



Der Traum vom eigenen Zuhause

**Mit uns kommen  
Sie zum Ziel.**

**Mehr Möglichkeiten.**



**Ersparniskasse  
Schaffhausen**

Die Bank. Seit 1817.

Der Traum vom Eigenheim  
nimmt mit unserem Beratungs-  
gespräch Form an.

## Inhalt

- 4 Traum vom Eigenheim
- 5 Wozu Wohneigentum
- 6 Vorsorge
- 8 Wohnformen
- 10 Planung eines Eigenheims
- 13 Finanzielle Planung
- 16 Realisation
- 18 Unterhalt und Umbau
- 19 Schutz vor Risiken
- 20 Hypothekarmodelle

# Traum vom Eigenheim

Bei der Realisierung Ihres Eigenheims unterstützen wir Sie als beständige und verlässliche Partnerin. Als regional ausgerichtete Bank kennen wir den hiesigen Markt bestens und können Sie deshalb optimal beraten.

## **Wer hegt ihn nicht, den Wunsch nach einem Eigenheim?**

Viele Menschen träumen davon, in den eigenen vier Wänden zu leben. Wohneigentum ist die Möglichkeit,

- ein Zuhause zu besitzen, in dem man sich geborgen fühlt
- Ersparnisse dauerhaft und sinnvoll anzulegen
- für das Alter vorzusorgen
- unabhängig zu sein

## **Selbstverwirklichung und Lebensqualität**

Als Besitzerin oder Besitzer eines Eigenheims geniessen Sie viele Freiheiten. Während Sie in einem Mietverhältnis nur beschränkte bauliche Änderungen vornehmen dürfen, können Sie Ihr eigenes Zuhause ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Beispielsweise können Sie die räumlichen Verhältnisse nach eigenem Geschmack verändern oder Ihren Garten so gestalten, wie es Ihnen beliebt.

Wie auch immer Ihre Vorstellungen sind: Die Vorzüge eines Eigenheims ermöglichen es Ihnen, Ihren persönlichen Lebensstil zu verwirklichen.

# Wozu Wohneigentum

## Individuell wohnen

Wir alle haben unsere eigenen Vorstellungen von Wohnqualität. Ein Einbauschränk, eine Bastelecke, eine Sauna oder ähnliche Annehmlichkeiten lassen sich aber meist nur in einem Eigenheim realisieren.

Die Entscheidung zum Erwerb von Wohneigentum ist daher auch von individuellen Kriterien bestimmt. Persönliche Vorlieben kann man nicht in Franken und Rappen messen.

## Sinnvoll Kapital anlegen

Investitionen in Wohneigentum sind zu Recht beliebte Vermögenanlagen. Zudem bestehen interessante Möglichkeiten der Steueroptimierung, was die Attraktivität von Wohneigentum zusätzlich steigert.

## Steuern sparen

Wer in seinem Eigenheim wohnt, muss den sogenannten Eigenmietwert als fiktives Einkommen versteuern. Im Gegenzug können Schuldzinsen und Unterhaltskosten abgezogen werden. Berücksichtigen Sie dies beim Ausfüllen der Steuererklärung. Die Abschaffung des Eigenmietwertes ist immer wieder Gegenstand auf politischer Ebene.

Übrigens können Investitionen in ein bereits bestehendes Eigenheim mindestens teilweise bei der Steuererklärung geltend gemacht werden. Daraus resultieren oft beträchtliche steuerliche Vorteile.

## **Vorsorge**

Wenn Sie planen, ein Eigenheim zu bauen oder zu kaufen, beraten wir Sie kompetent in einem persönlichen Gespräch. Gerade in der Anfangsphase ist es wichtig, die Weichen richtig zu stellen. Da wir uns im regionalen Markt bestens auskennen, können Ihnen unsere Spezialisten eine umfassende Beratung anbieten. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf!

Für viele Menschen ist das eigene Zuhause auch eine Möglichkeit, für die Zukunft und das Alter vorzusorgen. Es beruhigt, ein eigenes Heim zu besitzen, über das man voll und ganz verfügen kann. Und nie braucht man sich vor der Kündigung des Mietverhältnisses zu fürchten. Abhängig von der Amortisation des Eigenheims verringert sich mit den Jahren die Resthypothekarschuld beträchtlich und beschert damit im Alter geringe Wohnkosten.

Es gibt viele Gründe, die für ein Eigenheim sprechen. Wir helfen Ihnen mit unserer Kompetenz im Bereich Wohneigentum-Finanzierung, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Unsere Experten erklären Ihnen, worauf Sie beim Erwerb Ihres Heims besonders achten müssen, wie Sie am besten planen und welche Finanzierungsart am besten zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passt.



# Wohnformen

Beim Erwerb eines Eigenheims stehen verschiedene Wohnformen zur Auswahl: Entscheiden Sie sich für ein freistehendes Einfamilienhaus, ein Reiheneinfamilienhaus, eine Eigentumswohnung oder gar für ein Mehrfamilienhaus, in dem Sie selbst wohnen werden? All diese Wohnformen haben ihre Vor- und Nachteile, die es abzuwägen gilt.

Ein freistehendes Einfamilienhaus ist vergleichsweise kostspielig, bietet aber ein Maximum an Individualität. Ein Reiheneinfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung bilden in der Regel günstigere Varianten. Für den Kauf oder den Bau eines Mehrfamilienhauses sind entsprechend höhere Eigenmittel erforderlich.

Die Variante Mehrfamilienhaus wird eher selten in Erwägung gezogen. Doch ein Mehrfamilienhaus mit eigener Nutzung einer oder mehrerer Wohnungen und Vermietung der übrigen Wohnfläche bietet durchaus Vorteile. Wer über die erforderlichen Eigenmittel verfügt, kann mit einem Mehrfamilienhaus eine gute Kapitalanlage mit attraktiven Wohnmöglichkeiten verbinden.



Wohneigentum

Wohnform	Vorteile	Nachteile
freistehendes Einfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freie Gestaltung</li> <li>• Unabhängigkeit</li> <li>• Garten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenintensiv</li> <li>• aufwändige Pflege des Umschwungs</li> </ul>
Reiheneinfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bessere Landnutzung</li> <li>• eigene Nebenräume</li> <li>• kleiner Garten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normgrundriss</li> <li>• Nutzung eingeschränkt</li> <li>• teilweise Miteigentum</li> <li>• Rücksicht gegenüber Nachbarn</li> </ul>
Eigentumswohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pflegeleicht</li> <li>• geeignet als Wohnsitz im Alter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebenräume mit Nachbarn teilen</li> <li>• Miteigentum</li> <li>• Nutzung eingeschränkt</li> <li>• Rücksicht gegenüber Nachbarn</li> </ul>
Mehrfamilienhaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsfreiheit</li> <li>• gute Rendite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Eigenmittel erforderlich</li> <li>• Unternehmerrisiko</li> <li>• Rücksicht gegenüber Nachbarn</li> </ul>



# Planung eines Eigenheims

## Schutz vor Überraschungen

Der Erwerb eines Eigenheims stellt für die meisten von uns die grösste finanzielle Investition des Lebens dar. Diese bringt eine erhebliche Belastung für eine lange Zeit mit sich. Deshalb sollte sich die Investition lohnen. Je grösser und langfristiger die Investition, desto wichtiger ist Ihre Planung, die vor unüberlegten Entscheidungen sowie Unliebsamkeiten und unangenehmen Überraschungen schützen kann.

Nachfolgend sind einige für die Planung eines Eigenheims entscheidende Punkte aufgeführt. Im Einzelfall kann deren Gewichtung jedoch unterschiedlich ausfallen. Deshalb ist es unumgänglich, die individuellen Gegebenheiten aufmerksam zu studieren, um ein möglichst klares Bild vom geplanten Eigenheim zu erhalten. Aufgrund unserer Kundennähe und Kenntnis der Region können wir Ihnen dabei wertvolle Unterstützung bieten.

## Standortwahl

Beim Erwerb eines Eigenheims muss man sich Gedanken über dessen Standort und Lage machen: Wie sind die Verkehrsverbindungen? Gibt es in der unmittelbaren Umgebung Erholungsgebiete? Wie sind die Einkaufsmöglichkeiten? Wie hoch ist die Steuerbelastung? Wie ist die Lärmbelastung? Und für Familien: Welche Schulen sind vor Ort vorhanden und wie sieht der Schulweg für die Kinder aus?

Solche Standortfaktoren sind von zentraler Bedeutung, da sie die Wohnqualität individuell beeinflussen und die Werterhaltung des Wohnobjekts bestimmen.

Weil die geografische Lage Ihres Eigenheims dessen Wert massgeblich bestimmt, lohnt sich die Überlegung, wie die künftige regionale Entwicklung in der Wohnumgebung aussehen könnte.

## **Grundriss und Bauqualität**

Ein Eigenheim wird in der Regel lange genutzt. Im Hinblick auf wechselnde Anforderungen sollte man sich Gedanken über die Raumeinteilung des Eigenheims und die Bauqualität machen.

## **Eintrag ins Grundbuch**

In der Schweiz sind alle Grundstücke im so genannten Grundbuch eingetragen. Der Grundbucheintrag gibt Auskunft über Lage, genaue Fläche, bestehende Rechte und Pflichten usw. Jedermann hat das Recht, das Grundbuch einzusehen, sofern er ein konkretes Interesse nachweisen kann.

Bauen Sie selbst ein Eigenheim oder kaufen Sie bestehenden Wohnraum, so müssen Sie dies im Grundbuch eintragen bzw. die bestehenden Angaben aktualisieren lassen. Diese Aufgabe muss von einer Urkundsperson (Notar) ausgeführt werden. Dabei fallen so genannte Handänderungskosten an, die Sie bei der finanziellen Planung berücksichtigen müssen.



### **Checkliste «Unser Traum vom Eigenheim»**

Auf unserer Website [ersparniskasse.ch](http://ersparniskasse.ch) steht Ihnen diese Checkliste zur Verfügung und soll Sie bei der Planung unterstützen. Sie dient Ihnen als Basis für die Verhandlungen mit Ihren Bau- und Vertragspartnern. Falls Sie ein individuelles Eigenheim mit einem Architekten bauen, nutzen Sie diese Checkliste, um ein schriftliches Pflichtenheft als Entwurfs-, Planungs- und Ausführungsgrundlage zu erstellen.

### **Baubewilligung**

Beim heute üblichen Baubewilligungsverfahren werden ausgereifte, definitive Planungsunterlagen benötigt, da die Bewilligungen stets mit zahlreichen Auflagen verknüpft sind. Schenken Sie der Erstellung dieser Unterlagen gebührend Beachtung, denn viele Verzögerungen im Bewilligungsverfahren entstehen mangels klarer und aufgrund unvollständiger Planungsunterlagen.

### **Wen beauftragen?**

Wenn Sie ein Eigenheim bauen, sollten Sie sich Ihren Architekten bzw. Bauunternehmer genau aussuchen. Er ist für Sie die zentrale Person, die sich während der gesamten Bauzeit um sämtliche Belange im Zusammenhang mit dem Bau kümmert und Sie auch gegen aussen (z. B. Behörden) vertritt.

# Finanzielle Planung

## Eigene Mittel

Ebenso wichtig wie die Auswahl oder die sorgfältige Bauprojektierung eines Eigenheims ist dessen Finanzierung. Für viele künftige Eigenheimbesitzer stellt dabei der Anteil an Eigenkapital, welcher zum Erwerb von Wohneigentum nötig ist, die grösste Hürde dar. Entscheidend ist deshalb die Frage: Können wir uns die Anschaffung eines Eigenheims leisten bzw. wie viel darf es kosten? In der Regel muss das Eigenkapital mindestens 20% des Kaufpreises betragen. Durch zusätzliche Sicherheiten kann dieser Betrag unter Umständen gesenkt werden. Ganz ohne eigene Mittel geht es allerdings nicht.

Kann jemand die erforderlichen Eigenmittel nicht beschaffen, gibt es Alternativen. Beispielsweise können Vorsorgegelder der 2. und 3. Säule unter bestimmten Bedingungen als Eigenmittel eingesetzt werden. Es lohnt sich auf jeden Fall, verschiedene Wege der Finanzierung zu prüfen. Wir helfen Ihnen gerne dabei.

## Tragbarkeit der finanziellen Aufwendungen

Die finanziellen Lasten, die sich jedes Jahr aus dem Erwerb eines Eigenheims ergeben, müssen in einem angemessenen Verhältnis zu Ihrem Einkommen stehen. Eine Faustregel besagt, dass diese Ausgaben gesamthaft rund einen Drittel Ihres Einkommens nicht übersteigen sollten.

Zusätzlich ist zu bedenken, dass sich der Hypothekarzins nach den jeweiligen Marktverhältnissen richtet; er kann also sinken oder steigen.

Um die jährlichen Kosten für ein Eigenheim tragen zu können, ist folglich ein entsprechendes nachhaltiges Einkommen unabdingbar. Die Belastung setzt sich zusammen aus den kalkulatorischen Hypothekarzinsen von 4.5%, den Nebenkosten und allfälligen Amortisationen. Das folgende Rechenbeispiel zeigt die Grössenverhältnisse auf.

Als Beispiel dient eine Eigentumswohnung zum Kaufpreis von CHF 600'000 bzw. von CHF 750'000.

<b>Beispiel 1</b>	in CHF
Kaufpreis	600'000
Eigenkapital	120'000
4.5% Zinsen auf der Hypothek von CHF 480'000	21'600
Amortisation in 15 Jahren bis 66%	5'600
Nebenkosten Heizung, Erneuerungsfonds, Liegenschaftssteuer und -versicherungen (etwa 1%)	6'000
<b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>33'200</b>

<b>Beispiel 2</b>	in CHF
Kaufpreis	750'000
Eigenkapital	150'000
4.5% Zinsen auf der Hypothek von CHF 600'000	27'000
Amortisation in 15 Jahren bis 66%	7'000
Nebenkosten Heizung, Erneuerungsfonds, Liegenschaftssteuer und -versicherungen (etwa 1%)	7'500
<b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>41'500</b>

Beispiel 1 zeigt auf, dass ein Nettoeinkommen von mindestens CHF 95'000 erzielt werden muss, beim Beispiel 2 sind es mindestens CHF 110'000.

Die Finanzierung von Eigenheimen gehört zu unseren Kerngeschäften. Deshalb sind Sie bei uns bestens aufgehoben.

### **Attraktive Vorsorge und Steuervorteile**

Beim Kauf eines Eigenheims stellen sich Fragen der Altersvorsorge, wobei die gesetzliche Begünstigung des Vorsorgesparens für Eigenheimbesitzer interessante Perspektiven eröffnet. Wir beraten Sie gerne.

Bei selbst genutztem Wohneigentum können Hypothekarschuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Mit der direkten Amortisation der Hypothek verringert sich dieser Vorteil, da die Zinsbelastung stetig abnimmt.

Bei der so genannten indirekten Amortisation besteht die Möglichkeit, die Hypothekarschuld nach Ablauf der Amortisationsdauer in einem Mal zurückzuzahlen. Bis dahin verbleibt das Kapital auf einem Vorsorgekonto der 3. Säule – mit Vorzugszins und steuerlichen Vorteilen. Die Hypotheken bleiben während der Dauer der Amortisation gleich hoch und die Zinsen können vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

# Realisation

## Ziehen Sie uns bei!

Sind die Voraussetzungen für den Erwerb oder den Bau eines Eigenheims erfüllt, gilt es, das Vorhaben umzusetzen. Wir stehen Ihnen dabei für sämtliche Belange der Finanzierung zur Seite. Aufgrund unserer ausgesprochenen Kundennähe und dank unserer regionalen Ausrichtung sind wir für Sie die ideale Partnerin.

Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie ein bestehendes Eigenheim erwerben oder ein neues bauen wollen. Unsere Bankprodukte bieten auch für Ihre Bedürfnisse eine massgeschneiderte Lösung.

Für ein Finanzierungsangebot benötigen wir folgende Unterlagen:

- letzte Steuererklärung
- Pensionskassenausweis
- Auszug aus dem Betreibungsregister
- Situations- und Baupläne
- Baubeschreibung
- Baubewilligung
- Grundbuchauszug oder Kaufvertragsentwurf
- Kostenvoranschlag
- Gebäudeversicherungsausweis oder kubische Berechnung

## **Baufinanzierung und Hypothek**

Der Bau Ihres Eigenheims wird in der ersten Phase über eine Baufinanzierung auf Basis der Flexhypothek abgewickelt. Dadurch profitieren Sie von tieferen Zinssätzen als beim Baukredit und sparen die Kreditkommission. Nach Verwendung der eigenen Mittel kommt die Baufinanzierung zur Anwendung. Die Finanzierung wird entlang des Fortschritts der Bautätigkeiten gestaffelt in Hypothekartranchen ausbezahlt.

Nach der Fertigstellung Ihres Eigenheims kann die Baufinanzierung, respektive die Flexhypothek auf Ihren Wunsch in eine Festhypothek umgewandelt werden.

Wenn Sie bereits bestehendes Wohneigentum erwerben, entfällt selbstverständlich die Notwendigkeit einer Baufinanzierung. Die Finanzierung erfolgt in diesem Fall durch die Eröffnung neuer oder Übernahme bestehender Hypotheken.



## Unterhalt und Umbau

Wohneigentum will gepflegt sein. Der Besitzer hat grösstes Interesse an der Werterhaltung bzw. Wertsteigerung seines Eigenheims. Mit umsichtigem Unterhalt und Pflege beugt er Schäden an der Bausubstanz vor. Dennoch können mit der Zeit kostspielige Renovationsarbeiten am Haus oder an der Eigentumswohnung nötig werden. Manchmal kommt man auch um einen teureren Aus- oder Umbau nicht herum.

Auch in solchen Fällen stehen wir Ihnen als verlässliche Partnerin zur Seite. Im Rahmen der erwähnten Belehnungsgrundsätze und gegebener Tragbarkeit finanzieren wir solche Vorhaben entweder durch Wiedereinrichtung amortisierter Hypotheken oder durch eine höhere Belehnung.

Wenn die Finanzierung durch eine Wiedererrichtung von Hypotheken möglich und tragbar ist, sollte man daher notwendige und sinnvolle Renovationen bzw. Umbauten ausführen. Unsere Kundennähe ermöglicht rasches und unkompliziertes Handeln.

# Schutz vor Risiken

Versicherungen schützen Sie vor Risiken, welche während und nach dem Bau eines Hauses entstehen können.

## **Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung**

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und während der Bauphase an den Bauherrn gestellt werden können.

Im Unterschied dazu ist die Bauwesenversicherung eine Sachversicherung für Hoch- und Tiefbauten. Sie deckt unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertig gestellten Bauwerk.

## **Bauzeitversicherung**

In verschiedenen Kantonen ist diese Versicherung obligatorisch. Versichert werden Schäden, welche durch Brand, Erdbeben und Elementarereignisse während der Bauzeit entstehen.

## **Gebäudeversicherung**

Die Gebäudeversicherung ist nicht in allen Kantonen obligatorisch. Geschützt wird das fertige Haus u. a. gegen die finanziellen Folgen von Feuer- und Wasserschäden.

## **Personenversicherungen**

Unter Berücksichtigung der beruflichen Vorsorge bilden eine Lebens- und eine Erwerbsausfallversicherung die beste finanzielle Absicherung im Fall von Krankheit, Unfall, Invalidität oder Tod des Bauherrn.

# Hypothekarmodelle



In einem persönlichen Beratungsgespräch zeigen wir Ihnen gerne Ihre Möglichkeiten auf. Wir erläutern Ihnen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Hypotheken und erarbeiten eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Lösung.

## **Variable Hypothek**

Mit der variablen Hypothek bleiben Sie immer beweglich: Die Laufzeit ist unbegrenzt und Sie können bei einem positiv veränderten Zinsumfeld, z.B. bei sinkenden Zinsen, zusätzlich profitieren. Zudem haben Sie jederzeit die Möglichkeit, in ein anderes Hypothekarprodukt zu wechseln.

## **Festhypothek**

Wer seine Zinsbelastung z.B. für mehrere Jahre plafonieren möchte, ist mit einer Festhypothek am besten bedient. Die Festhypothek eignet sich auch für rasch entschlossene Kunden, die von einer günstigen Zinssituation profitieren möchten. Bei Verfall kann die Festhypothek zu Marktkonditionen erneuert werden.

## Flexhypothek

Die Flexhypothek eignet sich für marktnah orientierte Kunden mit hohen Flexibilitätsansprüchen. Der Zinssatz orientiert sich am Referenzzinssatz SARON und passt sich alle drei Monate an. Das heisst, Sie profitieren besonders bei tiefen oder sinkenden Zinsen. Nach Ablauf der jeweiligen Zinsperiode können Sie in eine Festhypothek wechseln.

## Hypo60+

Sie haben jahrelang gespart und das Kapital in Ihr Eigenheim investiert. Über die Jahre konnten Sie die Hypothek ganz oder substantiell amortisieren, so dass ein wesentlicher Teil Ihres Vermögens im Eigenheim gebunden ist.

Hypo60+ ist die Lösung für Privatpersonen im (vorzeitigen) Rentenalter, die aufgrund des tieferen Einkommens im dritten Lebensabschnitt die üblichen Tragbarkeitsrichtlinien der Finanzinstitute nicht mehr einhalten können. Die während der Laufzeit anfallenden Zinsen können mit Hypo60+ in eine Festhypothek integriert werden. Durch die Sicherstellung der Zinsen für die gesamte Laufzeit auf einem separaten, gesperrten und der Bank verpfändeten Konto belasten diese das monatliche Budget nicht.





## **Persönliche Beratung**

Gerne zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch individuelle Lösungen auf und stehen Ihnen als verlässliche Partnerin zur Seite. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Gemeinsam lassen wir Ihren Traum vom Eigenheim wahr werden.

### **Hauptsitz**

Ersparniskasse Schaffhausen AG  
Münsterplatz 34  
CH-8200 Schaffhausen  
+41 52 632 15 15

### **Filiale Weinland**

Ersparniskasse Schaffhausen AG  
Schaffhauserstrasse 26  
CH-8451 Kleinandelfingen  
+41 52 304 33 33

[info@eksh.ch](mailto:info@eksh.ch)  
[ersparniskasse.ch](http://ersparniskasse.ch)