimfinanzierungen im Kanton Zug verfolgen und analysieren wir die Entwick-

lung der Angebots- und der Nachfrageseite des Immobilienmarktes für unsere Kundinnen und Kunden sehr genau. Profitieren Sie von unserem Wissen und nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Alle wichtigen Informationen bei Fragen rund um den Immobilienkauf gibt es unter www.zugerkb.ch

Peter Bucher



Leiter Immobilieninvestoren bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

«Finanzen immer griffbereit»

Digitalisierung Im Gespräch erläutert Zuger Kantonalbank-CEO Hanspeter Rhyner, was die Bank im Digitalbereich alles für die Kundinnen und Kunden heute und in Zukunft anbietet.

Interview: Vanessa Varisco
vanessa.varisco@chmedia.ch

Welche digitalen Dienstleistungen stellt die Bank für die Eigenheimfinanzierung zur Verfügung?

Hanspeter Rhyner: Mit dem Hypothekenrechner sprechen wir alle an, die eine erste Einschätzung eines Objekts möchten. Das Tool ermöglicht es, mit den tagesaktuellen Zinssätzen und Konditionen verschiedene Finanzierungsszenarien durchzuspielen und abzuspeichern. Zudem werden die wichtigsten Begriffe des Hypothekengeschäfts erklärt, um die Zusammenhänge rund um die Eigenheimfinanzierung noch besser verstehen zu können. Für uns ist der Hypothekenrechner ein wertvolles Instrument, um mit der Eigenheimkäuferchaft in Kontakt zu kommen.

Wie wird das Mobile Banking von den Kundinnen und Kunden angenommen?

Dank der hohen Bedienungs-freundlichkeit sind die Nutzerzahlen stark steigend. Die Kundinnen und Kunden haben mit der Mobile-Banking-App ihre Finanzen immer griffbereit und können sich auch von unterwegs einen Überblick über Kontostände und Wertschriftenentwicklungen machen. Das Einscannen und Bezahlen von Einzahlungsscheinen und QR-Rechnungen geht mit der App auch wesentlich schneller als über das konventionelle E-Banking.

Welche digitalen Hilfsmittel sind sonst im Einsatz?

Unser digitaler Star «Mona», das ist eine Chatbot-Dame, beantwortet charmant die wichtigsten Fragen der Kundschaft. Wir haben das Potenzial dieser Dienstleistung früh erkannt und bauen sie kontinuierlich aus. Mittlerweile ist «Mona» nicht nur auf der Website präsent, sondern auch im Kundenportal und im geschützten Bereich des E-Bankings. Mit dem Chatbot



Hanspeter Rhyner (53) ist seit dem 1. März 2021 CEO der Zuger Kantonalbank. Bild: Stefan Kaiser

erhalten unsere Kundinnen und Kunden sofort Antwort zu einfachen, häufig gestellten Fragen – rund um die Uhr. Kann der Chatbot die Frage nicht beantworten,

kümmert sich während der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstellen im Live-Chat eine Beratungsperson persönlich um das Anliegen.

Sie erwähnen das E-Banking und das Kundenportal. Wie werden die beiden Dienstleistungen weiterentwickelt?

Im E-Banking kommt personalisierten Inhalten eine immer höhere Bedeutung zu. Basierend auf den individuellen Bedürfnissen zeigen wir unserer Kundschaft bereits heute auf der E-Banking-Startseite auf sie zugeschnittene Informationen an. Zudem wird das Kundenportal weiter ausgebaut und im Mobile Banking integriert. Ein wichtiger Schritt bedeutet für uns auch die Integration von zusätzlichen Börseninformationen im E-Banking. Natürlich steht für die bedeutende internationale Community im Kanton Zug das gesamte Mobile- und E-Banking-Angebot auch in englischer Sprache zur Verfügung.

Erneuerbare Energie ganzheitlich einsetzen

Die Baarer Firma Convoltas berät Kundinnen und Kunden mit dem Fokus auf Fotovoltaikanlagen, E-Mobilitätslösungen und energetischen Betriebsoptimierungen. Damit treffen sie den Nerv der Zeit, denn nachhaltige Baulösungen gewinnen schweizweit an Bedeutung. Convoltas bietet dazu massgeschneiderte und nachhaltige Energielösungen an, die mit neuesten Technologien umgesetzt werden. Eine wichtige Rolle bei nachhaltigen Lösungen für Gebäude nimmt dabei die Umstellung von fossilen Brennstoffen auf nachhaltige Energien – die Dekarbonisierung – ein. Jene fordert laut Convoltas Geschäftsführer und Inhaber Enrico Anderes eine übergeordnete Betrachtungsweise: In das Energiekonzept eines Gebäudes fliessen

beispielsweise Fotovoltaikanlagen, neue Wärmeerzeugung und elektrische Speichersysteme ein. «Die gesamtheitliche Betrachtung dieser verschiedenen Gewerke bietet verschiedene Vorteile: Energie kann dadurch zielgerichtet eingesetzt werden und Prozesse, welche Energie benötigen und/oder freisetzen, können kombiniert oder gekoppelt werden», schildert der Experte.

Für nachhaltigere Gebäude sind Fotovoltaikanlagen eine rentable und gut einsetzbare Option: Die zusätzliche erneuerbare Energieerzeugung hat laut Anderes einen positiven Einfluss auf die Energiebilanz der Gebäude. Auch wirtschaftlich seien solche Investitionen interessant. Der Geschäftsführer weiss: «Renditen von 8 bis



Beispiel für ein Grossprojekt: Convoltas installierte 2020 bei Risi Immobilien AG in Baar eine Fotovoltaikanlage. Bild: PD

18 Prozent sind keine Seltenheiten bei den Solaranlagen.» Ausserdem eignen sich solche Anlagen dem Experten zufolge für fast jedes Ge-

bäude. Die richtige Grösse der Anlage und Einbindung in das Gesamtsystem müssen hierzu genau berechnet werden. (vv)

PORTMANN



sie träumen. wir bauen.

Portmann realisiert kleine und grosse Bauvorhaben mit viel Flair für Architektur und Ästhetik. Von der Planungsphase bis zur Schlüsselübergabe. Im Fokus stehen Sie mit Ihren Vorstellungen und Wünschen. Sie träumen. Wir bauen.

Wir bieten umfassende Leistungen rund um Ihre Immobilien. Neben dem Bau übernehmen wir die Innenarchitektur und die Bewirtschaftung. Wir schaffen Räume, die zu einem Zuhause werden. Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Geniessen.

August Portmann AG Baarerstrasse 36 6300 Zug +41 41 758 02 02 www.portmann.ag

Niemand finanziert mehr Eigenheime in Zug als wir. Profitieren Sie von unserem einmaligen Marktwissen.

Frühlingsputz
im Wert von
CHF 1'500.– zu
gewinnen!

Wettbewerb

Gewinnen Sie einen Frühlingsputz im Wert von CHF 1'500.–*



Möchten Sie sich auf ein blitzblankes Zuhause freuen? Dann machen Sie mit beim Wettbewerb «Frühlingsputz». Die Teilnahme ist ganz einfach: Füllen Sie die Wettbewerbsfragen online unter www.zugerkb.ch/fruehlingsputz aus. Die Antworten zu den Fragen finden Sie in diesem Magazin. Viel Glück.

* Maximale Kostenübernahme von CHF 1'500.– (inkl. MwSt.) bei einem Reinigungsunternehmen Ihrer Wahl. Die Rechnung muss bis 11. November 2022 der Zuger Kantonalbank vorgelegt werden. Die detaillierten Wettbewerbsbedingungen finden Sie unter www.zugerkb.ch/fruehlingsputz.

Wir begleiten Sie im Leben.