

**EIGENHEIM  
SOLIDE PLANUNG  
IST DAS A UND O**

**NACHHALTIGKEIT  
ENTLASTUNG MIT  
GRÜNEM KREDIT**

**STANDORT ZUG  
BLICK AUF DEN  
IMMOBILIENMARKT**

# Wohnen und Finanzieren



Bild: Stefan Kaiser

Verlagsbeilage vom 22. Mai 2024

**Zuger Zeitung**

Uns gibt es nur in  
Zug



**B**ENTOM

Verkauf, Vermietung, Verwaltung von Immobilien  
[www.bentom.ch](http://www.bentom.ch)

Feine Adressen seit 1964

Editorial

# Sparen und Investieren lohnt sich



Wer seinen Traum vom Eigenheim realisieren möchte, findet in dieser Beilage wertvolle Tipps. Bild: Stefan Kaiser

Der Kanton Zug bleibt ein Magnet für Wohnungssuchende. Zug bietet eine wunderbare Landschaft, attraktive Arbeitsplätze, hohe Lebensqualität und ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Das Angebot auf dem Zuger Immobilienmarkt ist allerdings ausgesprochen tief und kann die Nachfrage über die nächsten Jahre bei weitem nicht decken. Die Attraktivität des Kantons Zug wird auch in Zukunft dafür sorgen, dass die Preise für Wohneigentum Rückenwind haben werden. Um sich den Traum von den eigenen vier Wänden irgendwann erfüllen zu können, ist Sparen und Investieren letztlich die einzige Antwort.

Wie ein Bauherr aus Unterägeri einen ineffizienten Altbau aus den 1970er-Jahren in ein modernes, intelligentes Zweifamilienhaus verwandelt, lesen Sie auf den Seiten 20 und 21. Das im Holzelementbau erstellte Haus wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Strom liefern zwei Photovoltaikanlagen, eine auf dem Dach und eine im Balkon geländer.

In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit ein zentraler Faktor ist, spielen umweltverträgliche Massnahmen im Immobilienbereich eine wichtige Rolle. Sie sind essenziell für den langfristigen Werterhalt und die Effizienz von Wohngebäuden. Mit dem

zinslosen «Grünen Kredit» der Zuger Kantonalbank erleichtern wir unserer Kundschaft den Weg zu einer umweltbewussten Sanierung des Eigenheims und bieten finanzielle Unterstützung.

Wir wünschen Ihnen, liebe Leserinnen, liebe Leser, eine unterhaltsame Lektüre.



**Hanspeter Rhyner**  
CEO Zuger Kantonalbank

## In dieser Beilage

**Seite 4:** Der Traum vom Wohneigentum: Diese Tipps helfen bei der Suche.



**Seite 5:** Lebensziel Eigenheim: Die sorgfältige und verlässliche Planung der Finanzierung ist der erste wichtige Schritt.

**Seite 7:** Der Zuger Immobilienmarkt ist strukturell zwar stark, das Angebot aber tief. Es lohnt sich, beim Kauf professionellen Rat einzuholen.

**Seite 12:** Zu Besuch beim Ehepaar D'Angelo in ihrer neuen Eigentumswohnung in Knonau.



**Seite 17:** Nachhaltig sanieren wird dank dem «Grünen Kredit» leichter gemacht

**Seite 20:** Wie ein Bauherr aus Unterägeri ein neues, intelligentes und nachhaltiges Zweifamilienhaus erbaut hat: Er blickt auf die Bauphase zurück.



**Zuger  
Zeitung**

Verlagsbeilage «Wohnen und Finanzieren» der Zuger Zeitung vom Mittwoch, 22. Mai 2024, in Zusammenarbeit mit der Zuger Kantonalbank **Herausgeberin:** CH Regionalmedien AG **Verleger:** Peter Wanner **Geschäftsführer:** Dietrich Berg  
**Lesermarkt:** Bettina Schibli **Werbemarkt:** Robin Hrgota, Baarerstrasse 27, 6304 Zug, Telefon 041 725 44 90, inserate-zugerzeitung@chmedia.ch **Redaktion/Projektleitung:** CH Regionalmedien AG, Verlagsredaktion, Yvonne Imbach, Mailhofstrasse 76, 6002 Luzern **Redaktionelle Mitarbeit:** Cornelia Bisch, Peter Bucher, Tiziano Carè, Daniela Hänslì, Yvonne Imbach, Fabienne Kryenbühl, Thomas Laube, Hermann Lienhard, Alex Müller, Martin Stiegelbauer, Stefan Sütterlin  
**Layout:** Sandra Eggstein **Titelbild:** Stefan Kaiser **Druck:** CH Media Print AG

Eine Publikation der CH Media

# Der Traum vom Wohneigentum

**Online** Die Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Zug ist ununterbrochen hoch. Diese Tipps helfen bei der Suche.

Newhome, das Immobilienportal verschiedener Kantonalbanken, Immobilienunternehmen sowie der AXA, gibt Tipps zur Suche nach den eigenen vier Wänden:

## Bevölkerungswachstum führt zu erhöhter Nachfrage

Die grosse Nachfrage führt dazu, dass im Kanton Zug nur wenige Wohnungen leer stehen: Zug weist mit 0,42 Prozent den landesweit tiefsten Wert an Leerwohnungen auf (Schweizer Durchschnitt: 1,15 Prozent). Der Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt hat sowohl zu einer Verteuerung der Kaufobjekte als auch zu gestiegenen Mieten geführt.

## Wonach suche ich eigentlich?

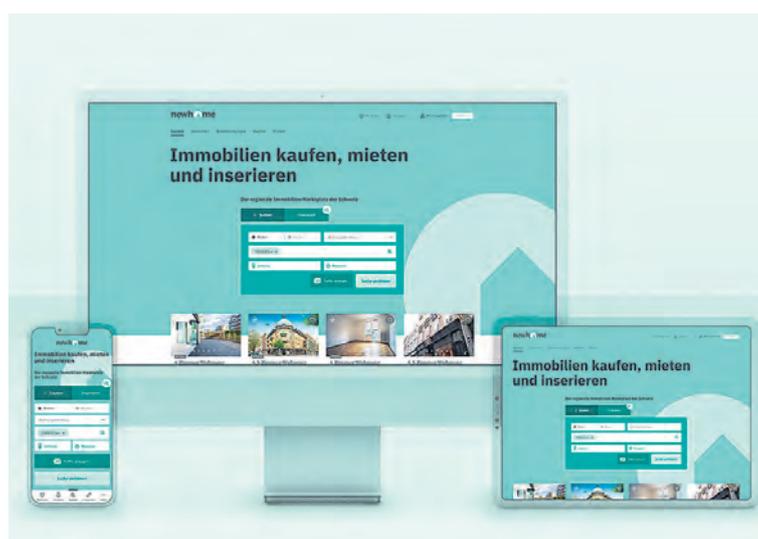
Diese Ausgangslage macht die Suche nach einer geeigneten Immobilie nicht einfach. Die besondere Herausforderung besteht darin, die eigenen Anforderungen mit der Angebotslage in Einklang zu bringen. Zunächst einmal hilft es, sich über die eigenen Bedürfnisse klar zu werden.

### 1. Was kann ich mir leisten?

Wohnen macht einen beträchtlichen Teil der monatlichen Fixkosten aus. Es lohnt sich also, sich Gedanken zum Wohnbudget zu machen. Die Miete sollte nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Einkommens ausmachen. Beim Kauf müssen Sie mindestens 20 Prozent Eigenkapital zum Kaufpreis beisteuern können und die monatliche Tilgungsraten sollten ein Drittel Ihres Einkommens ebenfalls nicht übersteigen. Ziehen Sie in Ihre Überlegungen auch mit ein, wie sich Ihre finanzielle Situation in den kommenden Jahren entwickeln könnte.

### 2. Wie und wo möchte ich wohnen?

Suchen Sie nach einer Wohnung



Auf einer Onlineplattform eine Immobilien zu suchen, gehört heute zum Standard.

Bild: newhome

im Stadtzentrum oder würden Sie lieber in einem Haus mit Garten wohnen? Was ist Ihnen wichtig und welche Wohnumgebung passt zu Ihrem Leben? Bedenken Sie auch Aspekte wie Arbeitsweg oder Nähe zu Schulen, falls das für Ihren Alltag eine Rolle spielt. Wie viel Platz benötigen Sie, und worauf möchten Sie auf keinen Fall verzichten? Schreiben Sie eine Wunschliste mit acht bis zehn Punkten, die für die Erfüllung Ihres Wohntraums wichtig sind.

### 3. Die Immobiliensuche

Suchen Sie mehrgleisig: Melden Sie sich auf Suchplattformen wie newhome.ch an und richten Sie dort ein Suchabo ein. Nutzen Sie private Kontakte und schauen Sie ins Amtsblatt oder in lokale Zeitungen. Auch Makler können Ihnen bei der gezielten Suche helfen.

## Profi-Tipps von Immobilienexperten

Da inserierte Objekte oft nur für kurze Zeit ausgeschrieben und besonders Immobilien mit mode-

raten Preisen schnell vergeben sind, ist ein Suchabo eine gute

Idee. Dadurch erfahren Sie fast unmittelbar, wenn ein neues Objekt, das Ihren Anforderungen entspricht, auf den Markt kommt. So verlieren Sie keine wertvolle Zeit, können direkt reagieren und erhöhen dadurch Ihre Chancen, Ihr Wunschobjekt zu finden.

## Reisezeitsuche für einen grösseren Radius

Bei newhome können Sie neben der klassischen Immobiliensuche nach Ortschaften auch nach der maximal gewünschten Reisezeit beispielsweise zu Ihrem Arbeitsort suchen. Sie können mehrere verschiedene Adressen sowie Ihr bevorzugtes Fortbewegungsmittel (Auto, ÖV, Velo, zu Fuss) und eine für Sie maximal gewünschte Reisezeit eingeben und erhalten Immobilieninserate im passenden Umkreis angezeigt.

## Die Zuger Kantonalbank unterstützt bei der Immobiliensuche

Der Kauf von Wohneigentum bringt zahlreiche Entscheidungen mit sich. Deshalb ist eine gute Beratung essenziell. Das Team der Immobilienvermarktung der Zuger Kantonalbank hilft gerne bei der Suche einer passenden Immobilie. Die Immobilienvermarkterinnen und Vermarkter kennen die Marktregion Zug sehr gut und unterstützen bei der individuellen Planung. «Wir setzen uns intensiv mit der Entwicklung des Zuger Immobilienmarktes auseinander und kennen die aktuellen Tendenzen», so Martin Stiegelbauer, Immobilienvermarkter der Zuger Kantonalbank. Auf dem Immobilienportal newhome findet sich ein grosses Angebot an Immobilien in der Region Zug. Die Angebote der Bank sind ebenfalls auf der Immobilienplattform newhome.ch zu fin-

den. «Onlineportale sind bei der Immobiliensuche ein wichtiges Tool», ergänzt Stiegelbauer.

Unter der Berücksichtigung der oben erwähnten Punkte, die bei der Suche nach Wohneigentum helfen, ist auch die Hausbank ein wichtiger Pfeiler.

## Martin Stiegelbauer



Immobilienvermarkter bei der Zuger Kantonalbank

Bild: zvg

# Lebensziel Eigenheim: Was kann ich mir leisten?

**Finanzierung** Um sicherzustellen, dass man sich Wohneigentum leisten kann, ist eine sorgfältige und verlässliche Planung der Finanzierung der erste wichtige Schritt.

Der Wunsch nach einem Eigenheim ist seit Jahren ungebrochen und für viele Menschen eines der wichtigsten Lebensziele. Doch die Realisierung dieses Traums erfordert eine sorgfältige Planung und eine Vielzahl von Entscheidungen. Ein entscheidender erster Schritt besteht darin, herauszufinden, was man sich leisten kann.

Als Erstes gilt es, das Eigenkapital zu überprüfen. Sollte dieses noch nicht ausreichen, empfehlen wir, ein Sparziel und -budget zu setzen. Für den Kauf eines Eigenheims sollten mindestens 20 Prozent des Kaufpreises aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die oder der Suchende hat die Möglichkeit, das Eigenkapital durch Guthaben aus der zweiten Säule (z.B. Pensionskasse, Freizügigkeitskonto) oder der dritten Säule zu erhöhen. Mindestens 10 Prozent der Eigenmittel müssen aus harten Eigenmitteln bestehen, also aus Eigenmitteln, die nicht aus der Pensionskasse stammen.

## Faustregel für die finanzielle Tragbarkeit

Die Höhe der Finanzierung hängt nebst den Eigenmitteln von der finanziellen Tragbarkeit ab. «Sofern diese gegeben ist, erhält die oder der Eigenheiminteressierte von der Zuger Kantonalbank bis zu 80 Prozent des erforderlichen Kapitals in Form einer Hypothek», sagt Thomas Laube, Privatkundenberater der Zuger Kantonalbank. Wenn mehr als zwei Drittel des Kaufpreises finanziert werden, muss der Teil der Finanzierung, der zwischen 66,6 und den maximalen 80 Prozent liegt, innerhalb von 15 Jahren oder spätestens bis zum Pensionsalter linear amortisiert werden. Das ist die sogenannte 2. Hypothek.

Als Faustregel für die finanzielle Tragbarkeit des Eigenheims



Thomas Laube erklärt den Hypothekenrechner der Zuger Kantonalbank.  
Bild: Stefan Kaiser

gilt: Die Gesamtkosten für Hypothekarzinsen, Amortisationen, eventuelle Kosten für private Darlehen sowie Unterhalts- und Nebenkosten (Heizung, Strom,

Wasser, Reparaturen usw.) sollten nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen.

Um sicherzustellen, dass die finanzielle Belastung nicht nur

mit den aktuellen Zinssätzen, sondern auch langfristig tragbar ist, rechnen wir für die Tragbarkeit mit einem kalkulatorischen Zinssatz von derzeit fünf Prozent. Dies gibt die Gewissheit, dass sich die Kreditnehmer das Eigenheim auch bei steigenden Zinsen leisten können. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Bestimmung der eigenen Bedürfnisse. Wie viele Zimmer wünscht man sich für die Wohnung oder das Haus? In welcher Lage soll sich das Objekt befinden? Anhand der eigenen Bedürfnisse können wir helfen, den angemessenen Preisrahmen für das zukünftige Zuhause festzulegen.

All diese Punkte berücksichtigt unser Hypothekenrechner, den Sie auf unserer Website [www.zugerkb.ch/hypothekenrechner](http://www.zugerkb.ch/hypothekenrechner) finden.

Der Erwerb eines Eigenheims ist eine bedeutende finanzielle Entscheidung, die sorgfältige Planung erfordert. Mit einer fundierten Analyse des Budgets und der Bestimmung der eigenen Bedürfnisse kann der Traum vom Eigenheim Realität werden. Die Finanzierungsexpertinnen und -experten der Zuger Kantonalbank helfen gerne dabei.

## Thomas Laube



Privatkundenberater bei der Zuger Kantonalbank  
Bild: zvg

# PORTMANN



## sie träumen. wir bauen.

Mit viel Flair für Architektur und Ästhetik realisieren wir kleine und grosse Bauvorhaben – von der Planungsphase bis zur Schlüsselübergabe. Ihren Vorstellungen und Wünschen sind dabei keine Grenzen gesetzt. Sie stehen für uns stets im Fokus. Neben der Architektur und dem Baumanagement übernehmen wir die Innenarchitektur und die Verwaltung Ihrer Immobilien.

Wir realisieren Wohnträume, die zu einem Zuhause werden. Räume zum Wohlfühlen und Geniessen.

August Portmann AG | Baarerstrasse 36, 6300 Zug | +41 41 758 02 02 | [www.portmann.ag](http://www.portmann.ag)

# Kanton Zug bleibt König

**Eigentum** Der Zuger Immobilienmarkt ist strukturell zwar stark, das Angebot aber tief und es kann die Nachfrage nicht abdecken. Es lohnt sich, beim Kauf Rat einzuholen.

Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen im Kanton Zug sind über die letzten drei Jahre um rund 25 Prozent gestiegen. Das Erstaunliche daran: Genau in dieser Zeit sind zwei extreme und schwerwiegende Ereignisse über den Zuger Immobilienmarkt hinweggefegt, und zwar ohne spürbare Bremsenspur zu hinterlassen.

Da war zum einen die Coronapandemie und zum anderen die rasante Verdreifachung der Zinskosten im vergangenen Jahr. Diese ausserordentliche Widerstandsfähigkeit und strukturelle Stärke des Zuger Immobilienmarktes lässt beruhigt in die Zukunft schauen.

## Angebot kann die Nachfrage nicht decken

«Das aktuelle Angebot im Kanton Zug ist ausgesprochen tief und kann die Nachfrage über die nächsten Jahre bei weitem nicht decken», so Peter Bucher, Leiter Immobilieninvestoren, Zuger Kantonalbank. Im Jahr 2023 wurden Baubewilligungen für die Erstellung von rund 270 neuen Eigentumswohnungen ausgestellt. Diese Zahl liegt zwar deutlich über dem Zehnjahresschnitt, kann die grosse Nachfrage jedoch bei weitem nicht bedienen. Bei den 2023 eingereichten Baugesuchen liegt das Volumen im Durchschnitt der letzten drei Jahre. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Zahl der zum Verkauf angebotenen Wohnungen mittelfristig signifikant erhöhen wird. Das Angebot wird auf einem sehr tiefen Niveau verharren.

## Die Attraktivität von Zug bleibt ein Magnet

Auf ein Verkaufsinserat fallen aktuell rund sieben Suchabonnemente. Entsprechend ist im Kanton Zug ein Verkaufsinserat bis zum Verkaufsabschluss weniger als 35 Tage aufgeschaltet, rund halb so lang wie in der Gesamtschweiz. Diese starke Nachfrage wird von verschiedenen Einflussfaktoren getrieben: «Der Kanton



Zug ist und bleibt als Wohn- und Arbeitsort sehr attraktiv.

Bild: Stefan Kaiser

Zug ist und bleibt als Wohn- und Arbeitsort sehr attraktiv. Mit seiner überschaubaren und seiner einmaligen Landschaft mit See und Bergsicht, aber auch mit der verkehrstechnisch hervorragenden Erschliessung hebt er sich von den anderen Kantonen ab», so Bucher. Innerhalb einer Stunde erreicht man aus der Stadt Zug heraus mit dem öffentlichen Verkehr über zwei Millionen Einwohner und ist innerhalb von vierzig Minuten am Flughafen Zürich.

## Hypothetische Nachfrage schöpft Angebot aus

Rund 35 000 ausserkantonale Pendlerinnen und Pendler nehmen täglich den Weg in den Kanton Zug auf sich, um in einem der vielen wertschöpfungsstarken Wirtschaftsbereiche wie Pharma, Grosshandel oder Finanzen einer Tätigkeit nachzugehen. Wenn nur jede oder jeder Zehnte an seinem Arbeitsort wohnen möchte, dann suchen bereits rund 3500 Haushalte eine Wohnung im Kanton Zug. Im Zehnjahresschnitt werden rund 800 Wohnungen (Miete und Eigentum) baubewilligt. Das heisst, dass alleine diese hypothetisch gerechnete Nachfrage aus

dem Pendlerstrom das Angebot für die nächsten sechs Jahre abschöpft. Ein Personenwagen mit einer Zuger Autonummer ist rund 20 Prozent schwerer und stärker motorisiert als ein Schweizer Durchschnittswagen und kostet entsprechend mehr – ein Zeichen für die Prosperität und überdurchschnittlich hohen Löhne im Kanton Zug. Die Kaufkraft liegt denn auch rund 50 Prozent über dem Schweizer Durchschnitt und ermöglicht den Einwohnerinnen und Einwohnern, sich Wohnraum zu leisten, der je nach Preissegment und Objektart rund 1,5- bis 1,8-mal teurer ist als im Schweizer Durchschnitt.

## Gute Aussichten des Zuger Eigenheimmarktes

Der Zuger Wohneigentumsmarkt hat seine Stärke jüngst eindrücklich bewiesen. Die einzigartige Attraktivität des Kantons Zug als Wohn- und Arbeitsort wird auch in Zukunft dafür sorgen, dass die Preise für Wohneigentum im Kanton Zug weiterhin Rückenwind haben werden. Der aktuelle Rückgang der Zinsen und die gleichzeitige Erhöhung der Mietkosten werden Wohneigentum in naher Zukunft noch attraktiver machen.

Die Investition in ein Eigenheim ist ein Entscheid von langfristiger Tragweite. Vor einem Kaufentscheid lohnt es sich immer, eine umfassende Beurteilung und Planung der eigenen finanziellen Situation vorzunehmen – beispielsweise wenn es gilt, die Finanzierungshöhe auf die verschiedenen Lebensphasen abzustimmen, die Zinskosten abzusichern oder die langfristige Planung des Einkommens nach der Pensionierung vorzunehmen.

Mehr Infos finden Sie hier



## Peter Bucher



Leiter Immobilieninvestoren bei der Zuger Kantonalbank Bild: zvg

# 20 Jahre Engel & Völkers in Zug und noch kein bisschen müde: Wir lieben den Zuger Immobilienmarkt



MEHR ERFAHREN  
Discover More

## GESTERN

Am 1. Juni 2004 im beliebten Zug gegründet, war Engel & Völkers das erste Maklerunternehmen am Platz, das aufsehenerregend seine Immobilienangebote im Schaufenster platzierte. Wir waren auch das erste internationale, zweisprachige Franchise-Unternehmen in der Zuger Immobilienbranche. Schon damals lautete unser Motto: **Think global, act local.**

## HEUTE

Dank unseres **20-jährigen Bestehens** können wir auf eine grosse Anzahl treuer Kunden zählen, die ihre Immobilien über uns vermarkten. Manchmal verkaufen wir diese auch mehrmals, was uns besonders ehrt. Schon seit längerem haben wir unsere Kapazitäten auch auf die Vermarktung von Neubauprojekten ausgeweitet: Unsere Kompetenz reicht von der Bauherren-, GU- und Architektenberatung bis hin zur Vermarktung der

Eigentumswohnung, der Mietwohnung oder des Mehrfamilienhauses.

Wir beraten in allen Fragen rund um die Immobilie. Dank unseres internationalen On- und Offline-Marketing-Mixes kommen die richtigen Interessenten zur Besichtigung. Die entsprechende Finanzierung und eine allfällige Ansiedlung aus dem Ausland unterstützen wir in Kooperation mit unserem lokalen Netzwerk.

## & IN 20 JAHREN

Was uns auszeichnet, soll auch in Zukunft so bleiben: Unser Team besteht aus hochprofessionellen und langjährigen Maklern sowie einer hervorragenden Assistenz-Crew, die uns alle sehr am Herzen liegen.

Aufgrund des Klimawandels wollen wir den Fokus noch stärker auf Energiethemen legen: Neu offerieren wir auch Energieberatungen für Interessierte.



Anja Beck & Casha Frigo  
Managing Partners

# ENGEL & VÖLKERS

## ZUG

[engelvoelkers.com/zug](http://engelvoelkers.com/zug)



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

# Zinssenkungen folgen

**Zinsen** Warum sich mittlerweile länger laufende Festhypotheken bereits wieder zu tieferen Konditionen anbinden lassen als kurzfristigere SARON-Hypotheken, weiss der Experte.

Alex Müller

Die rekordhohen Zinsen im Zuge der weltweit steigenden Inflationsraten sind bereits wieder Vergangenheit. Im Gegenteil, mittlerweile lassen sich länger laufende Festhypotheken bereits wieder zu tieferen Konditionen anbinden als kurzfristigere SARON-Hypotheken. Alex Müller, Chief Investment Officer der Zuger Kantonalbank, sieht folgende Gründe für den Rückgang: «Wie von uns erwartet, hat auch der konjunkturelle Gegenwind in Europa Anlegerinnen und Anleger in sichere Häfen wie den Schweizer Franken und Schweizer Obligationenanlagen gedrängt.» Dieser Effekt führte nebst tieferen Kapitalmarktzinsen zu einem erstarkten Franken, was die importierte Inflation schrumpfen und damit das Preisniveau weiter stabilisieren liess.

## Zinssenkungen am Horizont

Zumindest auf der Finanzierungsseite ist Zuversicht angezeigt. Nach der überraschenden Zinssenkung der Nationalbank im März 2024 gibt sich Müller auch für den weiteren Jahresverlauf optimistisch: «Die Inflationsraten sind hierzulande sehr tief und bereits wieder im Zielband der Nationalbank. Dies hat es der SNB erlaubt, die Zinsen noch vor der Europäischen Zentralbank und der US-Notenbank zu senken. Weitere Zinssenkungen dürften im Jahresverlauf folgen.» Die Kosten für die aktuell beliebten SARON-Hypotheken reduzieren sich dadurch. Viele Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer dürften damit eine Entlastung im Wohnbudget erfahren.

## Die Frage nach der Laufzeit

Ob sich eine SARON- oder eine Festhypothek zur Finanzierung von Wohneigentum eignet, scheint wichtiger denn je. Die Zinssätze für Festhypotheken kommen mittlerweile für gewisse Laufzeiten tiefer



Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen will, legt den Fokus auf Sparen und Investieren.

Bild: Getty

zu stehen als für SARON-Hypotheken. Der SARON-Zinssatz ist der Schweizer Referenzzinssatz, der sich nahe am Leitzins der Schweizerischen Nationalbank (SNB) bewegt. Somit variiert der Zins für eine SARON-Hypothek alle drei Monate. Trotzdem hält Müller von einer kurzfristigen Optimierung nicht viel. Wie sich Immobilienbesitzerinnen und -besitzer finanzieren, ist eine individuelle Entscheidung. «Dies hängt einerseits von der gewünschten Planungssicherheit bezüglich der monatlichen Ausgaben für das Wohneigentum, andererseits von den langfristigen Plänen der Besitzerinnen und Besitzer ab», führt Müller aus.

## Preise und Angebot als Herausforderung

Mit den grössten Herausforderungen sehen sich – vor allem

auch im Kanton Zug – immer noch Neukäuferinnen und Neukäufer von Wohneigentum konfrontiert. Das Angebot ist viel zu klein, um die hohe Nachfrage zu decken. Sparen und Investieren ist die einzige Antwort für Personen, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden irgendwann erfüllen wollen. «Das Anlagejahr 2023 hat gezeigt, dass Anlageinvestoren belohnt werden», meint Müller dazu. In einem gemischten Mandat konnten je nach Risikoappetit der Anlegerinnen und Anleger Renditen von 3% bis knapp 6,5% erreicht werden. Dies spricht gemäss Müller auch weiterhin dafür, früh mit dem Sparen und Investieren zu beginnen und dabei auch die steuerlichen Vorteile der Säule 3a zu nutzen. Ohne diese Massnahmen und

viel Geduld dürfte der Erwerb eines Eigenheims anspruchsvoll bleiben.

Mehr Infos finden Sie hier



## Alex Müller



Chief Investment Officer bei der Zuger Kantonalbank Bild: zvg

# Passt perfekt: ★★★★★ 4.8 Was Möbel Schaller an Mehrwert bietet.

Möchten Sie Ihr Heim neu einrichten? Suchen Sie Spezialisten, welche Sie dabei beraten? Innenarchitektur für Raum, Farbgestaltung, Auswahl der Möbel, Vorhänge, Accessoires und professionelle Montage. Alles soll am Ende harmonisch stimmen. Möbel Schaller in Geuensee ist dafür die perfekte Adresse.

Mit vielen verschiedenen Möbelprogrammen, Einrichtungsberatung und Planung, selbstverständlichem Liefer- und Montage-service hat sich Möbel Schaller den guten Ruf in der Branche erarbeitet. Dazu haben Generationen über 122 Jahre beigetragen.



## Rolf Benz Haus

Als Premium Partner von Rolf Benz finden Sie im attraktiven Showroom eine grosse Auswahl an aktuellen Produkten. Auf allen Etagen im Einrichtungshaus legt man Wert auf eine ideenreiche Produktszenierung.

## Individueller Wohnraum

Damit Sie sich in Ihrem Daheim wohlfühlen, unterstützen wir Ihren persönlichen Stil in der Planung. Vertrauen Sie den Einrichtungs-fachleuten von Möbel Schaller, dass Ihre Vorstellungen verwirklicht werden können, auf Wunsch auch bei Ihnen zu Hause.

## Planung mit 3D-Animation

Wenn es um die Einrichtung geht, ist die Planung das A und O. Möbel Schaller erstellt Ihnen massstäbliche Raumskizzen oder 3D-Animationen. So kann sich der Kunde seinen Wohnraum in Funktionalität und Ästhetik konkret vorstellen.

## Vorhänge

Nicht nur die Möbel prägen das Ambiente eines Heims, auch den Vorhängen schenkt Möbel Schaller volle Aufmerksamkeit. Im hauseigenen Vorhang- und Nähatelier sind Fachleute am Werk und beraten Sie ebenfalls über Rollos und Lamellensysteme. Für Accessoires und besondere Akzente können Sie sich bei Möbel Schaller inspirieren lassen.

## Weiteres im und ums Haus

In Zusammenarbeit mit einer spezialisierten Firma, organisiert Möbel Schaller auf Wunsch die Gebäudeautomation und die Multimedialeis-tungen für Ihr Heim. Wenn ums Haus ein individuelles Ambiente gewünscht wird, bietet Ihnen Möbel Schaller die Dienste eines erfahrenen Gartenbauers an.

## Ein neues Eigenheim

Die Vorfreude auf ein neues Zuhause – es gibt wohl kaum etwas Schöneres! Damit beim Einziehen Freude herrscht, sollten Sie sich möglichst früh mit Möbel Schaller in Verbindung setzen. So schaffen Sie sich und Möbel Schaller die nötige Zeit um Ihre Wünsche und Vorstellungen zu realisieren. Damit am Ende alles perfekt passt!



## Möbel Schaller

Kantonsstrasse 25  
6232 Geuensee  
Tel. 041 925 60 90  
info@moebelschaller.ch  
moebelschaller.ch

Montag bis Freitag  
08.30 – 12.00 / 13.30 – 18.30 Uhr

Donnerstag  
08.30 – 12.00 / 13.30 – 20.00 Uhr

Samstag  
08.30 – 16.00 Uhr durchgehend

**möbel Schaller**

122 Jahre Raum zum Geniessen



# Eigenheim im Konkubinatsvertrag

**Eigentum kaufen** Unverheiratete Paare können auch gemeinsam ein Eigenheim erwerben. Dabei stellen sich einige Fragen.

Daniela Hänsli

Der Erwerb eines Eigenheims im Konkubinatsvertrag wirft zahlreiche Fragen auf – von der Wahl der Eigentumsform bis hin zu finanziellen und rechtlichen Aspekten. Der Kauf einer Liegenschaft kann im Alleineigentum, Miteigentum oder Gesamteigentum erfolgen. Die Wahl der Eigentumsform bildet die Grundlage für den Eintrag im Grundbuch, die Haftung gegenüber dem Geldgeber, den Bezug von Vorsorgegeldern und/oder die Entscheidungsfreiheit.

## Welche Eigentumsformen gibt es?

Die Eigentumsform sollte der Herkunft der finanziellen Mittel entsprechen.

- **Alleineigentum:** Ein Partner erwirbt allein die Liegenschaft und wird im Grundbuch eingetragen. Die Erwerberin/der Erwerber kann Mittel aus der Vorsorge einbringen. Sie/er entscheidet allein und kann auch die Immobilie wieder verkaufen, ohne dass eine Zustimmung des anderen Partners erforderlich ist.
- **Miteigentum:** Jedem Eigentümer wird eine Quote zugewiesen. Meistens wird diese anhand der eingebrachten Eigenmittel bestimmt. Beide Partner werden im Grundbuch eingetragen und können Gelder aus der 2. und 3. Säule im Verhältnis zu ihrer Quote beziehen.
- **Gesamteigentum:** Die beiden Parteien erwerben das Eigenheim gemeinsam und bilden eine einfache Gesellschaft. Es werden den Parteien keine Anteile zugewiesen. Bei dieser Eigentumsform können keine Mittel aus der 2. oder 3. Säule eingebracht werden. Entscheidungen werden gemeinsam getroffen.

Unabhängig von der Wahl der Eigentumsform empfiehlt sich die Erstellung eines Konkubinatsvertrages. Er schafft klare



Unabhängig von der Wahl der Eigentumsform schafft ein Konkubinatsvertrag klare Verhältnisse. Bild: Getty

Verhältnisse und kann von den Paaren selbst schriftlich erstellt werden.

## Gegenseitige Absicherung

Im Konkubinatsvertrag ist die Absicherung des Partners für unvorhergesehene Ereignisse notwendig. Regelungen für die 1. Säule zugunsten des Konkubinatspartners können nicht getroffen werden. Erhält meine Partnerin oder mein Partner Leistungen aus der 2. Säule? «Dazu ist das jeweilige Pensionskassen-Reglement zu konsultieren. Die meisten Pensionskassen sehen mittlerweile Leistungen für den Konkubinatspartner vor», so Daniela Hänsli, Beraterin Finanzplanung, Zuger Kantonalbank. Aber Vorsicht, oftmals müssen vor Eintreffen des Leistungsfalls bestimmte Regeln eingehalten werden. Eine Meldung des Konkubinatspartners auf dem Formular der Pensionskasse oder auch beglaubigte

Unterschriften können verlangt werden. Vorsorgegelder aus der 3. Säule können mittels einer Begünstigungsklausel an den überlebenden Partner fliessen. Ein Vorsorgeauftrag, der handschriftlich verfasst werden kann, empfiehlt sich, unabhängig von der Lebensform.

Via eine Todesfall-Risikoversicherung können beim Ableben eines Partners Mittel an die überlebende Person fliessen und so allenfalls die Hypothek amortisiert oder pflichtteilsgeschützte Erben ausbezahlt werden.

Der überlebende Konkubinatspartner gilt als «nicht verwandt» und ist somit auch nicht gesetzlicher Erbe. Die frei verfügbare Quote kann mittels Testament oder Erbvertrag dem überlebenden Konkubinatspartner zugewiesen werden. Zu beachten ist, dass je nach Kanton für den «nicht verwandten» Erben Erbschaftssteuern anfallen. Einige Kantone kennen für Konkubi-

natspaare reduzierte Steuersätze. Nicht zu vergessen ist, dass nebst all den gegenseitigen Absicherungen und Regeln, die getroffen werden müssen, das Eigenheim der Traum vieler ist und man sich darin wohlfühlt und glücklich ist.

Mehr Infos finden Sie hier



## Daniela Hänsli



Beraterin Finanzplanung bei der Zuger Kantonalbank Bild: zvg

# Endlich Abendsonne

**Erfahrung** Nach zwei Jahren Suche erfüllte sich für Ilaria und Alessandro D'Angelo ein Herzenswunsch: Seit Anfang dieses Jahres sind sie stolze Besitzer eines Eigenheims.



Ilaria und Alessandro D'Angelo geniessen es, in ihrer neuen Küche zusammen das Essen zuzubereiten.

Bilder: Stefan Kaiser

## Hermann Lienhard

In der Schweiz – einem Land, in dem für viele der Wunsch nach einem eigenen Zuhause unerreichbar bleibt – haben Alessandro und Ilaria D'Angelo diesen Traum Wirklichkeit werden lassen. Trotz einer Wohneigentumsquote von lediglich 36 Prozent und einer überwiegend mietsuchenden Bevölkerung wagten sie den Schritt zum eigenen Zuhause. Nach über zwei Jahren intensiver Suche fanden sie schliesslich ihr perfektes Domizil: eine geräumige 4½-Zimmer-Wohnung in Knonau ZH. Dieser Erfolg war kein

Selbstläufer. Neben einem soliden Budget und der richtigen Bank war vor allem ihre unerschütterliche Geduld und Ausdauer entscheidend, um das ideale Objekt zu finden.

### Immobilienmarkt genau beobachten

Doch welche Faktoren sollten potenzielle Käufer besonders beachten, um fundierte Entscheidungen zu treffen? Die gelernte Finanzbuchhalterin Ilaria D'Angelo, 30, betont die Bedeutung, den örtlichen Immobilienmarkt langfristig genau zu beobachten, um bei Verfügbarkeit des Wunsch-

objekts schnell handeln zu können. Die Lage der Immobilie und die eigenen Platzanforderungen sollten sorgfältig geplant werden, damit ein geografischer Jobwechsel oder die Geburt eines Kindes keine neuen Herausforderungen darstellen. Ilaria D'Angelo, erklärt: «Da wir eine Familie gründen möchten, war es uns sehr wichtig, dass unser zukünftiges Zuhause ausreichend Platz bietet. Daher haben wir uns für eine Wohnung mit mindestens 4½ Zimmern entschieden.» Die Auswahl der Wohngegend wurde ebenfalls eingehend durchdacht, um die Entfernung von ihren Familien und

ihren Arbeitsplätzen zu minimieren. Vorher wohnte das Paar in einer neu gebauten Mietwohnung in Oberwil bei Zug. Schliesslich fiel die Entscheidung auf Knonau, ein idyllisches Dorf im Kanton Zürich mit einer guten Infrastruktur. «Es war uns wichtig, dass der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuss erreichbar sind», ergänzt Alessandro D'Angelo, 33, der als Leiter des Backoffices in einem kleinen Finanzunternehmen arbeitet. Sie fuhren sogar extra an einem schönen Sommerabend nach Knonau, um zu sehen, wie lange die Abendsonne dort scheint.

Glücklicherweise fanden Alessandro und Ilaria D'Angelo auf einer renommierten Immobilienplattform das perfekte Angebot: ein Neubauprojekt in Knonau, das wie massgeschneidert auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten war.

### Eine sorgfältige Planung ist wichtig

Besonders am Herzen lag ihnen eine Wohnung in den oberen Etagen, um die Abendsonne länger auf ihrer neuen Terrasse geniessen zu können. Vorher hatten sie sich bereits für eine bestimmte Region entschieden. Die Wahl, in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen, bereitete ihnen keine Schwierigkeiten. «Als Mieter hatten wir stets ein gutes Verhältnis zu den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern. Wir haben Kontakte geknüpft und waren immer offen für Gespräche, wenn sich die Gelegenheit ergab», erinnert sich Alessandro D'Angelo an diese Zeit. Bereits vor ihrer Hochzeit, die am 21. September 2021 stattfand, begannen sie bewusst, für ihren grossem Traum vom Eigenheim zu sparen.

Ilaria D'Angelo erklärt: «Wir arbeiten beide in Vollzeit, was es uns erleichtert hat, Geld beiseitezulegen.» Durch eingehende Projektierung gelang es ihnen, gezielt über die Jahre hinweg einen finanziellen Grundstock anzulegen. Zu diesem Zeitpunkt kam auch die Zuger Kantonalbank ins Spiel. Das Paar wurde von ihrem Privatkundenberater Thomas Laube begleitet, der ebenfalls in Knonau wohnhaft ist. «So konnte er uns natürlich viele wertvolle Informationen über Knonau geben», so Alessandro D'Angelo. Die meisten Käuferinnen oder Käufer benötigen eine Hypothek, da nur Wenige über genug Eigenkapital verfügen, um den Kauf aus eigenen Ersparnissen zu stemmen. Banken verlangen in der Regel mindestens 20 bis 30 Prozent Eigenkapital. Die Tragbarkeit der Finanzierung war ein weiterer wichtiger Aspekt.

Das Paar teilte schliesslich die Finanzierung in eine Saron-Hypothek und in Festhypotheken mit Laufzeiten von sechs und zehn Jahren auf. Zudem schlossen die stolzen Eigenheimbesitzer die Säule 3a ab, um ihre private Vorsorge eigenständig zu gestalten. Während die Frischverheirateten



Eine sorgfältige Planung von der Bauphase bis zur Finanzierung kann das Ehepaar D'Angelo nur empfehlen.

auf dem Weg waren, ihr eigenes Zuhause zu finden, schätzten sie die Ratschläge ihrer Familienmitglieder sehr. Einige ihrer Verwandten besaßen bereits Immobilien und konnten daher aus ihrer eigenen Erfahrung viele wertvolle Tipps von der Bauphase bis zur Finanzierung sowie die Empfehlung der Zuger Kantonalbank geben. Diese Ratschläge halfen ihnen, wichtige Entschei-

dungen zu treffen und mögliche Fallstricke zu vermeiden, die beim Erwerb einer Immobilie auftreten können.

### Nur bei der richtigen Bank in guten Händen

Abschliessend betonten Alessandro und Ilaria D'Angelo aus eigener Erfahrung, wie wichtig eine gründliche Auswahl der Bank und eine hochwertige Beratung sind, um

den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Ilaria D'Angelo unterstreicht: «Es ist wirklich entscheidend, eine Bank auszuwählen, der man vollkommen vertraut und die eine erstklassige Beratung bietet.»

Dank der Unterstützung der Zuger Kantonalbank und ihrer soliden Vorbereitungen können sie nun die Abendsonne in ihrem Eigenheim in vollen Zügen geniessen.



Ilaria D'Angelo ist ganz in ihrem Element, wenn sie das neue Eigenheim geschmackvoll dekorieren kann.

Nachgefragt

## «Strategische Finanzierung ist entscheidend»

Das Ehepaar D'Angelo wurde auf seinem Weg zum Wohneigentum von seinem Privatkundenberater bei der Zuger Kantonalbank, Thomas Laube, begleitet. Hier beantwortet er die wichtigsten Fragen, die ihm seitens der Kundinnen und Kunden jeweils gestellt werden.

### Wie unterstützt die Zuger Kantonalbank Kundinnen und Kunden bei der Tragbarkeitsprüfung und der Auswahl geeigneter Finanzierungsoptionen für den Hauskauf?

Als Marktleaderin im Finanzierungsbereich in der Wirtschaftsregion Zug unterstützen wir durch verschiedene Dienstleistungen:

- Beratungsgespräch: Kundinnen und Kunden können ein ausführliches Beratungsgespräch führen, um ihre finanzielle Situation zu klären und individuelle Bedürfnisse zu ermitteln.
- Tragbarkeitsberechnung: Im persönlichen Gespräch zeigen wir mittels einer Tragbarkeitsberechnung, wie sich die Zins- und Unterhaltskosten des Wunschobjektes in Prozent auf das Einkommen auswirken. Diese sollten idealerweise nicht mehr als einen Drittel des Bruttoeinkommens betragen.
- Budgetplanung: Kundinnen und Kunden werden bei der Erstellung eines Budgets unterstützt,

das alle relevanten Kosten berücksichtigt.

- Finanzierungsmodelle: Gerne informieren wir über verschiedene Hypothekenmodelle und deren Vor- und Nachteile.
- Risikomanagement: Es werden Risikofaktoren wie Zinsschwankungen und mögliche Wertveränderungen der Immobilie diskutiert und Möglichkeiten der Absicherung gegen solche Risiken aufgezeigt.
- Vorsorgeplanung: Die Wichtigkeit einer langfristigen Finanzierungsplanung wird betont, die auch zukünftige Lebensereignisse und Veränderungen im Einkommen berücksichtigt.

Diese Dienstleistungen helfen, eine fundierte Entscheidung zu treffen und die Finanzierung eines Hauskaufs optimal zu gestalten.

### Wie wichtig ist die persönliche Beratung durch die Zuger Kantonalbank?

Beim Kauf eines Eigenheims ist sie aus mehreren Gründen unerlässlich. Die Beratung hilft, die Komplexität des Immobilienmarktes zu verstehen, und bietet massgeschneiderte Lösungen, die auf die individuellen Bedürfnisse und Umstände der Kundinnen und Kunden zugeschnitten sind. Unsere Beraterinnen und Berater unterstützen bei der Risikobewertung

und der Finanzplanung, um sicherzustellen, dass der Kauf finanziell tragbar ist. Mit ihrem tiefgreifenden Marktverständnis und einem breiten Netzwerk an Kontakten können sie wertvolle Einblicke und Unterstützung bieten. Wir suchen nach langfristigen Lösungen, die sicherstellen, dass der Kauf des Eigenheims in die Gesamtfinanzstrategie passt. Durch diese umfassende Unterstützung können Kundinnen und Kunden Entscheidungen treffen, die ihren finanziellen Zielen und Lebensplänen entsprechen und so die Wahrscheinlichkeit erhöhen, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Zudem kennen wir unser Marktgebiet sehr gut und können oft auch persönliche Tipps miteinbringen, wie auch aus dem Interview mit dem Ehepaar D'Angelo zu entnehmen ist. Da ich auch in Knonau wohne, konnte ich den beiden beim Beratungsgespräch die eigenen Erfahrungen aufzeigen.

### Wie können Kundinnen und Kunden sicherstellen, dass ihre finanzielle Planung robust genug ist, um den Erwerb eines Eigenheims zu bewältigen?

Eine gründliche finanzielle Planung ist entscheidend für den erfolgreichen Erwerb eines Eigenheims. Kundinnen und Kunden sollten sicherstellen, dass sie genügend Eigenkapital einbringen,

in der Regel mindestens 20 Prozent des Kaufpreises. Die Bankfinanzierung kann bis zu 80 Prozent des Kaufpreises oder des Verkehrswertes abdecken. Die laufenden Kosten der Immobilie sollten im Verhältnis zum Bruttoeinkommen tragbar sein, idealerweise nicht mehr als ein Drittel des Einkommens. Eine professionelle Beratung kann Klarheit über die Finanzierungsmöglichkeiten schaffen. Vorsorgegelder können unter Beachtung bestimmter Bedingungen für den Hauskauf verwendet werden. Die Amortisationsplanung ist ebenfalls wichtig, wobei die Vor- und die Nachteile der direkten und der indirekten Amortisation zu berücksichtigen sind. Hypothekarschuldzinsen, Eigenmietwert und Steuerabzüge müssen ebenfalls thematisiert werden.

Thomas Laube



Privatkundenberater bei der Zuger Kantonalbank

Bild: zvg

ANZEIGE

**Bewirtschaftung,  
Vermietung und Verkauf  
von Immobilien**

Persönlich engagiert, hohe Servicequalität,  
professionell und beständig

**Regimo  
Zug**

Regimo Zug AG T 041 768 18 00  
Baarerstrasse 137 kontakt@zg.regimo.ch  
6302 Zug www.regimo-zug.ch

**WERK** Entwurf, Planung, Ausführung, Bauleitung, Innenarchitektur



«Ihr regionaler Partner auf solidem Fundament.»



Auf Mehrwert bauen.

aula.ch



Abonnieren Sie unseren Newsletter «Wirtschaft am Freitag».

Jetzt abonnieren

Zuger Zeitung

[zugerzeitung.ch/newsletter](http://zugerzeitung.ch/newsletter)

# Sympathie entscheidet mit, wer kaufen darf



**Expertenrat:**  
Isabelle Rohner  
Immobilienberaterin  
Exklusiv Immobilien

«Gerade bei Liebhaberobjekten erleben wir, dass es oft nicht hauptsächlich um den höchsten Verkaufspreis geht, sondern auch um Sympathie. «De Schnälller isch de Gschwinder» funktioniert meistens auch.»

«Wir liebten unsere Attikawohnung mit unverbaubarer Sicht, doch sie wurde uns zu gross. Nach der dritten Besichtigung legte uns Exklusiv Immobilien bereits ein Angebot auf den Tisch, aber auch eine Liste mit 20 Fragen und die Bitte des Interessenten um Bedenkfrist. Bei der nächsten Besichtigung, nur 24 Stunden später, erhielten wir die mündliche Zusage eines sehr netten Paares, das den vollen Preis zahlen wollte. Der erste Interessent erhöhte seinen Preis, doch wir lehnten ab. Wir wollten unser Zuhause unkompliziert in die Hände des Paares geben, wo auch die Chemie stimmte. Exklusiv Immobilien hat uns jederzeit transparent, sympathisch und kompetent betreut. Danke!»



Glücklich über den Verkauf:  
Monika & Ralf Sch.



Ein sympathisches Familienunternehmen.

Wir verkaufen Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Luxusimmobilien und Neubauprojekte. Unsere Exklusiv Investments Abteilung: Mehrfamilienhäuser, Gewerbeliegenschaften, Renditeliegenschaften und Bauland in den Kantonen Schwyz, Zug und Zürich sowie angrenzenden Kantonen.

**Unsere aktuellen Angebote:**  
[www.exklusiv-immobilien.ch](http://www.exklusiv-immobilien.ch)

Exklusiv Immobilien – von links: Robert Vetsch, Adrian Schnüriger, Daniela Vetsch, Bastian Bachmann, Michelle Bachmann-Vetsch, Stephanie Vetsch



**EXKLUSIVIMMOBILIEN**  
[www.exklusiv-immobilien.ch](http://www.exklusiv-immobilien.ch)

Exklusiv Immobilien  
Standort Zug/Innerschwyz  
Schmidgasse 10  
6300 Zug  
Tel. +41 41 511 70 71

SVIT  
MAKLERKAMMER



[info@exklusiv-immobilien.ch](mailto:info@exklusiv-immobilien.ch)  
[www.exklusiv-immobilien.ch](http://www.exklusiv-immobilien.ch)

Rufen Sie uns für eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an:  
**+41 41 511 70 71**



# Nachhaltig sanieren – leicht gemacht

«Grüner Kredit» In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit nicht nur ein Trend, sondern eine Notwendigkeit ist, sind nachhaltige Massnahmen im Immobilienbereich gefragt.

## Fabienne Kryenbühl

Nachhaltige Investitionen sind essenziell für den langfristigen Werterhalt und die Effizienz von Wohngebäuden. Mit unserem «Grünen Kredit» möchten wir unseren Kundinnen und Kunden den Weg zu einer umweltbewussten Sanierung des Eigenheims erleichtern und finanzielle Unterstützung bieten.

### Warum eine nachhaltige Immobiliensanierung?

Eine energetische Sanierung bietet nicht nur erhöhten Wohnkomfort und eine verbesserte Werterhaltung der Immobilie, sondern auch erhebliche Einsparungen bei den Energiekosten. Durch den Austausch veralteter Heizungssysteme – wie beispielsweise einer Erdgasheizung durch moderne Wärmepumpen – kann der Energieverbrauch deutlich gesenkt

werden. Dies führt zu einer Reduktion der Heizkosten und der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Installation einer Photovoltaikanlage ermöglicht zusätzlich die Produktion eigener erneuerbarer Energie. Dadurch wird die Eigenheimbesitzerin oder der Eigenheimbesitzer nicht nur unabhängiger von steigenden Strompreisen, sondern leistet auch aktiv einen Beitrag zur Energiewende.

### «Grüner Kredit»: zinslos und unkompliziert

Ein selbst bewohntes Einfamilienhaus, das auf Nachhaltigkeit setzt? Der «Grüne Kredit» der Zuger Kantonalbank macht es möglich. Sowohl der Austausch einer Heizungsanlage als auch die Installation einer Photovoltaikanlage können mithilfe des «Grünen Kredits» realisiert werden, ohne dabei das eigene Budget zu strapazieren. Mit dem zinslosen Kredit

von 10 000 bis 75 000 Franken und einer maximalen Laufzeit von acht Jahren ermöglichen wir unseren Kundinnen und Kunden eine finanzielle Entlastung bei der Umsetzung ihrer Pläne. Die Abwicklung ist sehr einfach und schnell: Der Kredit kann online berechnet und beantragt werden.

### Investition in die Zukunft

Mit einer nachhaltigen Sanierung tragen Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer nicht nur zum Schutz unserer Umwelt bei, sondern profitieren auch langfristig von geringeren Energiekosten und einem höheren Wohnkomfort.

Investieren Sie gemeinsam mit uns in die Zukunft und machen Sie Ihr Zuhause fit für die Herausforderungen von morgen. Wagen Sie den ersten Schritt und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen zu unserem

«Grünen Kredit» und unseren Finanzierungsmöglichkeiten für Ihre energetische Sanierung.

[www.zugerkb.ch/gruener-kredit](http://www.zugerkb.ch/gruener-kredit)

Mehr Infos finden Sie hier



## Fabienne Kryenbühl



Fachspezialistin Finanzen bei der Zuger Kantonalbank Bild: zvg

## Nachgefragt

# «Investitionen in ein nachhaltiges Eigenheim»

### Wozu dient der «Grüne Kredit»?

Stefan Sütterlin: Der «Grüne Kredit» ist speziell darauf ausgerichtet, nachhaltige Sanierungsmassnahmen für selbst bewohnte Einfamilienhäuser zu finanzieren. Das kann entweder ein Heizungsersatz mit einer Wärmepumpe oder die Installation einer Photovoltaikanlage sein. Im Gegensatz zu herkömmlichen Krediten bietet er zinslose Konditionen und viel Flexibilität, um unseren Kundinnen und Kunden eine finanzielle Entlastung zu ermöglichen.

### Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, um

### den «Grünen Kredit» zu erhalten?

Stefan Sütterlin: Die Kundinnen und Kunden müssen ein selbst bewohntes Einfamilienhaus besitzen, das in der Wirtschaftsregion Zug steht und sie bereits mindestens fünf Jahre lang im Eigentum haben. Die bestehende Finanzierung ist bereits bei der Zuger Kantonalbank oder wird zu uns transferiert.

### Wie läuft die Beantragung und Abwicklung des «Grünen Kredits» ab?

Stefan Sütterlin: Die Beantragung des «Grünen Kredits» ist einfach. Interessentinnen und Interessenten können den Kredit online be-

rechnen und den Antrag ebenso dort einreichen. Unsere Mitarbeitenden stehen während des gesamten Prozesses zur Seite und sorgen für eine reibungslose Abwicklung.

### Weshalb setzt die Zuger Kantonalbank auf dieses Angebot?

Stefan Sütterlin: Das Thema Nachhaltigkeit ist uns ein besonderes Anliegen. Wir leisten mit dem «Grünen Kredit» einen Beitrag dazu, dass unsere Eigenheimkundinnen und -kunden ihre Investitionen in energieeffiziente Technologien wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen ohne zusätzliche Zinskosten tätigen und somit

ihren ökologischen Fussabdruck reduzieren können.

## Stefan Sütterlin



Leiter Immobilienfinanzierungen Private Banking und B2B bei der Zuger Kantonalbank Bild: zvg

# Finanzierung und Planung beim Renovieren im Blick

**Umbau** Einer erfolgreichen Eigenheimrenovierung steht dank einer soliden Finanzierung und einer geschickten Planung nichts im Wege. Der Leitfaden zeigt, worauf zu achten ist.

Yvonne Imbach

Das Zuhause ist mehr als nur ein Ort zum Leben. Es ist ein Ort des Zusammenseins, der Sicherheit und der Ruhe. Doch mit der Zeit können sich die Bedürfnisse ändern, und das Zuhause muss angepasst werden. Ob es darum geht, ein neues Familienmitglied zu begrüßen, einen Raum zu modernisieren oder einfach nur die lang ersehnte Traumküche zu realisieren – eine Renovierung kann die Lebensqualität deutlich verbessern. Doch wie finanziert man ein solches Projekt, und wie plant man es am besten? Hier sind einige Tipps zur Eigenheimrenovierung, die helfen, das Zuhause in ein Paradies zu verwandeln, ohne die finanzielle Sicherheit zu gefährden.

## Die Finanzierung

Bevor man mit der Renovierung beginnt, ist es entscheidend, eine klare Vorstellung von den finanziellen Aspekten zu haben. Hier sind einige Möglichkeiten, wie man den Umbau finanzieren kann:

**Eigenkapital nutzen:** Wenn man über Ersparnisse verfügt, ist dies die beste Option. Es minimiert die Schulden und die Zinsbelastung.

**Kredit:** Ein Kredit kann dazu verwendet werden, um die Renovierung zu finanzieren. Dazu sollte man die Zinssätze und die Konditionen verschiedener Kreditgeber vergleichen, um das beste Angebot zu finden.

**Hypothekendarlehen:** Eine Refinanzierung oder eine zweite Hypothek kann verwendet werden, um die Renovierungskosten abzudecken. Dabei gilt es jedoch, die zusätzlichen Kosten und Risiken zu berücksichtigen.

Bevor man sich für eine Finanzierungsmethode entscheidet, ist es ratsam, mit einem Finanzbe-



Ein gelungenes Umbauprojekt beginnt mit einer sorgfältigen Planung.

Bild: Getty

rater zu sprechen, um sicherzustellen, dass die richtige Entscheidung getroffen wird. Die Zuger Kantonalbank ist dafür eine ideale Ansprechpartnerin.

## Die Planung

Eine sorgfältige Planung ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Renovierung. Hier sind einige Schritte, die es zu beachten gilt:

**Ziele bestimmen:** Welche Bereiche des Eigenheims sollen renoviert werden, und was wird damit erreicht?

**Budgetierung:** Ein realistisch erstelltes Budget schliesst alle Kosten ein, einschliesslich Materialien, Arbeitskosten, Genehmigungen und unvorhergesehener Ausgaben.

**Offerten einholen:** Um die besten Preise und die beste Qua-

lität zu erhalten, sollen Angebote von verschiedenen Auftragnehmern und Lieferanten angefordert werden.

**Zeitplanung:** Schliesslich stellt ein solider Zeitplan sicher, der alle Renovierungsphasen umfasst, dass das Projekt rechtzeitig abgeschlossen wird.

## Die Umsetzung

Sobald die optimale Finanzierungsquelle gefunden und ein Plan erstellt wurde, können die Eigenheimbesitzer mit der Umsetzung ihrer Renovierungspläne beginnen. Hier sind einige Tipps, um den Prozess reibungslos zu gestalten:

**Kommunikation:** Der regelmässige Kontakt mit den Auftragnehmern stellt sicher, dass das Projekt den Erwartungen entspricht.

**Qualität über Quantität:** Hochwertige Materialien und erfahrene Auftragnehmer sind zwar etwas teurer. Qualität zahlt sich aber auf lange Sicht aus.

**Flexibilität:** Es können immer unerwartete Probleme auftreten oder Änderungen am Plan erforderlich sein. Da hilft es, offen und flexibel zu reagieren.

**Überwachung:** Um sicher zu sein, dass alles nach Plan verläuft, überwacht man den Fortschritt der Renovierungsarbeiten am besten engmaschig.

Eine Eigenheimrenovierung kann eine lohnende Investition sein, die den Wert des Wohneigentums steigert und den Lebensstil verbessert. Mit einer soliden Finanzierung und einer gründlichen Planung wird das Renovierungsprojekt ein voller Erfolg, und die Wohnqualität wird gesteigert.

# EDENBLICK

ÄGERISEE



BEZUGSBEREIT  
VORAUSSICHTLICH AB

**2025**

## TRAUMHAFTE SEE- UND BERGSICHT

Hochwertige Eigentumswohnungen  
Wenige Minuten zur Stadt Zug  
Oberägeri (ZG) – ein äusserst  
attraktiver Wohnort

VERKAUF UND BERATUNG

**MOBIMO**  
Leidenschaft für Immobilien

**EDENBLICK.CH**



# Ein nachhaltiger Neubau für zwei Parteien

**Eigenheim** Statt das ineffiziente Elternhaus aus den 1970er-Jahren zu sanieren, liess ein Bauherr aus Unterägeri ein neues, intelligentes und nachhaltiges Zweifamilienhaus erbauen.

**Cornelia Bisch**

Das neue Zweifamilienhaus des jungen Bauherrn liegt in einem ruhigen Quartier eingangs Unterägeri. An diesem Ort ist er selbst aufgewachsen. Gemeinsam mit seinem Bruder und den Eltern lebte er in einem typischen 70er-Jahre-Bau. «Die Architektur war schlicht und geradlinig, das Haus nur sehr oberflächlich isoliert», erzählt er. Nach rund 50 Jahren sei es baufällig geworden und es habe sich die Frage gestellt, ob man das Gebäude kernsanieren oder abreißen sollte. «Eine Kernsanierung wäre deutlich kostspieliger geworden. Ausserdem wäre es sehr schwierig gewesen, die heutigen Standards an Energieeffizienz umzusetzen.»

Die Eltern selbst wollten den Rück- und Neubau nicht übernehmen, auch der Bruder des Bauherrn hatte kein Interesse. «Ich hingegen freute mich auf die Herausforderung.» Ein Zweifamilienhaus sollte entstehen – wegen der herrschenden Wohnungsknappheit im Kanton Zug, aber auch, um durch die Mieteinnahmen der Zweitwohnung die eigene Altersvorsorge zu sichern.

## Baukredit mit Teilkonsolidierung

Eigentümer des gesamten Hauses ist der Bauherr, die Nutzniessung an der bereits vermieteten zweiten Wohnung haben jedoch vorerst die Eltern. Das war Teil der Vereinbarung im Rahmen der vorerblichen Eigentumsübertragung des Grundstücks. Die bestehende Finanzierung des Elternhauses bei der Zuger Kantonalbank wurde kostenfrei auf den Sohn übertragen und in den benötigten Kreditrahmen für den Neubau integriert.

«Während der Bauphase konnte der Kreditnehmer den bisher beanspruchten Baukredit in eine Fest-



Privatkundenberater Richard Mathey im Gespräch mit dem Hauseigentümer.

Bilder: Stefan Kaiser

hypothek teilkonsolidieren und sich so vor weiteren Zinsveränderungen absichern», erläutert Richard Mathey, Privatkundenberater der Zuger Kantonalbank. Das Fremdkapital bei der Endfinanzierung betrage lediglich 35 Prozent. «Somit konnte 65 Prozent Eigenkapital mit dem Neubau generiert werden.»

## Mehrwert durch Nachhaltigkeit

Durch den bewussten Entscheid des Bauherrn, ein besonders nachhaltiges, zukunftsweisendes Objekt zu bauen, entstand ein Mehrwert, der sich auch im Betrieb auszahlt. Während der Bauphase beschäftigte er vorwiegend lokale Handwerksbetriebe, welche mehrheitlich Materialien aus der Schweiz verbauten.

Das im Holzelementbau erstellte Zweifamilienhaus wird durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde beheizt. Den Strom liefert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und – was noch nicht weit verbreitet ist – eine weitere, die im Balkongeländer des ersten Obergeschosses integriert ist. Weil das Gelände rund ums Haus führt, profitiert die Anlage zu jeder Tageszeit von direkter Sonneneinstrahlung. «Im Winter wird auch dann Strom produziert, wenn Schnee auf dem Dach liegt», führt der Bauherr aus.

Tagsüber sei das Haus im Sommer praktisch energieautark und produziere bei sonnigem Wetter mehr Strom, als durch die beiden Wohnparteien gebraucht werde. «Nur nachts und im Winter müssen wir wegen der Wärmepumpe teilweise aufs Stromnetz zugreifen.»

Auch die Warmwassererzeugung soll nach einer Datenanalyse der Photovoltaikanlage auf die lokale Stromproduktion hin optimiert werden. In den beiden Doppelgaragen wurden Anschlüsse für Elektroladestationen vorbereitet, die eingebaut werden, sobald Elektroautos für die Bewohnenden ein Thema sind.

## Ein intelligentes Zuhause

Sowohl die Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die der Bauherr selbst bewohnt, als auch die vermietete Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss sind über eine intelligente Gebäudetechnik – die sogenannte «Smart-Home-Technik», gesteuert. Mittels eines fest installierten Tablets im Eingangsbereich und über das eige-

ne Smartphone lassen sich Heizung, Beschattung, Beleuchtung und der Zugang sowie die Gegensprechanlage steuern. «Wenn jemand klingelt, kann ich über mein Telefon fragen, wer da ist und die Person hereinlassen, selbst wenn ich gar nicht zu Hause bin», stellt der Bauherr klar.

Selbst wenn er sich in der Wohnung aufhalte, steuere er die meisten Funktionen übers Handy, um nicht die entsprechenden Schalter manuell betätigen zu müssen. «Man wird ganz schön bequem», resümiert er selbstkritisch. Eine vollständige Gebäudeautomation bietet jedoch nicht nur Vorteile praktischer Natur, sondern unterstützt die Bewohnenden auch in puncto Energieeffizienz. Eine intelligente Beschattungsautomatik beispielsweise sorgt dafür, dass die Räume im Winter von der Sonne erwärmt und im Sommer gekühlt werden. «Selbst wenn es noch nicht nach Regen und Wind aussieht, fährt das System die Sonnenstoren



Energieautark: Strom liefert eine Photovoltaikanlage unter anderem auch im Balkongeländer.

bereits ein», hat der Bauherr beobachtet. Er ist begeistert von seinem intelligenten Haus und würde das System nicht mehr hergeben.

Bei der Planung der 150 Quadratmeter grossen Erdgeschoss-

und der 85 Quadratmeter grossen Obergeschosswohnung habe er alles herausgeholt, was möglich gewesen sei. «Es kam jedoch noch das alte Baugesetz zur Anwendung. Mit dem neuen hätte

ich die Wohnfläche freier aufteilen können. Die Attikawohnung hätte ich mir etwas grösser, dafür jene im Erdgeschoss etwas kleiner gewünscht.»

Dennoch fühle er sich rundum wohl in der Anfang Oktober letzten Jahres nach neunmonatiger Bauzeit bezogenen Wohnung. «Es ist sehr speziell, in seinem Eigenheim zu stehen und zu wissen, das gehört nun wirklich mir», sagt der stolze Besitzer. «Es fühlt sich definitiv wie mein Zuhause an.»

### Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit mit der Zuger Kantonalbank sei sehr angenehm und reibungslos verlaufen, rühmt er. Privatkundenberater Richard Mathey nickt zustimmend und betont: «Wenn man gemeinsam ein Projekt realisiert, entsteht immer eine Partnerschaft, und es liegt im Interesse beider Parteien, auf gesundem Fundament zu bauen.»

## Nachgefragt

# «Wir empfehlen eine kombinierte Finanzierung»

Das Projekt des Bauherrn aus Unterägeri vereinigt interessante Aspekte der Finanzierung in sich. Der Baugrund war als vorerbliche Schenkung vorhanden, die bestehenden Kredite für das Vorgängerobjekt konnten kostenlos übernommen werden und das nötige Eigenkapital wurde eingebracht. Das ermöglichte eine flexible Finanzierungslösung. Tiziano Carè, Geschäftsstellenleiter der Zuger Kantonalbank Zug-Postplatz, erläutert unter anderem dieses Modell.

### Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es aktuell für den Erwerb von Wohneigentum und wie gehen Sie bei der Kundenberatung vor?

Zu Beginn hilft ein ausführliches Gespräch mit der Kundin oder dem Kunden, um ihre oder seine Wünsche bezüglich des zu erwerbenden Objekts zu klären. Sollte die Kundschaft beabsichtigen, Bauland zu erwerben und den Bau eines Wohnobjekts eigenständig zu realisieren, handelt es sich um eine

Bauland- bzw. Baukreditfinanzierung. Unter diese Finanzierungsform fällt auch der Erwerb einer Immobilie, die renovierungs- oder umbaubedürftig ist. In solchen Fällen empfehlen wir meist eine kombinierte Finanzierung: einen Baukredit für die Renovation oder den Umbau und ein Finanzierungsprodukt wie die Saron-Hypothek, die Festhypothek oder die variable Hypothek. Diese drei Finanzierungsprodukte stehen auch zur Verfügung, wenn ein schlüsselfertiger Neubau gekauft wird.

### Im Fall des Bauherrn in der Homestory handelt es sich um ein Finanzierungsmodell, in welchem der Kreditnehmer den beanspruchten Baukredit teilkonsolidieren respektive nach Bauabschluss schlusskonsolidieren kann. Welches sind die Vor- und Nachteile dieser Finanzierung?

Die Vorteile dieser Finanzierungsmöglichkeit sind vielfältig:

- Es besteht finanzieller Spiel-

raum während der Bauphase, um Handwerkerrechnungen zeitnah begleichen zu können. Dies wird durch die Führung eines Baukreditkontos auf Kreditbasis gewährleistet. Dieses Konto entspricht dem Kreditrahmen, der beim Abschluss der Finanzierung festgelegt wird.

- Nur der tatsächlich beanspruchte Betrag des Baukredits wird verzinst. Das bedeutet, dass beispielsweise nur die eingereichten Rechnungen eines Bauhandwerkers belastet und als Schuldbetrag verzinst werden.
- Die Auszahlungen an Bauhandwerker werden von uns kontrolliert, um eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten.
- Nach Abschluss des Bauvorhabens erfolgt normalerweise die Schlusskonsolidierung des Baukredits. Zudem hat der Kunde während der Bauphase auch die Möglichkeit, Teilkonsolidierungen vorzunehmen. Bei beiden Varianten erfolgt die Umwandlung des beanspruch-

ten Baukredits in ein Finanzierungsprodukt, beispielsweise eine Festhypothek. Dabei ist eine Mindestumwandlung von 100 000 Franken erforderlich.

### Wie viel Eigenkapital sollte ein Bauherr beisteuern können?

Es ist empfehlenswert, mindestens 20 Prozent des Verkehrswerts des Objekts aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

### Tiziano Carè



Geschäftsstellenleiter Zug-Postplatz bei der Zuger Kantonalbank

Bild: zvg

abo +



## Ihre Zeitung bietet Ihnen mehr als regionale News.

Tauchen Sie ein und erleben Sie unvergessliche abo+ Momente. Von vielseitigen Erlebnissen bis hin zu entspannten Wellnessstagen – machen Sie mehr aus Ihrer Freizeit!

Alle Vorteile von abo+ entdecken



Zuger  
Zeitung

zugerzeitung.ch

# PORTMANN



architektur  
immobilien  
raumdesign

[www.portmann.ag](http://www.portmann.ag)



# Grüner Kredit: Investieren Sie in Ihr nachhaltiges Eigenheim



## Zinsloser Kredit für eine grüne Zukunft

Endlich die Öl- oder Erdgasheizung im selbstbewohnten Einfamilienhaus durch eine Wärmepumpe ersetzen oder eine Photovoltaikanlage installieren – wir stehen Ihnen dabei zur Seite. Kundinnen und Kunden 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](http://www.zugerkb.ch/gruener-kredit)