

**EIGENHEIM
IN DER «PAPIERI»
ZU HAUSE SEIN**

**IMMOBILIEN
ANALYSE DES
STANDORTS ZUG**

**NACHHALTIGKEIT
MIT DEM GRATIS-
KREDIT MODERNISIEREN**

Wohnen und Finanzieren



Wettbewerb

Frühlingsputz zu gewinnen!
www.zugerkb.ch/fruehlingsputz



In Zusammenarbeit mit
 **Zuger Kantonalbank**

Bild: Stephan Kaiser

Verlagsbeilage vom 17. Mai 2023

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 35 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 – 6331 HÜNENBERG
TELEFON 041 790 52 20 – FAX 041 790 52 40
INFO@JEGO.CH – WWW.JEGO.CH

TOTALUNTERNEHMER
IMMOBILIEN

JEGO

35
JAHRE
1988 – 2023

In dieser Beilage

Seite 4 und 5: Regula Fehr und Konrad Braun haben ihr Haus mit dem «Grünen Kredit» der Zuger Kantonalbank günstig modernisiert.

Seite 7: Beim Eigenheimkauf alles aus einer Hand dank professionellen Immobilienvermarkterinnen und Immobilienvermarktern.

Seite 9: Der CEO und Peter Bucher von der Zuger Kantonalbank im Gespräch über Immobilien in Zug und den Mangel an kaufbaren Objekten.

Seite 11: Ob sich eine Festhypothek oder ein Saron lohnt, entscheiden verschiedene Faktoren.

Seite 12 und 13: Glücklich in der Papier: Ruedi und Eva Auf der Maur haben sich mit der Wohnung in Cham einen Wunsch erfüllt.

Seite 15: Mit dem neuen Erbrecht ändert unter anderem der Pflichtteil – mehr dazu vom Experten.

Seite 16: Die Hypothek amortisieren oder nicht: Die Pensionskasse und steuerliche Aspekte beeinflussen die Entscheidung.

Seite 17: Nachhaltige Aspekte beim Kauf eines Eigenheims spielen auf der Immobilienplattform Newhome.ch eine wichtige Rolle.

Seite 18: Mit smarten Steuerungen via Handy den Backofen oder die Waschmaschine bedienen ist bei immer mehr Geräten möglich.

Zuger Zeitung

Verlagsbeilage «Wohnen und Finanzieren» der Zuger Zeitung vom Mittwoch, 17. Mai 2023, und Zuger Presse/Zugbieter vom Dienstag, 23. Mai 2023, in Zusammenarbeit mit der Zuger Kantonalbank

Herausgeberin: CH Regionalmedien AG

Verleger: Peter Wanner

Geschäftsführer: Dietrich Berg

Lesermarkt: Zaira Imhof, Bettina Schibli

Werbemarkt: Robin Hrgota, 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: Cornelia Bisch, Fabio Brunner, Monika Burri, Corinne Galliker, Rahel Hug, Yvonne Imbach, Michèle Ricciardi, Harry Ziegler, Jürg Zulliger

Layout: Sandra Eggstein

Bildredaktion: Stefan Kaiser, Monika Burri

Druck: CH Media Print AG

Eine Publikation der CH Media  **ch media**

Editorial

Nachhaltigkeit wird immer wichtiger



Attraktive Steuern und die hohe Lebensqualität machen Zug zu einem beliebten Wohnort.

Bild: CH Media AG

Die Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt sind enorm: Wohnraum ist knapp und teuer, besonders Eigentum für viele unerschwinglich. Die Entwicklungen, die schweizweit zu beobachten sind, zeigen sich im Kanton Zug – in Sachen Immobilien quasi eine Hochpreisinsel – noch deutlicher. So sind die Preise für eine mittlere Wohnung hier im Schnitt rund 1,5-mal höher als im schweizerischen Durchschnitt. Entlastung ist nicht in Sicht, wie Hanspeter Rhyner, CEO der Zuger Kantonalbank, und Peter Bucher, Leiter Immobilieninvestoren, prognostizieren.

Was also tun, wenn man Wohneigentum erwerben möchte? Zunächst braucht es sicher eine grosse Portion Geduld. Denn selbst wenn die finanzielle Situation es zulässt: Passende Objekte sind im Kanton Zug rar. Die Anzahl aller 2022 bewilligten Neubauwohnungen ist auf ein Zehnjahrestief gesunken. Wer dennoch Glück hat und frühzeitig zu sparen begonnen hat, sollte auf eine gute Planung achten. Der ZugerKB-Fachmann Alex Müller

rät zu einer genauen Analyse des gewünschten Objekts.

Dass die Nachfrage riesig ist und das Angebot sehr bescheiden, zeigt das Beispiel von Eva und Ruedi Auf der Maur. Das Rentnerpaar aus Cham konnte im Herbst eine neue Eigentumswohnung auf dem Papieri-Areal beziehen. Als die Auf der Maurs 2019 die Offerte erhielten, reservierten sie noch am selben Tag eine der vorgeschlagenen Wohnungen, um das Angebot nicht zu verpassen.

Heute wichtiger denn je ist die Nachhaltigkeitsthematik. Sei es bei Neubauten oder bei der Sanierung von älteren Gebäuden. Im Kanton Zug werden rund zwei Drittel der Haushalte nach wie vor mit Öl- und Gasheizungen versorgt. Kein blosses Lippenbekenntnis ist Nachhaltigkeit für Regula Fehr und Konrad Braun. Das Ehepaar hat in seinem Reihenhaus in Zug schrittweise in Energieeffizienz investiert: Mit einer Fenstersanierung, der Installation einer Erdsonde und dem Bau einer Photovoltaikanlage.

Unterstützt wurden die beiden von der Zuger Kantonalbank. Sie konnten von einem kostenlosen Kredit für die Photovoltaikanlage profitieren.

«Der Kauf von Wohneigentum ist für die meisten Menschen die grösste Investition des Lebens», wie Michèle Bucher, Privatkundenberaterin bei der Zuger Kantonalbank, sagt. Dieser Schritt sollte deshalb gut überlegt sein. Von Spar- und Anlagetipps über die Suche nach einer geeigneten Immobilie bis hin zu Vorsorgefragen und schliesslich zur Umsetzung des Traums der eigenen vier Wände: Diese Beilage soll Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, Fragen beantworten, eine Übersicht bieten – und natürlich Lesevergnügen bereiten.



Rahel Hug

rahel.hug@chmedia.ch

Kompromisslos auf Nachhaltigkeit gesetzt

Grüner Kredit Regula Fehr und Konrad Braun nutzen einen kostenlosen Kredit, um ihr neu isoliertes Dach auch gleich mit einer Photovoltaikanlage (PVA) zu decken.

Monika Burri

Vom Casino am Zugersee aus führt die Zugerbergstrasse in grossen Kurven fast direkt zum Reihenhaushaus von Regula Fehr und Konrad Braun, das sich in einem steilen Seitensträsschen befindet. An dieser privilegierten Lage erbauten die Gebrüder Peikert Anfang der 60er-Jahre sechs Reihenhäuser, die damals zu den ersten ihrer Art im Kanton Zug gehörten. Obwohl in den letzten 20 Jahren rundherum viel gebaut wurde, ist vom grosszügigen Garten die Sicht auf den Zugersee erhalten geblieben, was das Ehepaar Braun-Fehr immer noch sehr schätzt – und nicht nur den Garten: «Durch die Erweiterung des Wohnzimmers vor ein paar Jahren und einschneidende energietechnische Neuerungen ist das Haus für uns nun in allen Belangen das perfekte Zuhause», sagt Regula Fehr.

In kleinen Schritten zur Energieeffizienz

Konrad Braun und Regula Fehr zogen 1995 in das Haus, erst als Mieter. Vier Jahre später konnten Sie das Haus dann kaufen. Die Familie nutzte die neue Situation, um das Haus schrittweise ihren Bedürfnissen anzupassen. Dazu gehörte etwa die Erweiterung des Wohnraums mit der offenen Küche. «Nebst diesem Anbau wechselten wir auch alle Fenster aus», erklärt Konrad Braun. Diese Investition habe sich gelohnt, denn die Einsparungen an Öl konnte er deutlich auf der Heizabrechnung erkennen.

Vor drei Jahren installierte das Ehepaar eine Erdsonde. «Das war ein einschneidendes und teures Vorhaben, doch der Entscheid war richtig», bilanziert Regula Fehr. Ihr Mann nickt und ergänzt, dass die Erdsonde den Stein erst recht ins Rollen gebracht habe: Die beiden



Konrad Braun und Regula Fehr zeigen die Photovoltaikanlage auf ihrem Hausdach.

Bilder: Stefan Kaiser

wollten mittelfristig auch selbst Strom produzieren.

Als das Paar sowieso bei der Zuger Kantonalbank zur Beratung war, empfahl ihnen ihr Berater, vom neuen Angebot der Bank zu profitieren. «Er erklärte uns, dass wir einen kostenlosen Kredit für die Installation von Photovoltaikanlagen erhalten würden», erinnert sich der pensionierte Ingenieur. «Da auch das Dach saniert

werden musste, entschieden wir uns, diese Sache kombiniert anzugehen», so Konrad Braun. Gesagt, getan: Einige Offerten wurden eingeholt und eingehend geprüft.

Was lange währt, wird endlich gut

Der Evaluierungsprozess nahm viel Zeit in Anspruch. Die beiden Eigentümer entschieden sich, gleichzeitig eine weitere Isola-

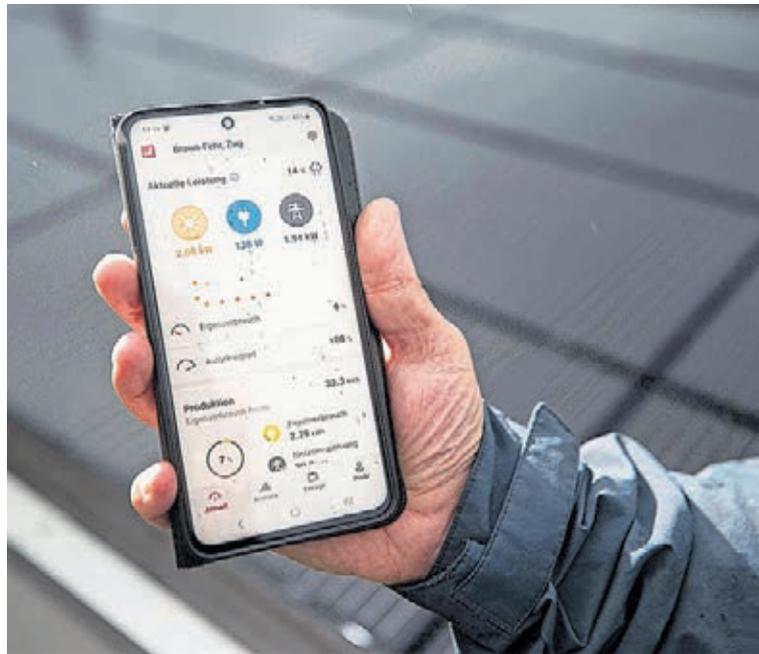
tionschicht am Dach anzubringen und Dachfenster einzubauen. Durch die Lage des Reihenhauses konnte auf dem gesamten Giebeldach eine sogenannte In-Dach-Anlage installiert werden. Einzelne Photovoltaikmodule ersetzen somit eine herkömmliche Bedachung etwa mit Ziegel oder den ursprünglich verwendeten Wellplatten. «Das ist ein Glücksfall und ermöglicht uns die Gewinn-

nung von über 15 Kilowattstunden Strom zu Spitzenzeiten. Das ist sehr effektiv», sagt Regula Fehr.

Doch bis das Paar vom eigenen Strom profitieren konnte, verstrich viel Zeit. Von der finalen Offerte bis zum Baubeginn dauerte es rund ein Jahr, da das Material nicht sofort lieferbar war. «Wir haben uns für einen lokalen Anbieter mit Schweizer Solarpanels entschieden», erklärt Konrad Braun. Die Qualität und auch die Nachhaltigkeit der Produkte mussten einfach stimmen.

Ständig auf der Baustelle dabei

Nun ist wieder Ruhe im Haus eingeleitet. Nach dem gelungenen Umbau sitzen Regula Fehr und Konrad Braun am Esstisch und blicken zufrieden in ihren Garten. Ja, sie würden es auf jeden Fall wieder machen, «obwohl es für eine längere Zeit nicht sehr wohnlich war bei uns», so Regula Fehr. Zum Glück konnten sie die Sanierung des Dachs mit der Solaranlage kombinieren, somit habe sich der grosse Aufwand gelohnt, sagt Braun. «Ein wichtiger Tipp kann ich anderen Interessierten geben. Man sollte möglichst verschiede-



Praktisch und bequem lassen sich die aktuellen Werte am Handy ablesen.

ne Offerten einholen und sich genügend Zeit nehmen, alles zu prüfen.» Für ihn als Ingenieur mit Leib und Seele war dieser Umbau eine spannende Sache. «Ich sehe eine solche Veränderung immer als Chance, etwas zu lernen.» Darum hat er auch gleich die Bauleitung selbst in die Hand genom-

men. «Als Pensionierter konnte ich es mir zeitlich einrichten. Zum Glück, denn es ist wichtig, genau hinzuschauen», bilanziert er die Aufgabe als Bauleiter. Es seien doch die verschiedensten Arbeiten angefallen, vom Holzbauer über den Solarteur bis zum Gipser und Maler. «Eine gute Koordina-

tion ist wichtig, zugleich muss man sofort reagieren, wenn einem etwas auffällt.»

Zeit für Pläne der anderen Art

Während Konrad Braun bereits von einer Speicherbatterie als nächstes Projekt spricht, «wenn es dann gute Produkte auf dem Markt gibt», hat Regula Fehr den Fokus aufs Reisen gesetzt. «Jetzt können wir ja wieder gehen», meint sie mit einem fröhlichen Seitenblick auf ihren Mann. Sie arbeitet als selbstständige Physiotherapeutin und kann sich dadurch die Zeit selbst einteilen, auch für Freizeitaktivitäten in der Region. Zudem planen beide eine grössere Reise. «Im nächsten Jahr möchten wir in die USA», bestätigt Konrad Braun. Sie hätten als Familie einmal dort gelebt und wollten Bekannte besuchen. Einziger Wermutstropfen: Sie müssen fliegen. «Wir sind nun am Ermitteln, wie wir emissionsärmer reisen könnten», verrät Braun. Eine komplizierte Sache, doch vielleicht könnten sie zumindest eine Strecke mit einem Frachtschiff mitreisen? Für den Tüftler Konrad Braun eine neue Herausforderung, die er gerne annimmt.

Nachgefragt

«Investitionen in ein nachhaltiges Eigenheim»

Die Bau- und Immobilienbranche muss umweltfreundlicher werden. Die Zuger Kantonalbank offeriert der Kundschaft gar einen zinslosen Kredit bei nachhaltigen Investitionen. Thomas Laube, Privatkundenberater bei der Zuger Kantonalbank, gibt Auskunft.

Welche Bedingungen muss ich erfüllen, damit ich den Grünen Kredit bei Ihnen erhalte?

Thomas Laube: Um diesen Kredit zu erhalten, muss man eine nachhaltige Investition an seinem selbstbewohnten Einfamilienhaus tätigen. Das kann entweder ein Heizungsersatz mit einer Wärmepumpe oder die Installation einer Photovoltaikanlage sein. Das Einfamilienhaus muss zudem in der Wirtschaftsregion Zug stehen und die bestehende Finanzierung bei

der Zuger Kantonalbank sein oder zu uns transferiert werden.

Welche Idee steckt dahinter und wie profitieren auch Sie als Bank von diesem Angebot?

Die Umwelt liegt uns am Herzen, darum wollen wir möglichst viel zur Erreichung der Klimaziele beitragen. Der Grüne Kredit ist nur eine von vielen Massnahmen für eine nachhaltigere Zukunft. Ein positiver Effekt ist sicherlich, dass wir auch gegen aussen als nachhaltiges Unternehmen wahrgenommen werden und uns so gleichgesinnte Kundinnen und Kunden als Partnerin wählen.

Wie kommt dieses Angebot bei der Kundschaft an? Verzeichnen Sie positive Rückmeldungen?

Wir durften bereits einige Grüne Kredite auszahlen und haben in naher Zukunft auch noch weitere zur Auszahlung bereit. Das Angebot wird wahrgenommen und die Kundschaft freut sich, eine nachhaltige Investition an ihrem Eigenheim zu tätigen. Wir sind überzeugt, dass mittelfristig immer mehr Menschen von einem Angebot dieser Art profitieren möchten.

Wo informiere ich mich, wenn ich Interesse an diesem Angebot habe?

Auf unserer Website findet man alle wichtigen Informationen zum Grünen Kredit der Zuger Kantonalbank. Wenn jemand ein konkretes Angebot für dieses Produkt von uns haben möchte, benötigen wir eine Kostenzusammenstellung für die entsprechende Heizungsanierung

oder Photovoltaikanlage. Die Anfrage wird dann umgehend geprüft und eine sachverständige Person von uns nimmt mit der Kundin oder dem Kunden Kontakt auf. (mbu)

www.zugerkb.ch/gruener-kredit

Thomas Laube



Privatkundenberater bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

PORTMANN



architektur
immobilien
raumdesign

www.portmann.ag

Alles aus einer Hand

Kauf Die Fachleute der Zuger Kantonalbank schätzen den aktuellen Marktwert von Immobilien ein und begleiten deren Eigentümerinnen und Eigentümer durch den ganzen Verkaufsprozess.

Interview: Cornelia Bisch

Seinen meist wertvollsten Besitz, das Eigenheim, zu veräussern, ist ein grosser Schritt. Eine erfahrene Fachperson beratend zur Seite zu haben, ist deshalb besonders wichtig. Dominique Scherrer von der Zuger Kantonalbank erklärt, worauf es ankommt.

Wieso verkauft die Zuger Kantonalbank Wohnungen und Liegenschaften?

Unsere Kundschaft schätzt die hochwertige Betreuung aus einer Hand und unseren professionellen Einsatz für den bestmöglichen Verkauf.

Wie gehen Sie dabei vor?

Für uns stehen die Erwartungen der Verkäuferschaft im Mittelpunkt. Wir besprechen die verschiedenen Themen sehr intensiv und transparent. Ein erfolgreicher Verkauf erfordert häufig eine längere Vorbereitungszeit. Aufgrund der grossen Nachfrage im Raum Zug können wir die eigentliche Verkaufsdauer hingegen sehr kurz halten.

Wieso soll der Eigenheimverkauf von der Zuger Kantonalbank als Maklerin durchgeführt werden? Welche Dienstleistungen erbringen ihre Fachleute?

Für die meisten Menschen ist ihre Liegenschaft der wertvollste Teil

ihres Vermögens. Deren Verkauf ist immer auch eine sehr emotionale Angelegenheit, und es braucht viel Fingerspitzengefühl. Wir beraten und begleiten die Verkäuferschaft mit breitem Fachwissen und Empathie durch den nicht immer einfachen Verkaufsprozess. Ausserdem bieten wir ihr einen Vollservice unter Beizug unserer Fachleute aus den Bereichen Finanzierung, Immobilienbewertung, Finanzplanung, Erb- und Steuerrecht. Von der Bewertung bis zum Termin beim Notar organisieren wir sämtliche Termine.

Entscheidend ist der Verkaufserlös. Wie ermittelt die Zuger Kantonalbank den anvisierten Verkaufspreis?

Wir fokussieren unsere Tätigkeit auf den Kanton Zug und die angrenzenden Gebiete. Dank dieser Konzentration kennen wir fast jede Liegenschaft in unserem Tätigkeitsgebiet. Nicht nur dies. Auch die wichtigen Neubauprojekte und Anpassungen der Bauvorschriften sind uns bekannt. In einem ersten Schritt führen wir eine ganzheitliche Liegenschaftsbesichtigung durch und erarbeiten ein Stärken-/Schwächenprofil. Unsere Fachleute der Immobilienbewertungsabteilung ermitteln den Marktwert, und gemeinsam erarbeiten wir den Zielverkaufspreis. Damit bauen wir auf das umfassende Know-how der gesamten Zuger Kantonalbank.

Verkauft die Zuger Kantonalbank Liegenschaften im Bieterverfahren?

Der Verkauf im Bieterverfahren ist sinnvoll bei Liegenschaften mit Ausnahmemerkmale wie exklusiver Panoramaaussicht, direkter Seeanstoss, grosszügige Parkanlage, sowohl sehr zentrale als auch ruhige Lage und so weiter. Bei Objekten mit einer üblichen Marktgängigkeit empfehlen wir hingegen eher den Verkauf mit einem Richtpreis.

Was bezahlt die Verkäuferin oder der Verkäufer der Zuger Kantonalbank für einen erfolgreichen Verkauf?

Der Verkäufer bezahlt nur im Erfolgsfall das vereinbarte Verkaufshonorar. Unsere Preise hängen vom anvisierten Verkaufspreis ab und reduzieren sich bei grösseren Objekten.

Was ist Ihr schönstes Erlebnis bei einem Verkauf?

Ich habe schon so viele schöne, emotionale Momente mit meinen Kundinnen und Kunden erlebt. Ganz besonders freut es mich, wenn sie wissen, dass ihre Liegen-

schaft wieder in guten Händen und die Käuferschaft mit dem neuen Daheim glücklich ist. Als Stadtzugerin habe ich zu verschiedenen Liegenschaften einen ganz besonderen Bezug aus meiner Kindheit. Es ist natürlich sehr inspirierend, hinter die Fassaden zu sehen, die Verkäuferschaft zu beraten, zu begleiten und die perfekten Käufer zu finden. An meinem Beruf schätze ich vor allem die Abwechslung und den Kontakt zu den unterschiedlichsten Menschen. Ich setze mich mit grosser Leidenschaft für jeden Verkauf ein und freue mich sehr, weiterhin für unsere Kundschaft beratend zur Seite stehen zu dürfen.

ANZEIGE

ULRICHWOHNEN.CH

60
JAHRE





**WOHNIDEEN
AUS SURSEE**



Ein echtes CH-Familienunternehmen

Dominique Scherrer



Immobilienvermarkterin bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

COLUMBUS
chama



Jetzt
Showroom
besuchen!



Eigentumswohnungen in Cham:

WO WOHNFREUDE ZU HAUSE IST

columbus-chama.ch

Ein Projekt auf dem Areal CHAMA



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

Eigenheim im Kanton Zug – ein Wunschtraum?

Immobilien Der kleine Kanton Zug hat grosse internationale Strahlkraft. Dies führt, gerade im Immobiliensektor, zu einer Ausgangslage, die in der Schweiz wohl einzigartig ist.

Interview: Fabio Brunner

Hanspeter Rhyner, CEO, und Peter Bucher, Leiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, stellen sich mit ihrem Team tagtäglich dem herausfordernden Umfeld des Zentralschweizer Kantons. Im «Wohnen und Finanzieren» geben sie auf zentrale Fragen Antworten.

Im «Wohnen und Finanzieren» 2022 schrieb Harry Ziegler im Editorial: «Traum vom Eigentum ist erfüllbar.» Wir hören aber oft, dass es für normal verdienende Familien im Kanton Zug unmöglich ist, ein Eigenheim zu erwerben. Wie sehen Sie das?

Peter Bucher: Die Preise für eine mittlere Wohnung im Kanton Zug sind im Schnitt rund eineinhalb mal höher als im schweizerischen Durchschnitt. Was wiederum bei Finanzierungen der Kaufpreise höhere Eigenmittel und – je nach Finanzierungshöhe – höhere Einkommen verlangt. Als Alternative bleiben den Kaufwilligen in der Regel zwei Möglichkeiten: Die Suche nach einem preisgünstigen, dafür jedoch qualitativ unterdurchschnittlichen Objekt mit beispielsweise kleinerer Wohnfläche oder einer vielleicht ungünstigen Lage. Als Alternative dazu wird oft die Suche in den grenznahen Bereich zum Kanton Zug erweitert.

Einige Leute sehen in der Zuwanderung von gut verdienenden Expats eine der Hauptursachen für den teuren Immobilienmarkt Zug. Wie ist Ihre Meinung dazu?

Peter Bucher: Es ist weniger eine Frage der gut verdienenden Expats, sondern eher, dass die generell hohe Nachfrage nach Wohnflächen im Kanton Zug und das sehr kleine



Peter Bucher und Hanspeter Rhyner im Gespräch. Bild: Stephan Kaiser

Angebot immer stärker auseinandergehen. Zug ist in diesem Sinne Opfer seines eigenen Erfolges. Der gesuchte Wirtschaftsstandort Zug mit attraktiven Arbeitgebern zieht einkommensstarke Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an, die potenzielle Nachfragerinnen und Nachfrager nach hiesigen Wohnflächen sind. Gleichzeitig ist die Anzahl aller im Jahr 2022 bewilligten Neubauwohnungen auf ein Zehnjahrestief gesunken. Somit ist im Kanton Zug in den nächsten Jahren nicht mit einer Entlastung der aktuell hohen Marktanspannung zu rechnen.

Können Sie das noch etwas ausführen?

Peter Bucher: Die Ursache für die abnehmende Bautätigkeit ist in ihrem Ursprung nicht zuletzt im auf Bundesebene verabschiedeten Raumplanungsgesetz vom Jahr 2014 zu suchen. Dieses ver-

langt bei Überbauungen eine erhöhte Verdichtung. Dadurch macht es Bauvorhaben komplex und anfällig auf Einsprachen. Investorinnen, Investoren und Bauverantwortliche sind deshalb mit teilweise langjährigen Bewilligungsprozessen und Einsprachebehandlungen blockiert.

Der Kanton Zug ist nicht nur ein beliebter Wohnort, sondern auch als Wirtschaftsstandort sehr erfolgreich. Die stark verankerte Kryptobranche ist sehr präsent. Wie ist die Zuger Kantonalbank diesbezüglich involviert?

Hanspeter Rhyner: Digitale Assets sind eine spannende Anlagekategorie, die viel Potenzial besitzt und weit über Kryptowährungen hinausgeht. Als Bank im «Crypto Valley» setzen wir uns selbstverständlich mit dieser Thematik auseinander und sind gerade da-

bei, ein einfaches und sicheres Angebot für unsere Kundinnen und Kunden zu entwickeln. In einem ersten Schritt wollen wir das Handeln und die Aufbewahrung digitaler Vermögenswerte via Zuger Kantonalbank E-Banking ermöglichen. Dieses Projekt ist bereits weit fortgeschritten und befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase.

Rechnen Sie damit, dass die jüngsten Ereignisse rund um die beiden Grossbanken einen merklichen Einfluss auf Wohneigentumsfinanzierungen haben werden?

Hanspeter Rhyner: Die Konkurrenz spielt im Hypothekengeschäft, auch wenn es nur noch eine Grossbank gibt. Für Kantonalbanken mit ihrer regionalen Verankerung und dem stabilen Geschäftsmodell ist die aktuelle Situation sogar eine Chance für Mehrgeschäfte.

Was ist Ihre Prognose für die Preisentwicklung von Eigenheimen im Kanton Zug für die kommenden Jahre?

Peter Bucher: Auch wenn die Zinsen in den letzten Monaten vor allem im kurzfristigen Bereich deutlich stark gestiegen sind, so liegt das Zinsniveau noch immer deutlich unter dem von den Banken angewendeten kalkulatorischen Zinssatz von 5 Prozent. Zwar hat der Anreiz, ein Eigenheim zu erwerben, durch die höheren Zinskosten abgenommen. Speziell im Kanton Zug lässt die unverändert starke Nachfrage aber die Preise auf einem hohen Niveau. Somit gehen wir nicht davon aus, dass Preisrückgänge zu erwarten sind. Gleichzeitig werden die Mietpreise kurz- bis mittelfristig steigen, was wiederum das Wohneigentum als Alternative attraktiver macht.

Finde deine Einrichtung

Wir bieten Kompetenz und Exklusivität
für jedes Zuhause



6232 Geuensee
www.moebelschaller.ch

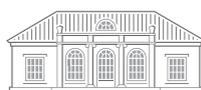
möbel Schaller
121 Jahre Raum zum Geniessen

**ROLF
BENZ**
H A U S

ENGEL & VÖLKERS



Entspannte Immobilien-Vermarktung
mit den Experten



ZUG

Tel. +41 41 728 77 11 | zug@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com/zug

«Rahmenbedingungen werden anspruchsvoller»

Eigenheim Krisen haben einen Einfluss auf die Zinssituation. Alex Müller von der Zuger Kantonalbank rät jungen Menschen, die Wohneigentum kaufen möchten, zur Geduld.

Harry Ziegler

Erst kürzlich hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent angehoben. Damit wirkt sie dem nochmals gestiegenen Inflationsdruck entgegen. Es sei nicht auszuschliessen, dass zusätzliche Zinserhöhungen nötig würden, um die Preisstabilität in der mittleren Frist zu gewährleisten, schreibt die SNB zur Erhöhung des Leitzinses ab dem 24. März.

Alex Müller, Chief Investment Officer der Zuger Kantonalbank, erklärt, wie sich die Erhöhung des Leitzinses auf die Zinsentwicklung auswirkt. «Die Zinsen länger laufender Obligationen bewegen sich im Spannungsfeld der Inflationsentwicklung einerseits und der Konjunktorentwicklung andererseits», erklärt Müller.

«Die ökonomischen Rahmenbedingungen dürften im Jahresverlauf anspruchsvoller werden, was eher für Abwärtsdruck auf die langfristigen Kapitalmarktzinsen spricht», führt der Finanzfachmann aus. «Dieses Verhalten haben wir bereits bei der (vorerst) abgewendeten Bankenkrise beobachtet, bei welcher Investoren schnell einen sicheren Hafen, also Staatsanleihen, gesucht haben, was die Zinsen sinken und damit Preise steigen liess.»

Ukrainekrieg und Pandemie haben Folgen

Der Krieg in der Ukraine sei neben den Spätfolgen der Pandemie, die Lieferengpässe und eine ultralockere Geldpolitik zeitigte, ein wichtiger Einflussfaktor auf die Zinssituation gewesen. «Aufgrund des Krieges stiegen im vergangenen Jahr die Rohstoffpreise stark an, was den Inflationsdruck sowohl in den USA als auch in Europa hochhielt», sagt Alex Müller.



Bis das passende Objekt gekauft werden kann, braucht es Geduld und eine gute Planung.

Bild: Getty

Dem schnellen und enorm starken Anstieg der US-Zinsen hätten sich auch die europäischen Märkte und damit die Schweiz, in Erwartungen auf Leitzinserhöhungen, nicht entziehen können. «Das gesamte Zinsniveau wurde dadurch angehoben. Dies zeigt sich auch in den Festhypotheken, die sich nach diesen Kapitalmarktsätzen ausrichten.»

Saronhypothek, eine Festhypothek?

Ob sich eine Saron- oder eine Festhypothek zur Finanzierung von Wohneigentum eignet, ist gemäss Alex Müller «grundsätzlich immer sehr individuell» und hänge auch von der gewünschten Planungssicherheit bei den Zinszahlungen ab. «Wir empfehlen unseren Kundinnen und Kunden in der aktuellen Situation, ihre Hypotheken grundsätzlich zu staffeln und auch längere Laufzeiten beizumischen.» Zur Verdeutlichung: «Der

Saron-Zinssatz ist der Schweizer Referenz-Zinssatz, der sich nahe am Leitzins der Schweizerischen Nationalbank SNB bewegt», erklärt der Chief Investment Officer.

«Der Zins für eine Saronhypothek variiert alle drei Monate.» Im Gegensatz zu einer Festhypothek, die eine fixe Laufzeit hat, «in welcher sich der Zins nicht verändert und damit die Planungssicherheit gegeben ist.»

Was rät der Fachmann jungen Menschen, die sich den Traum der eigenen vier Wände gerade jetzt erfüllen möchten? «Einerseits Geduld, andererseits eine gute Planung.» Die Ausgangslage bei den Zinsen habe sich in den letzten Monaten stark verändert. «Mit dem Zinsanstieg und trotzdem anhaltend hohen Immobilienpreisen ist eine genaue Analyse des gewünschten Objekts noch wichtiger geworden», führt Müller aus. «Eine Immobilie zu erwerben, hängt weiter von vielen persönli-

chen Faktoren ab.» Natürlich müsse man konsequent sparen und langfristig anlegen, um sich den Traum eines Eigenheims irgendwann ermöglichen zu können. Je früher man damit anfangen, desto besser. «Es ist zudem sinnvoll, die steuerlichen Vorteile der Säule 3a konsequent zu nutzen und die gesparten Beträge zu investieren», rät Alex Müller.

Alex Müller



Chief Investment Officer bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

Freie Sicht auf den See

Wohnungskauf Eva und Ruedi Auf der Maur zählen zu den Glücklichen, die im letzten Spätherbst eine Eigentumswohnung auf dem Papieri-Areal in Cham beziehen konnten.

Monika Burri

Einfach grandios, so könnte man den Weitblick aus dem Wohnzimmer von Eva und Ruedi Auf der Maur bezeichnen. Die Sicht reicht über den Zugersee und die Rigi bis in die Alpenkette hinein. Ihre neue Eigentumswohnung liegt im 7. Stock in einem der Häuser, die auf dem Gelände der Papierfabrik in Cham gebaut wurden. Das Rentnerpaar zählt zu den Glücklichen, die in dieser begehrten und trendigen Gegend im Herbst eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung beziehen konnten. Ruedi Auf der Maur erinnert sich gut, wie er 2016 an der Gewerbeausstellung in Cham die Präsentation der Überbauung studierte und sich dann zusammen mit seiner Frau für eine Wohnung angemeldet hatte. «Damals war noch nicht sicher, ob wir eine Wohnung bekommen würden.»

Nachfrage nach den Papieri-Wohnungen war riesig

Vor einigen Jahren haben sich die Auf der Maurs entschieden, aus der grossen Familienwohnung ohne Lift in eine kleinere Wohnung mit Lift umzuziehen. Ihre beiden Töchter sind erwachsen und leben schon länger nicht mehr zu Hause. Für den Chamer kam eigentlich nur ein Wechsel innerhalb der Gemeinde in Frage. «Es war schon länger schwierig, etwas in Cham zu finden, das passt», erinnert sich der 70-Jährige. Als 2019 die Offerte für die Wohnung ins Haus flatterte, zögerten Eva und Ruedi Auf der Maur nicht lange: Sie reservierten sich noch am gleichen Tag eine der vorgeschlagenen Wohnungen im Hochhaus auf dem Papieri-Areal.

Nun musste auch die Finanzierung schnell über die Bühne gehen. «Glücklicherweise mussten wir nicht lange mit der Bank diskutieren», so der Rentner, der bereits eine Vorstellung hatte, wie die Finanzierung ablaufen sollte. Im Gespräch mit dem Kundenberater wurde ihm eine Festhypotheke für



Mit Blick auf den Zugersee lassen sich Kaffee und Kuchen besonders gut geniessen.

Bilder: Stephan Kaiser

elf Jahre vorgeschlagen, und das zwei Jahre im Voraus. «Ich schätze das langjährige und seriöse Verhältnis mit der Zuger Kantonalbank, zudem war das Angebot sehr grosszügig. Wir haben somit bei der Zuger Kantonalbank die Finanzierung abgeschlossen», sagt Ruedi Auf der Maur. Die Familienwohnung übergab er der einen Tochter zu tragbaren Vorzugskonditionen. Mit einer weiteren Wohnung in Cham wurde die andere Tochter auf gleiche Weise abgegolten. «Ich möchte beide Kinder immer gleich behandeln. Das ist mir sehr wichtig.»

Alles lief erstaunlich reibungslos ab

Im Herbst 2022 war es dann so weit: Die 46 Eigentumswohnungen am Papieri-Platz waren be-

zugsbereit. Auch die Auf der Maurs zogen ein – ein emotionales Moment sei es gewesen, blickt Eva Auf der Maur zurück. «Obwohl wir alles nach unserem Wunsch gestalten konnten, brauchten wir ein paar Monate, bis wir uns richtig wohl fühlten.» Sie hätten doch eine sehr lange Zeit in der Familienwohnung gelebt und sich an alles gewöhnt. «Doch heute sind wir sehr glücklich, hier zu sein», sagt ihr Mann.

Weil sie sich bei der Wahl des Objekts aus bekannten Gründen keine Zeit nehmen konnten, wusste das Ehepaar nicht, ob der Bau auch ihren qualitativen Ansprüchen genügen würde. «Hätten wir gezögert, wäre die Wohnung nämlich sofort weg gewesen», sagt der ehemalige Stahlhändler. Doch die Bank

habe sie beruhigt und bestätigt, dass der Bauunternehmer eine bekannte und seriöse Firma sei. «Wir sind nun auch positiv überrascht, wie qualitativ gut gearbeitet wurde. Es gab einige Mängel, diese wurden aber schnell behoben», so Eva Auf der Maur und ihr Ehemann ergänzte, dass nur noch eine Pendenz offen sei, die infolge benötigter Minimumtemperaturen erst dieses Frühjahr erledigt werden kann.

Mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens

Die Wohnungen am Papieri-Platz sind alle hell und grosszügig gestaltet. Zudem sei die Lage perfekt und alles in Laufdistanz erreichbar, so Ruedi Auf der Maur. Dieser Punkt war für ihn besonders wichtig, denn sein Hund

Nachgefragt

«Eigenheim kann ein Teil der Vorsorge sein»

Wer eine Wohnung oder ein Haus kauft, bezieht nicht nur Wohnraum, sondern bekommt auch ein Investitionsobjekt. Somit vermittelt ein Eigenheim Sicherheit und kann auch Teil der Vorsorge sein. Oft kommt das Kaufen günstiger als das Mieten, zudem erfahren viele Objekte über die Jahre eine Wertsteigerung. Doch man darf nicht vergessen, dass das Eigenkapital gebunden ist und die Unterhaltskosten auch berücksichtigt werden müssen. Michèle Bucher, Privatkundenberaterin der Zuger Kantonalbank, weiss, worauf es bei der Investition in ein Eigenheim ankommt.

Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für den Erwerb von Wohneigentum?

Michèle Bucher: Oft reichen die eigenen Mittel nicht aus und eine Bankfinanzierung ist notwendig. Die Belehnungsrichtlinien legen fest, wie viel die maximale Hypothekensumme betragen darf. Bei einem Eigenheim ist eine maximale Finanzierung von 80 Prozent des erstellten Belehnungswertes der Bank möglich. Die Differenz zum Kaufpreis muss zusätzlich aus Eigenmitteln eingebracht werden.

Die Hypothekensumme wird dann aufgeteilt in eine 1. und 2. Hypothek, wobei der 2. Hypothekenteil innerhalb von maximal 15 Jahren oder bis zur Pensionierung amortisiert werden muss.

Die Zinsen sind wieder gestiegen. Wann bieten sich flexible Hypothekarprodukte an?

Bei der SARON-Hypothek wie auch bei der variablen Hypothek ist der Zinssatz nicht fest vereinbart, sondern ändert je nach Zinssituation. Daher bieten sich diese Finanzierungsprodukte vor allem in einem Zinsumfeld an, wo die Zinsen stagnieren oder sinken.

Wie viel Eigenkapital empfehlen Sie aus Sicht der Bank?

Mindestens 20 Prozent des Immobilienwertes müssen durch Eigenkapital finanziert werden. Wobei davon mindestens 10 Prozent mit Eigenkapital finanziert wird, welches nicht aus der 2. Säule und nicht aus Darlehen stammt. Je nach Kundensituation kann jedoch ein höherer Eigenkapitalbedarf bestehen, da die Höhe der Finanzierung auch immer mit der Tragbarkeit harmonisieren soll. Bei Personen, die pensioniert sind, ist

die maximale Finanzierungshöhe tiefer als bei erwerbstätigen Personen. Die Eigenmittelquote muss mindestens 33,3 Prozent betragen, da die Regulatorien keine sogenannte Zweithypothek mit Amortisationen vorsehen.

Wie kann ein Eigenheim zur Vorsorge beitragen?

Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer, die ihre Hypothek durch Amortisationen reduziert haben, profitieren durch eine tiefe Zinsbelastung und haben so keine grossen monatlichen Wohnkosten. Dies entlastet das Budget im Alter. Der Erwerb eines Eigenheimes kann jedoch nur ein Teil der persönlichen Vorsorge sein. Eine breite Diversifikation mit Investitionen in die Säule 3a, in die Pensionskasse oder ins freie Vermögen mindert Risiken.

Welche Risiken sind zu beachten?

Das Ersparte ist bei einem Eigenheimkauf über längere Zeit gebunden und kann nicht anderweitig verwendet werden. Zudem werden auch Unterhaltskosten auf die Eigentümer zukommen. Je nach Alter der Liegenschaft sind auch

Renovationskosten zu beachten. Hier lohnt es sich, bereits beim Kauf der Liegenschaft einen Sparplan anzulegen.

Wie kann die Zuger Kantonalbank helfen und unterstützen?

Der Kauf von Wohneigentum ist für die meisten Menschen die grösste Investition des Lebens. Wir helfen ihnen mit unserer ganzheitlichen Beratung, den Traum von den eigenen vier Wänden auf ein solides Fundament zu stellen. Mit viel Engagement, Erfahrung und Fachwissen begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden gerne auf dem Weg zu ihrem Eigenheim. (mbu)

Michèle Bucher



Privatkundenberaterin bei der Zuger Kantonalbank. Bild: PD

Vasko und er gehen mehrmals täglich auf eine Runde, ins Zentrum nach Cham, in die Villette am See oder in den nahen Wald. «Der Hund ist mein Projekt», sagt er mit einem Schmunzeln. Seine Frau und die erwachsenen Töchter seien eher den grösseren Tieren wie Pferden zugetan. Zusammen halten sie zwei Pferde in Pension im Pferdehof Spiess, der sehr nahe an der Papieri liegt.

Seit nach dem Umzug der Alltag bei dem Paar wieder Einzug gehalten hat, kommt auch Enkel Lenn wieder jeden Freitag für einen ganzen Tag zu Besuch. «Ich schätze es sehr, heute mehr Zeit zu haben und mein Grosskind geniessen zu können», sagt Ruedi Auf der Maur, der früher beruflich, aber auch privat sehr viel unterwegs war. Nach der



Eva und Ruedi Auf der Maur geniessen jede freie Minute mit Enkel Lenn.

Pensionierung kam auch seine Frau oft mit, denn aus dem internationalen Handel kannte er Menschen auf der ganzen Welt. «Doch heute nehmen wir es lieber gemütlich. Wir fahren gerne mit dem Auto irgendwo hin, so können wir auch den Hund mitnehmen», erklärt Eva Auf der Maur. Sie kommt ursprünglich aus Schweden und fährt gerne, wenn möglich, ein Mal pro Jahr in den Norden. «Dann nehmen wir uns fünf Tage Zeit für die Hinfahrt, bleiben fünf Tage in Schweden und reisen dann in fünf Tagen wieder zurück in die Schweiz», erzählt ihr Mann. Und seit sie jeden Tag die neue Wohnung mit ihrer grandiosen Aussicht geniessen können, fühle es sich auch hier fast wie Ferien an.

«Nachhaltige Lebensräume – heute und morgen.»»



Auf Mehrwert bauen.

aula.ch

Mehrfamilienhaus, Bauland, Gewerbe- immobilien oder Renditeliegenschaften



Ihre Berater: Bastian Bachmann, Romaine Schmidt und
Adrian Schnüriger (v.l.n.r.)

Wir suchen Immobilien für unsere solvente
Kundschaft. Profitieren Sie von unserer grossen
diskreten Kundenkartei.

Gerne nehmen wir Ihr Telefon persönlich entgegen.

bastian.bachmann@exklusiv-immobilien.ch
Ihr Investment-Team von
Exklusiv Immobilien.



Büro Zug/Innerschwyz

Schmidgasse 10 | 6300 Zug

info@exklusiv-immobilien.ch | www.exklusiv-immobilien.ch

NEHMEN SIE MIT UNS KONTAKT AUF
+41 55 535 76 67



Neues Erbrecht – das müssen Sie wissen

Neues Erbrecht Seit dem 1. Januar 2023 gilt in der Schweiz das neue Erbrecht. Adrian Burch klärt die wichtigsten Fragen.

Welche Auswirkungen hat das seit 1. Januar 2023 geltende Erbrecht auf den Pflichtteil?

Der Pflichtteil für die Nachkommen wurde reduziert, jener für Eltern ganz abgeschafft. Der Handlungsspielraum der Erblasserin respektive des Erblassers wurde damit erhöht. Einzig der Pflichtteil für Ehegatten blieb unverändert.

Wie sieht die Situation bei Konkubinatspaaren aus?

Konkubinatspaare haben weiterhin kein gesetzliches Erbrecht und keinen Pflichtteilsschutz. Wenn ein Partner verstirbt, hat die oder der Hinterlassene kein Anrecht auf das Erbe. Dieses würde an die Eltern der oder des Verstorbenen übergehen beziehungsweise bei deren Vorversterben an die Geschwister und deren Nachkommen (Nichten, Neffen) gehen.

Dürfen Schenkungen zugunsten Dritter nach wie vor ausgerichtet werden?

Im neuen Erbrecht wurde ein Schenkungsverbot verankert. Wird ein Erbvertrag abgeschlossen, dürfen Schenkungen nur noch dann ausgerichtet werden, wenn dies im Erbvertrag ausdrücklich vorbehalten wurde oder wenn es sich um Gelegenheitsgeschenke handelt. Andernfalls können solche Schen-



Seit dem 1. Januar gilt das neue Erbrecht in der Schweiz.

Bild: Getty

kungen von den benachteiligten Erben angefochten werden.

Was empfehlen Sie Paaren, die bereits Testamente und Erbverträge abgeschlossen haben?

Diese sollen unbedingt überprüft werden. Dabei geht es insbesondere um die Anpassung der Pflichtteile, die damit einhergehende grössere verfügbare Quote und um das Schenkungsverbot. So ist sichergestellt, dass der Nachlass nach den persönlichen Wünschen geregelt ist.

Was passiert erbrechtlich bei einer Scheidung von Ehegatten?

Weiterhin haben rechtskräftig geschiedene Ehegatten keine gegenseitigen erbrechtlichen Ansprüche. Die Ehegatten verlieren ihr Pflichtteilsrecht und ihre Ansprüche aus Verfügungen von Todes wegen neu jedoch bereits dann, wenn ein Scheidungsverfahren hängig gemacht wurde. Das gesetzliche Erbrecht bleibt jedoch bestehen. Somit müssten sich die Ehegatten mittels letztwilliger Verfügung die Erbansprüche zugunsten eines Dritten entziehen, und der überlebende Ehegatte erbt so bereits nicht mehr, wenn das Scheidungsverfahren hängig, aber noch nicht rechtskräftig ist. (imy)

Das Wichtigste in Kürze

- Gesetzliche Erbanteile bleiben unverändert.
- Pflichtteile der Kinder werden auf ½ reduziert, jene für Eltern abgeschafft.
- Konkubinatspaare haben weiterhin kein gegenseitiges gesetzliches Erbrecht.
- Nach Abschluss eines Erbvertrags gilt grundsätzlich ein Schenkungsverbot.

Adrian Burch



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

ANZEIGE

Umzug?

Wird gerne erledigt!



weber-vonesch

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



Vorsorge durch Amortisation

Hypothek Oft schwingt bei der Vorsorge auch die Frage der Finanzierung von Wohneigentum mit. Eine langfristige Planung hilft, im Alter trotz Hypothek über genügend Kapital zu verfügen.

Corinne Galliker

Bekanntermassen ist es möglich, Vorsorgegelder zur Finanzierung von selbstbewohntem Wohneigentum zu beziehen. Man nennt dies auch einen «WEF-Vorbezug». Oft ist dies die einzige Möglichkeit, um überhaupt an das notwendige Eigenkapital zu gelangen. Trotzdem sollte dieser Schritt gut überlegt werden. Das vorhandene Altersguthaben und somit auch die zukünftige Rente wird dadurch reduziert. Schaut man sich die jüngsten Entwicklungen an, kann dieser Umstand mittelfristig problematisch sein: Langfristige Hypothekenzinsen sind in kurzer Zeit von rund einem auf drei Prozent angestiegen. Familien, die sich in den letzten Jahren ein teures Eigenheim mit einer entsprechend hohen Hypothek gekauft haben, spüren den Zinsanstieg im Budget. Amortisiert man die Hypothek nicht oder nur sehr beschränkt, stellt sich plötzlich die Frage, wie man erreicht, dass im Alter die Wohnkosten in einem gesunden Verhältnis zum Renteneinkommen stehen. Gerade wenn diese aufgrund des Vorbezugs tiefer ausfallen. Für Philipp Baggenstos, Leiter Finanzplanung, Steuern und Berufliche Vorsorge bei der Zuger Kantonalbank, ist darum klar: «Die Hypothekarstrategie muss zur Immobilienstrategie passen.»

Vorsorgegelder müssen zurückbezahlt werden

Auch Steueraspekte dürfen nicht ausgeblendet werden: Zwar wird der Kapitalbezug privilegiert besteuert, jedoch muss ein WEF-Vorbezug zurückbezahlt werden, bevor steuerwirksame Pensionskassen-Einkäufe gemacht werden können. Dies beschränkt in vielen Fällen mögliche Pensionierungsplanungen. Eine Alternative stellt in vielen Situationen eine Verpfändung von Pensionskassenguthaben dar. «Generell ist es unabdingbar, bereits bei einem Kauf zu planen, wie lange man im Objekt



Damit man mit einem Eigenheim beruhigt in die Pension starten kann, hilft eine frühzeitige Analyse. Bild: Getty

bleiben möchte und wie die Hypothek auch im Alter finanzierbar ist», sagt Baggenstos. Unabhängig davon, ob man Vorsorgeguthaben anzapft oder nicht, stellt sich hierbei auch immer die Frage der Amortisation.

Direkte oder indirekte Amortisation?

Bei der direkten Amortisation zahlt man der finanzierenden Bank jährlich einen gewissen Betrag zurück, so reduziert sich die Hypothek Jahr für Jahr. Bei guter Planung kann man sicherstellen, dass man am Ende des Erwerbslebens nicht plötzlich einen grossen Betrag beschaffen muss, um die Hypothek tragbar zu halten. Der Experte Philipp Baggenstos ist überzeugt, dass eine jährliche Amortisation Sicherheit vermittelt. «Ohne grosse Einbussen können Besitzerinnen und Besitzer von Wohneigentum so ihre Schulden aufs Alter hin verringern.»

Als Alternative kann indirekt amortisiert werden. Hierbei werden Jahr für Jahr Einzahlungen in die Säule 3a gemacht. Dieses Guthaben kann dann zur Amortisation eines Teils der Hypothek verwen-

det werden. Da die Einzahlungen in die Säule 3a steuerlich abzugsfähig sind, wird ein Teil der Amortisation durch die Steuerersparnis refinanziert, was dieses Modell attraktiv macht, insbesondere dann, wenn man ohne indirekte Amortisation keine oder kleinere Einzahlungen in die Säule 3a machen würde. Aktuell sind für Personen mit einem Pensionskassenanschluss 7056 Franken steuerlich abzugsfähig, für Personen ohne Pensionskassenanschluss 20 Prozent des Nettoerwerbseinkommens, somit maximal 35280 Franken

Positive Steuerrendite dank Säule 3a

Auch beim Bezug der Säule 3a zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum fällt eine Kapitalauszahlungssteuer an, der Steuersatz ist jedoch reduziert, was insgesamt zu einer positiven Steuerrendite führt. Plant man über eine längere Zeitspanne, ist sicherzustellen, dass die einzelnen Säulen 3a-Guthaben nicht zu hoch werden, sondern dass man bei Erreichen eines gewissen Guthabens beginnt, ein neues Säule 3a-Konto zu eröffnen. Dies aufgrund der progressi-

ven Besteuerung von Kapitalleistungen. Wie hoch Säule-3a-Guthaben werden können, bevor es sich aufdrängt, ein neues Konto zu öffnen, hängt hierbei vom Wohnkanton ab. Aber Vorsicht: Ein WEF-Vorbezug ist auch bei einem Konto Säule 3a nur alle fünf Jahre möglich.

Auf jeden Fall empfiehlt es sich hinsichtlich Pensionierung, Jahr für Jahr einen Betrag dazu zu verwenden, die Hypothekarschulden zu reduzieren. Ob man das mittels direkter Amortisation macht oder über eine indirekte Amortisation, spielt letztendlich nicht mal eine entscheidende Rolle.

Philipp Baggenstos



Leiter Finanzplanung bei der Zuger Kantonalbank.

Bild: PD

Nachhaltig planen und bauen

Ökologie Bei der Nachhaltigkeit spielt das Wohnen eine grosse Rolle. Es geht um einen tiefen Energieverbrauch, aber auch um die Wahl des Objekts und des Standorts.

Jürg Zulliger*

Unser Leben hinterlässt Spuren auf der Erde, denn wir benötigen für unseren Lebensstil viel Energie, Wasser, Rohstoffe und Nahrung. Wissenschaftler haben zur Messung dieser Spuren den Begriff des «ökologischen Fussabdrucks» erfunden. Dies ist quasi eine Buchhaltung über alle verfügbaren Ressourcen und damit ein Kompass für ein nachhaltiges Leben – wenn wir einen übermässigen Raubbau an den natürlichen Ressourcen vermeiden wollen. Anschaulich dargestellt wird der Fussabdruck durch die Anzahl sogenannter Erden, die für unseren Lebensstandard nötig sind. Weltweit liegt der Schnitt gemäss dem Global Footprint Network bei 1,6 Erden, in der Schweiz sind es mehr als drei. Wir leben also auf zu grossem Fuss.

Der Einfluss des Wohnens

Um unseren ökologischen Fussabdruck zu verkleinern, braucht es Anstrengungen in allen Bereichen des Lebens. Dabei spielt das Wohnen aus zwei Gründen eine besondere Rolle: Zum einen konsumieren der Bau und der Betrieb von Gebäuden viele Ressourcen und grosse Mengen an Energie. So gehen knapp die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs hierzulande auf das Konto von Heizung und Warmwasser. Zum anderen benötigen Häuser Land, Baustoffe und Wasser.

Die Schweiz hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden und die Treibhausgasemissionen auf null zu reduzieren. Mit dem Netto-Null-Ziel 2050 geht es darum, dass wir einen Beitrag zur Begrenzung der globalen Klimaerwärmung leisten. Auch unter diesem Aspekt kommt den Gebäuden eine Schlüsselrolle zu. Denn die schädlichen Emissionen lassen sich nur dann signifikant senken, wenn in Zukunft weniger Gebäude mit fossilen Brennstoffen geheizt werden. Vor allem bei



Altbauten zu sanieren, ist oft umweltschonender als neu zu bauen. Bild: PD

älteren Wohnhäusern ist der Bedarf an Umrüstungen auf erneuerbare, klimaneutrale Energieträger noch gross.

Potenzial ist ausgewiesen

Zahlen aus der Marktforschung zeigen, dass im Kanton Zug rund zwei Drittel der Haushalte nach wie vor mit Öl- und Gasheizungen versorgt werden. Dabei kommt es für Hauseigentümer darauf an, längerfristig zu planen und sich beraten zu lassen. Eine geschulte Fachperson kann mit Hilfe einer Zustandsanalyse die notwendigen Massnahmen und die Kosten für eine energetische Sanierung aufzeigen. Wer bereits ein Eigenheim hat oder sich eines wünscht, sollte sein «Projekt» ganzheitlich angehen:

Variante 1 – ein schon bestehendes Haus kaufen: Die Renovation einer Altliegenschaft verbraucht wesentlich weniger Ressourcen als ein Neubau auf der

grünen Wiese. Es wird kein zusätzliches Land benötigt, und die graue Energie für den Rohbau spart man sich sowieso. Die Renovation bietet die Chance, den Altbau bezüglich Energiebilanz einem Neubau anzugleichen.

Variante 2 – Neubau mit Fokus auf Nachhaltigkeit: Eine grosse Rolle spielen die Energieeffizienz und eine Versorgung des Gebäudes mit erneuerbarer Energie (Photovoltaik, Wärmepumpe). Wer ein noch besseres Level erreichen will, als heute die Bau- und Energiegesetze vorschreiben, entscheidet sich für einen Energiestandard wie Minergie oder Minergie-P. Minergie steht für eine hohe Qualität und einen tiefen Energieverbrauch. Minergie-A-Gebäude produzieren sogar mehr Energie als sie verbrauchen.

Um den ökologischen Fussabdruck beim Bauen klein zu halten, sollten Bauherrschaften auch auf den Standort und die Grösse des Hauses achten. Wenn wegen einer

abgelegenen Lage täglich längere Pendlerstrecken zurückzulegen sind, verschlechtert dies die Ökobilanz deutlich. Schliesslich sind auch die Baumaterialien sorgfältig auszuwählen. Recycling-Produkte oder natürliche Baustoffe wie Holz oder pflanzliche Dämmstoffe tragen entscheidend dazu bei, den Ressourcenverbrauch tief zu halten.

Variante 3 – Status quo behalten oder verbessern: Ist die aktuelle Wohnlage bezüglich der täglichen Wege optimal (zentral, direkter ÖV-Anschluss, viele Ziele in Velo- oder Fussdistanz), wäre der Verbleib in der bestehenden Wohnung aus Sicht des Ressourcenverbrauchs eine gute Variante – selbst wenn die Energiebilanz des Gebäudes vergleichsweise schlecht ist. Wer bereits Eigentümerin oder Eigentümer des Hauses oder der Wohnung ist, wird meist eine grosse Motivation haben, das Objekt weiter zu besitzen und in Schuss zu halten. Mit einer energetischen Sanierung wird sich die Ökobilanz deutlich verbessern lassen.

Ob Kauf oder Renovation: Wer seinen Lebensstil anpassen will, sollte auch andere Bereiche im Blick haben, ganz allgemein die Mobilität, den Urlaub und das Reiseverhalten, aber auch die Ernährung.

**Jürg Zulliger ist Blogautor des Immobilienportals newhome.ch*

Das Ratgeber-Portal

Das Immobilienportal newhome bietet einen umfangreichen Ratgeberbereich rund um Renovieren, Bauen und Nachhaltigkeit. Wer seine Traumimmobilie sucht, kann das Angebot gezielt nach spezifischen Eigenschaften filtern, zum Beispiel nach Häusern im Standard «Minergie».

www.newhome.ch

Energie sparen dank intelligenter Vernetzung

Smart Home Haushaltsgeräte werden intelligenter: Die digitale Vernetzung und die Personalisierung vereinfachen die Bedienung und ermöglichen eine energiesparendere Nutzung.

Michèle Ricciardi*

Gemütlich auf der Couch sitzen und per Nachricht aufs Smartphone benachrichtigt werden, dass die Wäsche fertig gewaschen ist. Sein Lieblingsrezept direkt dem Backofen schicken, der einem in Echtzeit Informationen zu Temperatur und Restdauer des Programms liefert. Was vor ein paar Jahren noch Wunschdenken war, ist heute bei Premiumgeräten bereits Standard.

V-Zug entwickelt schon seit Jahren innovative und energieeffiziente Lösungen, die Kundinnen und Kunden dabei unterstützen, ihre Geräte intelligent zu nutzen. So können heute sämtliche Haushaltsgeräte mit der eigenen App vernetzt werden, was den Nutzen ermöglicht, das Beste aus ihren Geräten herauszuholen.

Energiesparen war nie so einfach

Vernetzte Geräte unterstützen beim Zubereiten von leckeren Gerichten genauso wie bei der optimalen Pflege der Wäsche. Eine einfache Nutzung und ergänzende Informationen sind jedoch nicht alles: Moderne Geräte bieten Transparenz in Bezug auf den Energieverbrauch sowie eine Vielzahl an Funktionen, mit denen Energie gespart werden kann. So kann man beispielsweise nach einem Waschgang die verbrauchte Wassermenge und Energienutzung einsehen.

Dank intelligenter Steuerung verfügen die Backöfen über eine präzise Temperaturregelung und eine schnelle Aufheizzeit; sie sparen nicht nur Zeit, sondern auch Energie. Und V-Zug-Kühlgeräte verbrauchen heute sogar über zehnmal weniger als noch vor 70 Jahren. Gerade in Zeiten, in denen das Bewusstsein für den ökologischen Fussabdruck immer



Via V-Zug-App Lieblingsrezepte direkt an die Küchengeräte senden und dann genießen.

Bilder: V-Zug AG

grösser wird, eine grossartige Entwicklung zugunsten einer grünen Zukunft.

Einfache Kontrolle über den Verbrauch

Seit jeher baut der Zuger Gerätehersteller seine Geräte mit dem Ziel, maximale Leistung bei minimalem Energieverbrauch zu erreichen. Jedoch lässt sich Energie nicht nur mit energieeffizienten Geräten einsparen. Der Umgang der Nutzerin oder des Nutzers mit den Geräten ist ebenso entscheidend, da in der Gerätenutzung der grösste Ressourcenverbrauch über die gesamte Produktlebensdauer entsteht. Dies ist einer der grössten Vorteile der digitalen Vernetzung: Nutzerinnen und Nutzer haben eine bessere Kontrolle über den Energieverbrauch ihrer Gerä-



Die intelligenten Haushaltsgeräte von V-Zug erledigen ihre Arbeit umweltschonend und wirtschaftlich.



te. So können sie beispielsweise ihren Kühlschrank von überall aus in den Ferienmodus versetzen oder die Geschirrspülmaschine während der Nacht im Eco-Programm laufen lassen. Das spart

Energie und gleichzeitig Stromkosten und bringt Vorteile für Mensch und Natur.

**Michèle Ricciardi, Corporate Communication Manager bei V-Zug*

PORTMANN



sie träumen. wir bauen.

Im Dorfkern von Menzingen entsteht etwas Besonderes: ein Ort zum Träumen, Wohlfühlen und Wachsen – ein Zuhause für Familien, Alleinstehende und Gewerbetreibende. Die Überbauung fügt sich mit ihrer rustikalen und dennoch edlen Holzoptik nahtlos in den idyllischen Dorfkern ein und schafft eine harmonische Verbindung zwischen traditionellem Charme und modernem Komfort. Neben der Optik überzeugt das Bauprojekt mit seiner ökologischen Bauweise.

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



Grüner Kredit: Investieren Sie in Ihr nachhaltiges Eigenheim



Zinsloser Kredit für eine grüne Zukunft

Endlich die Öl- oder Erdgasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzen oder eine Photovoltaikanlage installieren – wir stehen Ihnen dabei zur Seite. Kundinnen und Kunden aus der Wirtschaftsregion Zug mit einer Hypothekarfinanzierung bei der Zuger Kantonalbank profitieren von einem zinslosen Kredit für eine nachhaltige Investition (Wärmepumpe oder Photovoltaikanlage). Kundinnen und Kunden mit einer Hypothek bei einer Fremdbank sowie Neukundinnen und Neukunden aus der Wirtschaftsregion Zug erhalten ebenfalls einen zinslosen Kredit, wenn sie die Absicht kundtun, ihre Hypothekarfinanzierung zur Zuger Kantonalbank zu transferieren.



Online Kredit berechnen und Antrag stellen

Scannen Sie den QR-Code oder folgen Sie dem Link und beantragen Sie einen zinslosen Kredit: www.zugerkb.ch/gruener-kredit