



## **Dr. Rudolf Flösser: Immobilienfinanzierung für Schweizer Erstkäufer**

*Dr. Rudolf Flösser erläutert die Besonderheiten der Immobilienfinanzierung für Ersterwerber in der Schweiz.*

Dr. Rudolf Flösser informiert, dass die Immobilienfinanzierung für Erstbesitzer in der Schweiz besonderen Regeln und Herausforderungen unterliegt. Potenzielle Käufer müssen sich mit Themen wie der 20-Prozent-Eigenkapitalregel, der Amortisationspflicht und den strengen Tragbarkeitsrichtlinien auseinandersetzen. Regionale Preisunterschiede und die aktuelle Zinssituation beeinflussen ebenfalls die Finanzierungsmöglichkeiten. Experten raten zu einer gründlichen Vorbereitung, die eine realistische Einschätzung der finanziellen Möglichkeiten, eine sorgfältige Auswahl der Finanzierungspartner und die Berücksichtigung langfristiger Kosten gehören. Der Einsatz von Vorsorgegeldern und staatlichen Förderprogrammen kann die Finanzierung erleichtern. Eine professionelle Beratung hilft, individuelle Lösungen zu finden und Fallstricke zu vermeiden.

### Grundlagen der Immobilienfinanzierung in der Schweiz

Die Immobilienfinanzierung in der Schweiz folgt einem komplexen System, das sich von anderen Ländern in wesentlichen Punkten unterscheidet. Für Erstbesitzer ist es entscheidend, die Grundlagen dieses Systems zu verstehen, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können, berichtet Dr. Rudolf Flösser.

Ein zentrales Element ist die Eigenkapitalregel. In der Schweiz müssen Käufer mindestens 20% des Kaufpreises als Eigenkapital aufbringen. Davon dürfen maximal 10% aus der zweiten Säule (berufliche Vorsorge) oder der Säule 3a (private Vorsorge) stammen. Diese Regelung soll die finanzielle Stabilität der Käufer sicherstellen und das Risiko für Banken minimieren.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Tragbarkeitsrechnung. Die Banken prüfen, ob die laufenden Kosten der Immobilie nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens ausmachen. Zu diesen Kosten zählen Hypothekarzinsen (oft mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4-5% berechnet), Amortisationen und Nebenkosten.

Die Amortisationspflicht sieht vor, dass die Hypothekarschuld innerhalb von 15 Jahren oder bis zum Renteneintritt auf maximal zwei Drittel des Belehnungswertes reduziert werden muss. Dies geschieht in der Regel durch regelmässige Zahlungen an die Bank, erklärt Dr. Rudolf Flösser.

Darüber hinaus spielen regionale Unterschiede eine grosse Rolle. Die Immobilienpreise variieren stark zwischen städtischen und ländlichen Gebieten sowie zwischen den verschiedenen Kantonen. Das beeinflusst nicht nur die Höhe der benötigten Finanzierung, sondern auch die Bereitschaft der Banken in bestimmten Regionen Kredite zu vergeben.

### Dr. Rudolf Flösser über Finanzierungsmodelle und deren Vor- und Nachteile

Bei der Immobilienfinanzierung in der Schweiz stehen Ersterwerbern verschiedene Modelle zur Verfügung, die jeweils spezifische Vor- und Nachteile bieten, so Dr. Rudolf Flösser:

#### Festhypothek:

- Vorteil: Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit
- Nachteil: Höhere Zinsen im Vergleich zur variablen Hypothek; hohe Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Kündigung

#### Variable Hypothek:

- Vorteil: Flexibilität und oft tiefere Einstiegszinsen
- Nachteil: Zinsrisiko bei steigenden Marktzinsen

#### LIBOR-Hypothek:

- Vorteil: Oft günstigere Zinsen als bei Festhypotheken
- Nachteil: Zinsanpassung alle drei oder sechs Monate

#### Kombinierte Modelle:

- Vorteil: Risikodiversifikation durch Aufteilung in verschiedene Tranchen
- Nachteil: Komplexere Struktur, erfordert mehr Aufmerksamkeit

#### Verpfändung des Vorsorgeguthabens:

- Vorteil: Ermöglicht die indirekte Verwendung der Vorsorgegelder
- Nachteil: Reduziert die Altersvorsorge

Die Wahl des richtigen Modells hängt von der individuellen finanziellen Situation, der Risikobereitschaft und den langfristigen Plänen des Käufers ab. Eine sorgfältige Abwägung unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der persönlichen Umstände ist unerlässlich.

### Expertentipps von Dr. Rudolf Flösser zur Optimierung der Immobilienfinanzierung

Dr. Rudolf Flösser betont die Bedeutung einer strategischen Herangehensweise für Ersterwerber. Seine Empfehlungen basieren auf jahrelanger Erfahrung und tiefgreifendem Verständnis des Schweizer Immobilienmarktes.

Ein zentraler Punkt im Beratungsansatz von Dr. Flösser ist die langfristige Finanzplanung. Er rät Erstkäufern, nicht nur den aktuellen Kaufpreis und die unmittelbaren Finanzierungskosten zu berücksichtigen, sondern auch potenzielle zukünftige Ausgaben wie Renovierungen, Wertsteigerungen oder Wertverminderungen sowie allfällige Veränderungen der persönlichen Lebenssituation einzukalkulieren.

Dr. Rudolf Flösser empfiehlt zudem, die Möglichkeiten der indirekten Amortisation zu prüfen. Bei diesem Modell werden die für die Amortisation vorgesehenen Beträge in eine Säule 3a oder eine Lebensversicherung eingezahlt, anstatt direkt die Hypothek zu tilgen. Dies kann steuerliche Vorteile bieten und gleichzeitig die Flexibilität erhöhen.

Ein weiterer Tipp von Dr. Flösser betrifft die Nutzung von staatlichen Förderprogrammen und Steuervergünstigungen. Er weist darauf hin, dass viele Kantone und Gemeinden spezielle Programme zur Förderung des Wohneigentums anbieten, die von Erstbesitzern oft übersehen werden.

Schliesslich betont Dr. Rudolf Flösser die Wichtigkeit, die Finanzierungsstruktur regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der Schweizer Immobilienmarkt und die Zinssituation können sich schnell ändern, und eine flexible Anpassung der Strategie kann erhebliche finanzielle Vorteile bringen.

#### Checkliste für Erstbesitzer bei der Immobilienfinanzierung

Für Erstbesitzer in der Schweiz ist die Immobilienfinanzierung oft ein komplexer Prozess. Die folgende Checkliste hilft, alle wichtigen Aspekte zu berücksichtigen:

##### Eigenkapital:

- Mindestens 20% des Kaufpreises
- Überprüfung der Herkunft (Ersparnisse, Vorsorgegelder, Schenkungen)

##### Einkommenssituation:

- Stabiles, nachweisbares Einkommen
- Tragbarkeitsrechnung (max. 1/3 des Bruttoeinkommens für Wohnkosten)

##### Objektwahl:

- Standortanalyse (Infrastruktur, Entwicklungspotenzial)
- Zustand und mögliche Renovierungskosten
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

##### Finanzierungspartner:

- Vergleich verschiedener Banken und Versicherungen
- Prüfung alternativer Finanzierungsquellen (z.B. Pensionskassen)

##### Hypothekarmodell:

- Wahl zwischen Fest-, variabler oder kombinierter Hypothek
- Berücksichtigung der persönlichen Risikobereitschaft

##### Zusätzliche Kosten:

- Notariatskosten und Grundbucheintrag
- Handänderungssteuer
- Gebäudeversicherung

##### Steuerliche Aspekte:

- Eigenmietwertbesteuerung
- Abzugsmöglichkeiten für Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten

##### Amortisationsplan:

- Festlegung der Amortisationsstrategie (direkt oder indirekt)
- Zeitplan für die Rückzahlung

##### Vorsorgeregelung:

- Anpassung der Altersvorsorge
- Prüfung von Lebensversicherungen

##### Rechtliche Aspekte:

- Prüfung des Kaufvertrags
- Ehevertrag oder Erbvertrag bei gemeinsamer Finanzierung

Diese Checkliste bietet einen umfassenden Überblick über die wichtigsten Punkte, die bei der Immobilienfinanzierung in der Schweiz zu beachten sind. Eine sorgfältige Auseinandersetzung mit jedem Punkt kann Erstbesitzern helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und potenzielle Fallstricke zu vermeiden, erklärt Dr. Rudolf Flösser.

#### Zukünftige Trends in der Schweizer Immobilienfinanzierung

Der Schweizer Immobilienmarkt und die damit verbundenen Finanzierungsmöglichkeiten unterliegen einem ständigen Wandel. Für Erstbesitzer ist es wichtig, nicht nur die aktuellen Rahmenbedingungen zu kennen, sondern auch einen Blick auf zukünftige Entwicklungen zu werfen.

Ein bedeutender Trend ist aus der Sicht von Dr. Rudolf Flösser die zunehmende Digitalisierung im Finanzierungsprozess. Online-Plattformen und digitale Tools ermöglichen es Käufern, Hypothekenangebote schneller und einfacher zu vergleichen. Einige Finanzinstitute bieten bereits vollständig digitalisierte Hypothekprozesse an, was die Effizienz steigert und möglicherweise zu günstigeren Konditionen führt.

Nachhaltigkeit wird in Zukunft eine noch grössere Rolle spielen. Energieeffiziente Immobilien könnten bei der Finanzierung bevorzugt werden, etwa durch günstigere Zinssätze oder flexiblere Bedingungen. Dies könnte einen Anreiz für Ersterwerber darstellen, vermehrt auf nachhaltiges Bauen und Sanieren zu setzen.

Die demografische Entwicklung in der Schweiz wird ebenfalls Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungslandschaft haben. Mit einer alternden Bevölkerung könnten neue Finanzierungsmodelle entstehen, die speziell auf die Bedürfnisse älterer Erstbesitzer oder altersgerechtes Wohnen zugeschnitten sind.

Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase und der hohen Immobilienpreise in vielen Regionen der Schweiz ist es wahrscheinlich, dass die Regulierungsbehörden die Finanzierungsrichtlinien weiter anpassen werden. Dies könnte nach Meinung von Dr. Rudolf Flösser zu strengeren Eigenkapitalanforderungen oder modifizierten Tragbarkeitsberechnungen führen.

Innovative Finanzierungsmodelle, wie Crowdfunding für Immobilien oder Mietkauf-Optionen, könnten an Bedeutung gewinnen. Diese Alternativen

könnten insbesondere für Erstbesitzer interessant sein, die Schwierigkeiten haben, die traditionellen Finanzierungskriterien zu erfüllen.

Die Flexibilisierung der Arbeitsverhältnisse und der Trend zum Home-Office könnten die Nachfrage nach Wohneigentum in ländlichen Gebieten erhöhen. Dies könnte zu einer Verschiebung der regionalen Preisdynamik führen und neue Chancen für Ersterwerber in bisher weniger gefragten Regionen eröffnen.

Schliesslich ist zu erwarten, dass die Bedeutung einer umfassenden und unabhängigen Beratung weiter zunehmen wird. Angesichts der Komplexität des Marktes und der vielfältigen Optionen werden Experten wie Dr. Rudolf Flösser eine wichtige Rolle dabei spielen, Erstkäufer durch den Prozess der Immobilienfinanzierung zu helfen und sie bei der Navigation durch zukünftige Marktentwicklungen zu unterstützen.

### **Pressekontakt**

Dr. Rudolf Flösser c/o Dr. Flösser Treuhand GmbH

Herr Dr. Rudolf Flösser  
Wuhrmattstrasse 23  
4103 Bottmingen

[https://rudolf-floesser.ch/  
pr@rudolffloesser.ch](https://rudolf-floesser.ch/pr@rudolffloesser.ch)

### **Firmenkontakt**

Dr. Rudolf Flösser c/o Dr. Flösser Treuhand GmbH

Herr Dr. Rudolf Flösser  
Wuhrmattstrasse 23  
4103 Bottmingen

[https://rudolf-floesser.ch/  
pr@rudolffloesser.ch](https://rudolf-floesser.ch/pr@rudolffloesser.ch)

Dr. Rudolf Flösser ist ein Schweizer Immobilienspezialist mit jahrzehntelanger Erfahrung in Kapitalanlagen und Projektentwicklung. Sein Fokus liegt auf der Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger und wirtschaftlich erfolgreicher Lösungen. Mit seiner strategischen Herangehensweise und tiefem Fachwissen unterstützt er Projekte und Unternehmen dabei, Mehrwert zu schaffen und langfristige Ziele zu erreichen. Dank eines starken Netzwerks und schlanker Strukturen reagiert er flexibel auf Markttrends und bietet maßgeschneiderte Lösungen für den Schweizer Immobilienmarkt.

Anlage: Bild

