

Mit der LUKB zum Wohneigentum

MEIN ZUHAUSE



Familie Ineichen-Hermann

«Für uns stimmte das
Gesamtpaket»

Daniel Salzmann

«Wir beraten und begleiten
unsere Kunden»

Die 10 Schritte zum Eigenheim

Daran sollten Sie denken

Meine Bank

 **Luzerner
Kantonalbank**

Inhalt

«Für uns stimmte das Gesamtpaket»

Porträt der Familie Ineichen-Hermann 3

Bauen oder kaufen?

Vor- und Nachteile im Überblick 5

«Gute Beratung macht sich bezahlt»

Interview mit Daniel Salzmann, CEO 6

Eigenheimfinanzierung

Die drei wichtigen Entscheidungskriterien 9

Die Tragbarkeitsrechnung 9

Das Hypothekenangebot

Unser ganzes Know-how bei der Finanzierung Ihres Eigenheims 11

Ihre Bedürfnisse und Anforderungen

Erst evaluieren, dann entscheiden 12

Gesetzliche Vorschriften

Was Sie als Bauherr kennen und wissen müssen 14

Verträge

Wissen, was Sie unterschreiben 15

In zehn Schritten zum Wohneigentum

Mit der Checkliste vom Traum bis zum Bezug 16

Gut vorbereitet zum Finanzierungsgespräch

Leitfaden für die Besprechung 18

Schritt für Schritt zu Ihrem Eigenheim

Ein eigenes Zuhause, das ist etwas vom Schönsten, was man sich wünschen kann. Bis aus dem Wunsch Wirklichkeit wird, gilt es viel zu bedenken und viel zu entscheiden. Wo soll das Objekt stehen? Worauf ist beim Kauf zu achten? Und wie finanziere ich es?

Unser Ratgeber will Ihnen den Weg vom Wunsch bis zur Finanzierung ebnen: Er zeigt, wie Sie am besten vorgehen und worauf es beim Kauf ankommt. Wichtig dabei: Wenden Sie sich mit Ihren Wünschen ruhig an die Profis. Und zwar schon von Anfang an. Wir von der LUKB freuen uns, Ihnen unsere Erfahrung und unsere Marktkenntnisse zur Verfügung zu stellen.

Immobilienpläne brauchen Zeit, um zu reifen. Gut, wenn man bei Finanzierungsfragen ganzheitlich denkt und die gesamte Lebenssituation betrachtet. Auch da leisten wir Ihnen wertvolle Dienste. Nicht umsonst sind wir die gefragteste Hypothekenbank im Kanton. Wir sind vor Ort. Wir nehmen uns Zeit. Und wir sind mit Herzblut dabei, wenn es um die Realisation Ihrer Eigenheimwünsche geht.

«Für uns stimmte das Gesamtpaket»

Für Familie Ineichen-Hermann kam der Wunsch nach einem Eigenheim mit den Kindern. Ein schönes Zuhause für die Familie, danach hielten die Eheleute Ausschau. Aber auch nach einer Bank, der sie als Partnerin durch und durch vertrauen konnten.

Für Hansruedi und Bernadette Ineichen-Hermann war klar: Zu einer Familie gehört auch ein richtiges Zuhause, das allen Platz und Geborgenheit bietet. Der Traum hat sich erfüllt; auch Delia und Svenja, die beiden kleinen Töchter, fühlen sich im Einfamilienhaus in Sempach Station so richtig wohl. «Wir würden es wieder so machen», meint der Familienvater rückblickend. Dass bei der Finanzierung und beim Bauen alles so gut geklappt hat, hat für ihn auch viel mit Vertrauen zu tun.

Vertrauen als Basis

«Wer baut, trifft auch Lebensentscheidungen. Gerade wenn es um die Finanzierung geht. Wir haben uns sorgfältig beraten lassen.» Hansruedi Ineichen hat sich nach der Evaluation meh-



Geborgenheit für Klein und Gross: Für die Familie Ineichen-Hermann ist das Eigenheim weit mehr als die eigenen vier Wände, es ist ein Zuhause fürs Leben.



rerer Banken für die Luzerner Kantonalbank entschieden. «Vertrauen, Kompetenz und Engagement haben uns überzeugt.» Dass die LUKB seine Hausbank ist, machte vieles einfacher.

Den Rahmen abstecken

Noch vor der Suche nach einem passenden Objekt haben Hansruedi und Bernadette Ineichen-Hermann zusammen mit einem Kundenberater der LUKB den finanziellen Rahmen für das «Projekt Eigenheim» abgesteckt. «Es ging auch darum, Risiken zu vermeiden. So wussten wir danach ziemlich genau, was in Frage kam und was nicht.» Ebenso half das Eigenheimseminar, sich in der neuen Rolle als Bauherr und zukünftiger Eigenheimbesitzer zurechtzufinden.



Wissen, was suchen

Hansruedi und Bernadette Ineichen-Hermann haben gewusst, was sie wollen, und hatten realistische Ansprüche: ruhige, kinderfreundliche Lage, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie kurze Wege nach Zug und Luzern. Zudem sollten Schulen und Einkaufsmöglichkeiten nah sein. Als sie dann von Freunden erfuhren, dass in Sempach Station ein neues Quartier mit 18 Einfamilienhäusern entwickelt wurde, war die Entscheidung nicht allzu schwierig. «Für uns stimmte das Gesamtpaket, von der Finanzierung bis zum Objekt.»

Erfolgsfaktoren

Zuvor hatten Hansruedi und Bernadette Ineichen-Hermann sechs Projekte näher geprüft. «Wichtig waren für uns auch Tipps von Freunden und Bekannten. Auch bezüglich der Bauverfahren.» Rund zwei Jahre dauerte es, bis das Eigenheim schliesslich bezugsbereit war. Rückblickend meint Hansruedi Ineichen: «Umsichtige Risikoabwägung, Klarheit über unsere Bedürfnisse, Ohren und Augen offenhalten, vertrauen können, das war unser Erfolgsrezept.»

Familie Ineichen-Hermann ist glücklich, nicht nur weil sie sich den Wunsch nach einem eigenen Zuhause erfüllt hat, sondern auch weil sie weiss, dass ihr Eigenheim auf einem soliden finanziellen Fundament steht.

Bauen oder kaufen?



Freistehendes Einfamilienhaus bauen

Vorteil: Sie können entsprechend Ihren Vorstellungen planen und realisieren.

Beachten: Den grossen persönlichen Aufwand, das Realisierungsrisiko sowie den Kostenfaktor einkalkulieren. **Wichtig:** Je konkreter Ihre Vorstellungen bezüglich Grundriss, Materialien und Ausstattung sind, desto präziser wird der Kostenvoranschlag des Architekten.

Doppel- oder Reiheneinfamilienhaus bauen

Vorteil: Gemeinsame Planung und kleinerer Landbedarf helfen Kosten sparen. So lässt sich der Vorteil eines eigenen Hauses mit günstigeren Entstehungskosten kombinieren. **Wichtig:** Mit der gemeinsamen Nutzung sind Rechte und Pflichten verbunden.

Norm-, Typen- oder Fertighaus bauen oder kaufen

Vorteil: Gebäudehülle und Innenausbau können meist individuell gewählt werden. Kataloge zeigen oft Optionen, was die Entscheidungsfindung erleichtert. **Wichtig:** Änderungswünsche sind mit Aufpreis meist möglich, müssen aber vor Baubeginn verbindlich abgesprochen werden.

Neue Stockwerkeigentumswohnung kaufen

Vorteil: Im Vergleich zum Einfamilienhaus meist günstiger. Der Preis für den Grundausbau ist fix, sind Sonderwünsche gemäss Vertrag möglich, müssen diese zusätzlich einkalkuliert werden. **Beachten:** Gegenüber der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bestehen Rechte und Pflichten.

Bestehendes Objekt kaufen

Vorteil: Meist günstiger als ein neu gebautes Objekt. **Beachten:** Unterhalts- und anstehende Renovationsarbeiten sind in die Kalkulation einzubeziehen. **Wichtig:** Ziehen Sie einen Spezialisten bei, um den Wert und den eventuellen Modernisierungsaufwand der Liegenschaft zu ermitteln.

«Gute Beratung macht sich bezahlt»

Daniel Salzmann, CEO, hat viele Kunden beim Erwerb von Wohneigentum beraten und begleitet. Wir wollten von ihm wissen, wie aus Interessenten glückliche Eigentümer werden.

Herr Salzmann, was raten Sie einem guten Freund, der ein Eigenheim sucht?

Geduld. Wer seinen Eigenheimtraum verwirklichen will, soll sich Zeit nehmen und sein Vorgehen umsichtig planen. Und vor allem: Er muss wissen, was er will und wo.

Wie würden Sie vorgehen?

Ich empfehle, bei den eigenen Bedürfnissen zu beginnen. Die zentrale Frage dabei ist: Welcher Standort kommt für mich in Frage? Danach gilt es, sich über die Objektart und die Grösse des Objekts Gedanken zu machen.

Und die Finanzierung?

Man sollte erst die Bedürfnisse abklären und dann die Möglichkeiten prüfen. Das ist die bewährte Reihenfolge. Weiss ich, was ich will, lautet die nächste Frage: Was kann ich mir leisten, in welchem Preissegment soll ich suchen? Hier gilt es realistisch zu bleiben. Ein Traumobjekt finden, heisst ja auch, das Beste für meine finanziellen Möglichkeiten finden. Dazu sind Marktinformationen nötig.

Wo bekomme ich Marktinformationen?

Auf unserem kostenlosen Portal www.newhome.ch findet man den ganzen regionalen Immobilienmarkt. Wer sucht, sollte sich unbedingt auch die Preise anschauen, die an den gewünschten Lagen üblich sind. So kann man vergleichen und sieht, was marktkonform und was möglicherweise überteuert ist.

Und wenn man geeignete Objekte gefunden hat?

Spätestens dann würde ich das Gespräch mit der Bank suchen. Je besser man darauf vorbereitet ist, desto effizienter der



«Eine gute Beratung stellt die Kundenbedürfnisse ins Zentrum und hilft bei der Entscheidungsfindung.»
Daniel Salzmann, CEO

Termin beim Kundenberater. Das heisst: die benötigten Unterlagen vollständig zusammenstellen und mitbringen. Gut ist auch, wenn man sich alle Fragen vorgängig notiert, damit nichts vergessen geht (siehe auch Leitfaden für die Besprechung, Seite 18).

Worauf ist bei der Beratung zu achten?

Nichts soll und darf unter Druck entschieden werden. Wichtig ist, dass man in aller Ruhe Vor- und Nachteile sorgfältig abwägt. Sich besser genügend Zeit einräumen, als voreilig handeln. Falls Fachfragen zu klären sind, ist es wichtig, einen Spezialisten beizuziehen. Eine gute Beratung stellt die Kundenbedürfnisse ins Zentrum und hilft bei der Entscheidungsfindung.

Was gilt es, beim Kaufvertrag zu bedenken?

Wer ein Eigenheim kauft, tätigt wahrscheinlich das grösste private Finanzgeschäft seines Lebens. Deshalb gilt: Sorgfalt zahlt sich aus. Die Finanzierung muss bis ins Detail verbindlich geregelt sein, bevor der Kaufvertrag abgeschlossen wird. Der Kundenberater erklärt dem Kaufinteressenten die Bedeutung der teilweise juristischen Formulierungen im Kaufvertrag und bespricht mit ihm den Vertragsentwurf für die Finanzierung. Die Leitfrage dabei: Entspricht das Finanzierungskonzept wirklich meinen Bedürfnissen und Möglichkeiten? Und habe ich dabei meine finanzielle Situation auch als Ganzes betrachtet? Darauf kommt es letztlich an!





Und die Kaufnebenkosten?

Ein wichtiger Punkt: Handänderungsgebühren, Grundbuchgebühren, Umzugskosten etc. Die Kaufnebenkosten machen rund 2% des Kaufpreises aus. Diese gilt es unbedingt einzukalkulieren.

Wann soll der erste Bankkontakt erfolgen?

Möglichst frühzeitig, am besten schon, wenn sich die Wünsche etwas konkretisiert haben. Warum? Die Spezialisten der Bank kennen sowohl den Markt als auch die Finanzierungsmodelle. Ein frühzeitiges erstes Gespräch bringt allen Beteiligten viel: Finanzierungsmöglichkeiten können unverbindlich diskutiert werden, und es entsteht eine Vertrauensbasis. So lassen sich massgeschneiderte Lösungen erarbeiten. Meist hat der Erwerb eines Eigenheims noch Einfluss auf andere Lebensbereiche. Auch dies gilt es rechtzeitig zu besprechen.

Wie beeinflusst der Kauf eines Eigenheims die anderen Lebensbereiche?

Die ganzheitliche Sicht ist hier entscheidend. Ein Eigenheimkauf hat viele Aspekte: Das Haushaltsbudget muss neu kalkuliert, die Altersvorsorge und die Versicherungen müssen überprüft und überdacht werden. Bei Partnerschaften gilt es, die gegenseitige Absicherung zu regeln, um die wichtigsten Punkte zu nennen.

Welche Unterstützung bietet die LUKB dabei?

Wir gehen von den individuellen Bedürfnissen aus und unterstützen Kaufinteressenten umfassend. Uns geht es darum, alle Aspekte zu betrachten und Finanzierungslösungen zu finden, die genau auf die Kundenbedürfnisse zugeschnitten sind. Wir verstehen uns als Berater und Begleiter, wir wollen die Bedürfnisse unserer Kunden genau kennen. Das braucht Verständnis und Vertrauen. Der Erwerb eines Eigenheims ist ein ganz besonderer Moment im Leben. Wir freuen uns, wenn wir mit all unserer Professionalität zum Gelingen beitragen können. Glück kann man nicht kaufen, aber planen. Wir sind mit Ideen und Herzblut dabei.

Herr Salzmann, vielen Dank für das Gespräch.

Die drei wichtigen Entscheidungskriterien

Entscheidend bei der Eigenheimfinanzierung ist die Vermeidung von finanziellen Engpässen.

Eine Tragbarkeitsrechnung ermittelt, ob sich ein Eigenheim finanzieren lässt. Dabei spielen die drei Faktoren Eigenkapital, Amortisation und Betriebskosten eine zentrale Rolle.

Genügt das Eigenkapital?

Das Eigenkapital ist die Grundlage der Eigenheimfinanzierung. Sie benötigen mindestens 20% des Kaufpreises in Form von «liquiden» Mitteln wie Sparguthaben oder Wertschriften. Ebenfalls können 3.-Säule-Guthaben, Erbvorbezug, Schenkung oder Drittdarlehen als Eigenmittel eingesetzt werden.

Möglich ist auch die Belehnung oder der Bezug von Pensionskassengeldern (2. Säule). In diesem Fall muss der Anteil der Bar-Eigenmittel mindestens 10% des Kaufpreises betragen. Zu beachten: Wer Pensionskassengelder für sein Eigenheim bezieht, kürzt damit seine Rente. Lassen Sie sich in diesem Fall unbedingt beraten.

Kann die Amortisation geleistet werden?

Unter Amortisation versteht man die Rückzahlung der Bankschuld. Der Betrag der Amortisation ist abhängig von der Belehnung. Als Belehnung bezeichnet man das Verhältnis zwischen Hypothek und Liegenschafts Kaufpreis. Eine Belehnung bis 66% wird als 1. Hypothek bezeichnet, der übersteigende Anteil bis 80% als 2. Hypothek. Innerhalb einer Frist von 15 Jahren ist die 2. Hypothek in gleichmässigen Tranchen (d. h. linear) zurückzahlen. Empfehlung aus steuerlicher Sicht: Leisten Sie die Amortisation indirekt, indem Sie diese auf ein gebundenes Vorsorgekonto der Säule 3a (Sparen 3-Konto) einzahlen. So können die geleisteten Zahlungen im gesetzlichen Rahmen von der Steuer abgezogen werden.

Sind die Wohnkosten tragbar?

Alles, was Sie monatlich für Ihr Eigenheim ausgeben, bezeichnet man als Wohnkosten. Sie umfassen Aufwendungen wie Zinsen, Amortisation, sämtliche Nebenkosten (Elektrizität, Wasser, Heizung, Reparaturen, Unterhalt etc.). Die Wohnkosten sollten 34% des Nettoeinkommens nicht überschreiten.

Die Tragbarkeitsrechnung

Um zu ermitteln, ob eine Immobilienfinanzierung für Interessenten tragbar ist, setzen wir folgende Werte ein:

Langfristiger Durchschnittszinssatz

Die Zinsbelastung der Bankschuld basiert auf einem langfristigen Durchschnittszinssatz. Damit wird einer möglichen Erhöhung des Zinsniveaus Rechnung getragen.

15 Jahre Amortisationszeit

Die Amortisation der 2. Hypothek soll innerhalb dieser Zeit erfolgen.

0.75% Nebenkosten

Die Höhe der jährlichen Nebenkosten basiert auf einem Erfahrungswert. Er beträgt 0.75% des Liegenschaftswerts.



Unser ganzes Know-how bei der Finanzierung Ihres Eigenheims

Ihre Bedürfnisse und Anliegen stehen – immer unter dem Aspekt der gesamtheitlichen Beratung – im Zentrum. So auch bei der Finanzierung Ihres Eigenheims.



Planen und prüfen: Das Detail und das Ganze müssen stimmen. Wichtig deshalb, sich auch bei der Finanzplanung umfassend beraten und betreuen zu lassen.

Bei der LUKB basieren die Hypothekarmodelle auf Produkten mit variablem oder festem Zinssatz:

- **Hypotheken mit variablem Zinssatz**
 Der Zinssatz bei Hypothekarmodellen mit variablem Zinssatz passt sich laufend den Marktverhältnissen an. Je nach Modell wird der Zinssatz von der allgemeinen Zinsentwicklung am Kapitalmarkt beeinflusst oder er basiert auf dem Libor-Satz (= in London täglich festgelegter Referenzzinssatz im Interbankengeschäft). Sie profitieren von fallenden Zinsen, müssen aber auch steigende Zinsen in Kauf nehmen. Dies erschwert eine genaue Budgetierung.
- **Hypotheken mit festem Zinssatz**
 Bei Hypotheken mit festem Zinssatz wird der Zinssatz für eine bestimmte Dauer (z. B. 5 oder 10 Jahre) fixiert. Dies ermöglicht eine solide langfristige Budgetierung.

Breites Angebot an Hypothekarmodellen

Im Rahmen der beiden Grundmodelle mit variabler oder fester Verzinsung bietet Ihnen die LUKB verschiedene Hypothekar-

produkte und Spezialangebote an. Diese können Ihnen – je nach Ihrer persönlichen Situation – interessante Vorteile bieten. Gerne berechnen wir für Sie in einem Finanzierungsvorschlag, welche Lösung für Sie optimal ist.

Wohneigentum und Steuern

So verändert sich Ihr steuerbares Einkommen mit dem Eigenheimkauf

+ Eigenmietwert (basiert auf amtlicher Katasterschätzung)

- Hypothekarzinsen

- Unterhaltskosten:

- Pauschalabzug in % vom Eigenmietwert und abhängig vom Alter des Eigenheims oder
- effektiver Abzug, d. h. alle abzugsfähigen Unterhaltskosten (z. B. Reparaturen, Versicherungen, Einlagen in den Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften)
- bisheriger Wertschiffenertrag auf Eigenmittel

= steuerbarer Ertrag

(ein negatives Resultat bedeutet Steuerabzug)

So verändert sich Ihr steuerbares Vermögen mit dem Eigenheimkauf

+ Steuerwert (Basis = amtliche Katasterschätzung)

- Hypothek

- als eigene Mittel eingesetzte Vermögenswerte

= steuerbares Vermögen



Kennen Sie Ihre Bedürfnisse und Anforderungen?

Ob Sie kaufen oder bauen: Am besten, Sie klären Ihre Bedürfnisse schon im Voraus ab. Dazu gehört auch, den Budgetrahmen abzustecken und sich Gedanken über Standort, Raumbedarf und Ausbaustandard zu machen. Die Experten der LUKB helfen Ihnen beim Planen, Evaluieren und Entscheiden.

Welcher Standort?

Schauen Sie sich die Infrastruktur genauer an. Wie nahe sind Kindergarten, Schulhäuser, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsort, Sportplätze und Kulturinstitutionen? Was ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar? Massgebend für den Standortentscheid kann auch die Steuerbelastung sein. Vielleicht legen Sie besonderen Wert auf Aussicht, Ruhe oder möglichst viel Sonne. Idealerweise sind Schlaf- und Arbeitsräume gegen Norden und Osten, Wohnräume und Garten gegen Süden (evtl. Westen) ausgerichtet. Ein guter Standort trägt wesentlich zur langfristigen Werterhaltung bei und erhöht die Wiederverkaufsmöglichkeit beträchtlich.

Wie gross ist der Raumbedarf?

Am einfachsten ermitteln Sie Ihren Raumbedarf, indem Sie von Ihrer gegenwärtigen Wohnsituation ausgehen. Machen Sie eine Liste der zusätzlichen Räume, die Sie in Zukunft benötigen – oder wünschen. Familien können wachsen, Kinder brauchen eigene Zimmer. Ist der Nachwuchs ausgezogen, wird sich der Raumbedarf wieder verringern. Auch durch Mehrfachnutzung oder Umnutzung lassen sich Raumansprüche erfüllen. Doch dies muss unter Umständen schon bei der Bau- oder Umbauplanung berücksichtigt werden. Überlegen Sie, ob Autoabstellplätze oder etwa ein Velounterstand für Sie wichtig sind.

Welche Ausbauwünsche haben Sie?

Erstellen Sie für jeden Raum ein «Raumblatt», auf dem Sie Ihre Ausstattungswünsche im Detail festhalten. Verlieren Sie dabei aber den Budgetrahmen nicht aus den Augen! Bei einigen Räumen stellen sich grundsätzliche Ausbaufragen. Zum Beispiel, soll die Küche «offen» oder «geschlossen» sein? Braucht es zusätzliche Nasszellen? Ist ein Arbeitszimmer bzw. ein Home-Office notwendig? Sollen Keller- oder Estrichräume zusätzlich nutzbar oder beheizt werden?

Energie und Wasserversorgung?

Die Sanitär-, Elektro- und Gebäudesystemtechnik spielt bei der Bauplanung eine zentrale Rolle. Für den gesamten Innen- und Aussenbereich sind die Anschlüsse (Wasser, Elektro, Fernsehen, Radio, Telefon, Internet usw.) nach praktischen Gesichtspunkten festzulegen. Stellen Sie sich zudem die Frage nach einer zeitgemässen Energie- und Wärmeversorgung. Spielen Nachhaltigkeit und Minergie® für Sie eine wichtige Rolle? Dann lassen Sie sich detailliert beraten.

Welche Materialien?

Auch bei der Auswahl der Materialien sollten Sie von einem Budgetrahmen ausgehen. Doch nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Geschmack und Ihre Vorlieben zur Geltung zu bringen. Lassen Sie sich dabei von Wohnzeitschriften und Einrichtungsmessen inspirieren. Denken Sie aber daran, dass sich Ihr Geschmack und Ihr Wohnstil verändern können. Ebenfalls nicht vergessen sollten Sie das Thema «Pflege- und Reinigungsaufwand». Und wie steht es mit der Abnutzung? Wie gut «altern» die Materialien, die Ihnen besonders gefallen?

Erst evaluieren, dann entscheiden

- Analysieren Sie Ihre Bedürfnisse.
- Gehen Sie immer davon aus, was Sie brauchen.
- Trennen Sie Anforderungen und Wünsche.
- Denken Sie unbedingt mittel- und langfristig.
- Stellen Sie die Frage nach Werterhalt und Wertsteigerung.
- Geben Sie sich einen Budgetrahmen.
- Lassen Sie sich frühzeitig beraten.



Damit Sie recht haben

Beim Bauen und beim Erwerb von Wohneigentum gilt es, zahlreiche gesetzliche Vorschriften zu beachten. Mit den wichtigsten sollten Sie vertraut sein. Auch bei rechtlichen Fragen steht Ihnen die LUKB gerne zur Seite.

Was Sie als Bauherr kennen und wissen müssen

- **Bau- und Zonenreglement**
Das kantonale Baugesetz und die Bauordnung legen die Kriterien fest, wie und wo ein Haus gebaut werden darf. Durch die Bauordnung werden unter anderem Ausnutzungsziffer, Abstand zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken, maximale Fassadenlänge/-höhe eines Hauses sowie Anzahl Stockwerke und Dachgestaltung festgelegt. Das Bau- und Zonenreglement erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung. Meist finden Sie diese Unterlagen aber auch online.
- **Das Grundbuch**
Der Grundbuchauszug gibt u. a. Auskunft über die Fläche, den Eigentümer sowie die Belastungen des Grundstücks. Er enthält zudem Informationen über Durchfahrts-, Näherbau-, Weg- und Nutzungsrechte gegenüber Nachbarn. Sie erhalten den vollständigen Grundbuchauszug gegen eine Gebühr und mit Einverständnis des Eigentümers beim Grundbuchamt.
- **Die Erschliessung**
Bei einem erschlossenen Grundstück ist die Zufahrt bis zum Grundstück erstellt. Zu- und Ableitungen (Elektrizität, Wasser, TV, Kanalisation etc.) sind bereits verlegt. Ist dies nicht der Fall, muss die Erschliessung im Baulandpreis berücksichtigt werden.
- **Das Baurecht**
Gegen Bezahlung eines Baurechtszinses kann ein Baurechtsnehmer ein Grundstück bis zu 100 Jahre nutzen. Dies kostet anfänglich weniger als der Erwerb des Grundstücks, kann aber auf längere Sicht teurer sein. Lassen Sie den Baurechtsvertrag unbedingt durch eine Fachperson prüfen!

Was Sie als Eigentümer kennen und wissen müssen

- **Beurkundung**
Der Kauf von Grundeigentum bedarf der öffentlichen Beurkundung durch eine Urkundsperson (Notar). Der Vertrag wird beim Grundbuchamt (Notariat) angemeldet. Erst mit dem definitiven Eintrag ins Grundbuch werden Sie zum Eigentümer.
- **Das Alleineigentum**
Sie haben die volle Verfügungsfreiheit, da das Objekt Ihnen allein gehört.
- **Das Gesamteigentum**
Beim Gesamteigentum können die Eigentümer, die durch Gesetz oder Vertrag verbunden sind, nur gemeinsam und mit der Zustimmung aller Berechtigten über das Objekt verfügen (siehe Art. 652 ZGB).
- **Das Miteigentum**
Jede Partei erwirbt beim Kauf einer Liegenschaft einen Wertanteil (z. B. Ehepartner zu je 50%). Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers und kann seinen Anteil veräussern oder verpfänden (siehe Art. 646 ZGB). In der Praxis geschieht dies meist nur gemeinsam.
- **Das Stockwerkeigentum**
Sie kaufen einen Anteil an einem Grundstück und an einem Gebäude. Über die erworbene Wohneinheit hat der Eigentümer das Verfügungsrecht (Sonderrecht). Über das Gebäude und den Boden bestimmt die Mehrheit der Stockwerkeigentümer (gemeinschaftliches Eigentum).

Wissen, was Sie unterschreiben

Beim Kauf oder beim Neubau einer Immobilie sind zahlreiche Verträge zu unterschreiben. Achten Sie darauf, dass diese rechtsgültig ausgestellt und entsprechend unterzeichnet sind.

Auftrag, Werk- und Kaufvertrag

- **Auftrag an Planer, zum Beispiel Architekten und Fachingenieure**
Diese Aufträge unterstehen normalerweise dem Auftragsrecht (siehe Art. 394 ff. OR) und können jederzeit von beiden Parteien widerrufen werden. Erfolgt der Widerruf jedoch zur Unzeit, ist der zurücktretende Teil zum Ersatz des verursachten Schadens verpflichtet.
- **Werkvertrag mit Unternehmern, Handwerkern**
Beim Werkvertrag (siehe Art. 363 ff. OR) ist das Erstellen eines Werkes, z. B. Umgebungsarbeiten wie Garten oder Parkplätze, die Hauptverpflichtung. Der Werkvertrag untersteht der Mängelhaftung (siehe Art. 367 ff. OR). Im Gegensatz zum Auftragsrecht ist nur der Bauherr rückertragsberechtigt. Er hat bei Rücktritt neben dem erlittenen Schaden auch den entgangenen Gewinn zu ersetzen.
- **Der Immobilienkaufvertrag**
Kaufverträge für Grundeigentum wie Land, Haus, Eigentumswohnung usw. bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Reservationsverträge unterliegen keinen Formvorschriften.

General- und Totalunternehmerverträge

- **Generalunternehmer**
Ein Generalunternehmer (GU) übernimmt im engeren Sinne im Auftrag eines Bauherrn das ganze Ausschreibungs- und Selektionsverfahren sowie die Bauausführung.

■ Totalunternehmer

Ein Totalunternehmer (TU) befasst sich zusätzlich mit der Projektierung, der Planung und dem Verkauf von Häusern, Wohnungen oder anderen Bauten. Das Verkaufsobjekt wird „schlüsselfertig“ angeboten, zu einem festen Preis auf einen vorgegebenen Termin. Achten Sie zwingend darauf, dass GU oder TU seriös und zuverlässig sind. Im Zweifel lassen Sie sich durch entsprechende Leistungen und Garantien absichern. Fordern Sie Bauhandwerkergarantien und Referenzen beim GU oder TU ein.

Stockwerkeigentum

■ Miteigentum

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um eine besondere Art von Miteigentum an einem Grundstück sowie an einem Sonderrecht an einer Wohnung oder einem Raum. Alle Stockwerkeigentümer bilden zusammen die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die wiederum durch einen besonders bestellten Verwalter vertreten wird. Die Rechte und Pflichten jedes Eigentümers ergeben sich nicht nur aus dem Gesetz (Art. 712a ff. ZGB), sondern vor allem aus dem Reglement.

■ Erneuerungsfonds

Durch regelmässige Einzahlungen der Stockwerkeigentümer wird der Erneuerungsfonds finanziert. Der einzelne Eigentümer hat kein direktes Forderungsrecht auf die von ihm einbezahlten Beträge. Wichtig: Setzen Sie sich dafür ein, dass der Erneuerungsfonds ab Beginn genügend dotiert wird und ordentliche Unterhaltsarbeiten und Anschaffungen über die laufende Rechnung bezahlt werden.

In zehn Schritten vom Traum bis zum Bezug Ihres Wohneigentums

1. Welches sind unsere Bedürfnisse und Anforderungen?

Notieren Sie sich, was Sie in Ihren jetzigen Wohnverhältnissen vermissen und was Sie in Zukunft besser haben möchten. Am besten benutzen Sie dazu unsere Checkliste «Eigenheim» (www.lukb.ch/checkliste).

2. Was können wir uns leisten?

Lassen Sie sich von Ihrem Kundenberater kostenlos einen unverbindlichen Finanzierungsrahmen geben, bevor Sie mit der Eigenheimsuche beginnen.

3. Wo können wir uns über das Immobilienangebot informieren?

Auf unserer Immobilienplattform www.newhome.ch finden Sie ein breites Angebot an Wohnungen und Häusern. Mit dem Suchabo können Sie sich kostenlos per E-Mail oder SMS über neu inserierte Objekte informieren lassen, die Ihren Suchkriterien entsprechen. Besuchen Sie Bau- und Eigenheimmessen. Besichtigen Sie Musterwohnungen, Fertig-, Norm- und Typenhäuser. Vergleichen Sie deren Ausstattung, Preise und Konditionen.

4. Überprüfen der in Frage kommenden Angebote

Besuchen Sie Ihre bevorzugten Wohnorte mehrmals und zu unterschiedlichen Tageszeiten. Prüfen Sie dabei auch Faktoren wie Besonnung, Verkehr, Immissionen.

5. Wer unterstützt uns bei der Realisierung unseres «Wohntraums»?

Besprechen Sie Ihre Wohnvorstellungen und Ihr Budget mit ausgewiesenen Fachleuten (Architekt, Planer, Bauberater). Lassen Sie sich über Varianten sowie über die zu erwartenden Kosten Ihres Projekts informieren.

6. Wer unterstützt uns bei finanziellen Fragen?

Legen Sie Ihrem Kundenberater den mit Ihrem Planer ausgearbeiteten Projektentwurf sowie den Kostenvoranschlag

vor. Besprechen Sie die Machbarkeit Ihres Vorhabens aus finanzieller Sicht.

7. Wie überprüfen wir die Verträge?

Reservations-, Kauf-, Werk- und andere Verträge bedürfen einer fachtechnischen und rechtlichen Prüfung. Ziehen Sie, wenn nötig, einen Bau- oder Rechtsberater bei.

8. Worauf müssen wir nach Abschluss und Unterzeichnung aller Verträge achten?

Es ist wichtig, dass die getroffenen Vereinbarungen (Termine, Leistungen, Qualitäten usw.) korrekt erfüllt werden. Ihr Architekt, General- bzw. Totalunternehmer oder Immobilienverkäufer sollte dies gewährleisten. Bestätigen Sie allfällige Vereinbarungen oder Reklamationen immer schriftlich mit klaren Terminvorgaben.

9. Wie schützen wir uns vor Kostenüberschreitungen?

Budgetieren Sie vorsichtig und so, dass Sie stets noch eine Reserve für «Unvorhergesehenes» zur Verfügung haben. Kontrollieren Sie alle Rechnungen und Zahlungen auf Richtigkeit und Übereinstimmung mit den Verträgen. Prüfen Sie, welche Leistungen im Preis inbegriffen sind und was separat in Rechnung gestellt wird.

10. Wie vermeiden wir unberechtigte Nachforderungen?

Berücksichtigen Sie nur seriöse und etablierte Vertragspartner. Bei privaten Verkäufen ist die voraussichtliche Grundstückgewinnsteuer direkt an das zuständige Steueramt zu überweisen. Fordern Sie die Bauhandwerker garantien bei Schlüsselübergabe ein.



Schritt für Schritt: Der Weg zum eigenen Zuhause hat mehrere Etappen. Gut, wenn man sich von Anfang an fachkundig beraten und begleiten lässt.

Leitfaden für die Besprechung

Wir können uns ein besseres Bild von Ihrem Projekt machen, wenn Sie zum Finanzierungsgespräch die folgenden Unterlagen mitbringen. Ansonsten kann Ihnen Ihr Berater gerne weiterhelfen.

Bei allen Objekten werden benötigt	<ul style="list-style-type: none">▪ Situationsplan▪ Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag mit aktuellem Grundstücksbereich und Angaben über Pfandrechte▪ Baupläne (Grundriss, Fassaden, Schnitt)
Zusätzlich bei Eigentumswohnungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Nettowohnflächenberechnung▪ Stockwerkeigentumsbegründung (allenfalls Entwurf) mit Wertquotenaufteilung▪ Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft▪ Kaufpreisliste
Zusätzlich bei Umbauten und Renovierungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Umbaubeschrieb▪ Kostenvoranschlag▪ Umbaupläne▪ Baubewilligung
Zusätzlich bei Baurecht	<ul style="list-style-type: none">▪ Baurechtsvertrag (allenfalls Entwurf)
Zusätzlich bei Neubauten	<ul style="list-style-type: none">▪ Baubeschrieb▪ Kostenvoranschlag oder kubische Berechnung mit Kostenzusammenstellung▪ Unterzeichnete Offerte▪ Baubewilligung (falls bereits vorhanden)▪ Total- oder Generalunternehmervertrag (falls vorhanden)
Persönliche Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Einkommensnachweise (Lohnausweis, Lohnabrechnung)▪ Letzte Steuererklärung▪ BVG-Ausweis▪ Versicherungspolicen (Lebensversicherungen, Risikoversicherungen, falls vorhanden)

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt erhalten Sie auf der Immobilienplattform www.newhome.ch. Zusätzliche Hinweise sowie praktische Checklisten finden Sie unter www.lukb.ch.

Gerne steht Ihnen Ihr Kundenberater zur Seite. Schritt für Schritt begleiten wir Sie durch den ganzen Auswahl- und Kaufprozess: vom Eigenheimwunsch bis zum Einzug in Ihr neues Zuhause.

Jetzt Termin vereinbaren

Wir sind auch ausserhalb der Bank und der Öffnungszeiten für Sie da. Unsere Kundenberater und Wohnbauspezialisten treffen Sie gerne dort, wo Sie es wünschen.

Beratungszenter

Telefon
0844 822 811

Fax
041 206 20 90

Hauptsitz

Luzerner Kantonalbank AG	Telefon 0844 822 811	Bankleitzahl	00778
Pilatusstrasse 12	Fax 041 206 20 90	ESR-Nummer	01-1067-4
Postfach	info@lukb.ch	Postkonto	60-41-2
6002 Luzern	www.lukb.ch	Swift/BIC-Code	LUKBCH2260A

Geschäftsstellen

		Telefon	Fax
6215 Beromünster	Fläcke 15	0844 822 811	041 206 50 00
6030 Ebikon	Zentralstrasse 14	0844 822 811	041 206 75 00
6020 Emmenbrücke	Gerliswilstrasse 4	0844 822 811	041 206 33 00
6020 Emmenbrücke	Erlenstrasse 4	0844 822 811	041 206 32 88
6020 Emmenbrücke	Emmen Center	0844 822 811	041 206 20 90
6285 Hitzkirch	Luzernerstrasse 8	0844 822 811	041 206 47 00
6280 Hochdorf	Brauiplatz 2	0844 822 811	041 206 48 00
6048 Horw	Gemeindehausplatz 3	0844 822 811	041 206 39 00
6010 Kriens	Schachenstrasse 6	0844 822 811	041 206 36 00
6003 Luzern	Pilatusstrasse 12	0844 822 811	041 206 22 00
6004 Luzern	Grendelstrasse 8	0844 822 811	041 206 37 00
6004 Luzern	Zürichstrasse 12	0844 822 811	041 206 37 00
6005 Luzern	Center Schönbühl	0844 822 811	041 206 34 00
6014 Luzern	Fanghöfli 6	0844 822 811	041 206 38 00
6045 Meggen	Hauptstrasse 52	0844 822 811	041 206 44 00
6260 Reiden	Hauptstrasse 48	0844 822 811	041 206 55 00
6037 Root	Bahnhofstrasse 16	0844 822 811	041 206 73 00
6023 Rothenburg	Flecken 23	0844 822 811	041 206 32 55
6017 Ruswil	Hellbühlerstrasse 10	0844 822 811	041 206 61 00
6170 Schüpfheim	Hauptstrasse 31	0844 822 811	041 206 62 00
6204 Sempach	Stadtstrasse 2	0844 822 811	041 206 70 00
6174 Sörenberg	Rothorn-Center 3	0844 822 811	041 206 65 00
6210 Sursee	Oberstadt 7	0844 822 811	041 206 51 00
6210 Sursee	Surseepark	0844 822 811	041 206 54 00
6353 Weggis	Seestrasse 6	0844 822 811	041 206 40 00
6130 Willisau	Vorstadt 11	0844 822 811	041 206 43 00
6110 Wolhusen	Menznauerstrasse 11	0844 822 811	041 206 64 00

Private Banking-Vertretung

8002 Zürich	Claridenstrasse 22	Telefon 044 206 99 00	Fax 044 206 99 99
-------------	--------------------	--------------------------	----------------------