

Der Weg zum Eigenheim in 10 Schritten: Was Sie heute anders machen müssen als vor 5 Jahren

Erinnern Sie sich an 2020? Hohe Dynamik, steigende Preise, Entscheidungsdruck. Der Immobilienkauf 2026 in der Schweiz sieht anders aus. Gemäss Daten des Bundesamt für Statistik und Analysen von Wüest Partner haben sich die Preisentwicklungen in vielen Regionen deutlich verlangsamt. Gleichzeitig bleibt der Leitzins der Schweizerische Nationalbank auf tiefem Niveau. Kaufen ist wieder planbarer. Doch Qualität, Energieeffizienz und langfristige Tragbarkeit sind wichtiger geworden.

Schritt 1: Budget realistisch festlegen – finanzielle Tragbarkeit langfristig sichern

Am Anfang des Immobilienkaufs steht auch 2026 die realistische Budgetplanung. Eigenkapital, Einkommen und langfristige Verpflichtungen müssen sauber analysiert werden.

Banken rechnen trotz tiefer Marktzinsen mit höheren kalkulatorischen Zinssätzen. Das schützt vor Überbelastung, erfordert jedoch solide Vorbereitung. Die Tragbarkeit ist der entscheidende Faktor.

Zu berücksichtigen sind:

- Mindestens 20% Eigenkapital
- Nebenkosten von rund 3–5% (kantonal unterschiedlich)
- Laufende Unterhaltskosten von ca. 1% pro Jahr

Ein finanzieller Puffer bleibt 2026 entscheidend, insbesondere bei älteren Liegenschaften mit möglichem Sanierungsbedarf.

Schritt 2: Immobilie suchen – Energie wird kaufentscheidend

Die Immobiliensuche ist heute weniger von Hektik geprägt als in den Boomjahren. Dennoch bleibt eine klare Positionierung wichtig: Welche Region ist für Sie die richtige? Welche Infrastruktur? In welcher Lebensphase befinden Sie sich?



Zusätzlich zur Lage rücken bei vielen 2026 folgende Aspekte stärker in den Fokus:

- Energieausweis (GEAK)
- Zustand von Heizung und Dämmung
- Potenzial für zukünftige Sanierungen
- Entwicklung des Quartiers

Eine Immobilie ist nicht nur Wohnraum, sondern Kapitalanlage. Deshalb sollten Sie nicht nur den heutigen Zustand, sondern auch die Perspektive der nächsten 15–20 Jahre beurteilen.

Digitale Plattformen, Suchabonnements und professionelle Begleitung erhöhen die Trefferwahrscheinlichkeit deutlich – insbesondere bei Objekten, die nicht lange öffentlich ausgeschrieben sind.

Schritt 3: Besichtigung – Substanz prüfen, nicht nur Atmosphäre

Eine Besichtigung sollte nicht nur emotional, sondern auch analytisch erfolgen. Nehmen Sie sich Zeit und prüfen Sie das Objekt systematisch. Tageslicht, Raumgefühl und Umgebung sind wichtig, ebenso jedoch technische Details.

Kontrollieren Sie bei jeder Besichtigung:

- Fassade, Dach und Fenster
- Feuchtigkeit oder Risse
- Zustand der Heizung
- Geräuschkulisse zu unterschiedlichen Tageszeiten

Bei älteren Liegenschaften empfiehlt sich eine Zweitbesichtigung oder die Begleitung durch eine Fachperson. So erhalten Sie eine realistische Einschätzung möglicher Investitionen.

Schritt 4: Unterlagen und Grundbuch kontrollieren

Bevor Sie eine verbindliche Zusage machen, sollten sämtliche Unterlagen vollständig vorliegen. Ein Grundbuchauszug gibt Auskunft über Eigentumsverhältnisse und mögliche Belastungen.

Zusätzlich relevant sind:

- Renovations- und Sanierungsnachweise
- Protokolle bei Stockwerkeigentum
- Stand des Erneuerungsfonds
- Zonenplan der Gemeinde

Gerade 2026 gilt: Wer sich umfassend informiert, reduziert Risiken deutlich.

Schritt 5: Preis verhandeln – datenbasiert argumentieren

Nach sorgfältiger Prüfung folgt die Preisverhandlung. Im aktuellen Marktumfeld besteht wieder mehr Spielraum als in den Boomjahren, dennoch sollte Ihre Argumentation strukturiert und faktenbasiert erfolgen.

Stützen Sie sich auf Vergleichsobjekte in der Region, den Zustand der Immobilie, konkreten Investitions- oder Sanierungsbedarf oder Lage- und Mikrolagequalität. Wenn in absehbarer Zeit grössere Investitionen anstehen, sollte dies in Ihre Offerte einfließen. Gleichzeitig ist Realismus entscheidend: Eine marktgerechte, nachvollziehbar begründete Preisvorstellung signalisiert Ernsthaftigkeit und erhöht die Chancen auf eine Einigung.

Schritt 6: Finanzierung verbindlich sichern

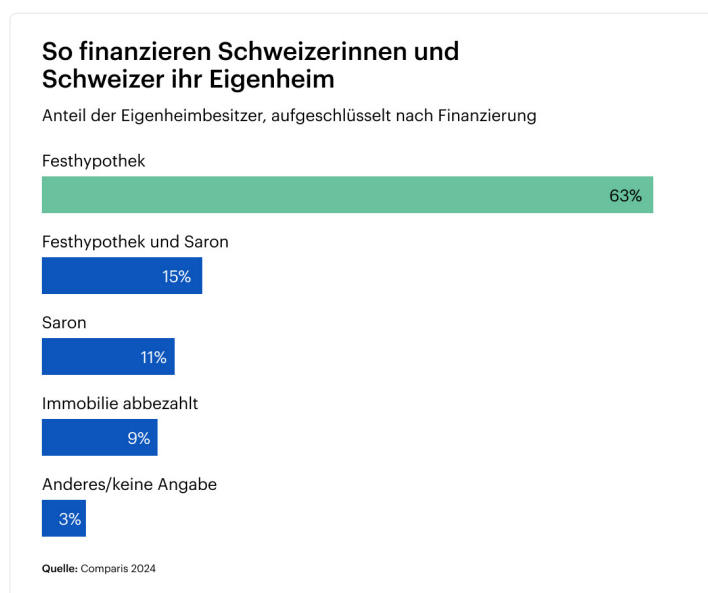
Nach Einigung auf den Kaufpreis benötigen Sie eine verbindliche Finanzierungszusage. Jetzt zeigt sich, ob Ihre Planung langfristig tragfähig

ist. Die Bank prüft nochmals Einkommen, Eigenmittel und Tragbarkeit – auch unter Annahme eines höheren kalkulatorischen Zinssatzes.

Besprechen Sie mit Ihrer Bank insbesondere:

- Wahl des Hypothekarmodells (z. B. Festhypothek oder SARON)
- Laufzeiten und mögliche Staffelungen
- Amortisationsstrategie
- Absicherung bei Einkommensveränderungen oder Familienplanung

Auch im Niedrigzinsumfeld 2026 gilt: Die Finanzierung muss nicht nur heute tragbar sein, sondern auch bei veränderten Lebensumständen oder steigenden Zinsen Bestand haben. Eine durchdachte Struktur schafft langfristige Sicherheit.



Schritt 7: Kaufvertrag prüfen

Der Kaufvertrag ist kein Formalismus, sondern eine verbindliche Verpflichtung. Nehmen Sie sich Zeit für die Prüfung des Entwurfs.

Achten Sie auf:

- Exakte Kaufpreisregelung
- Klare Zahlungsmodalitäten
- Übergabetermin
- Gewährleistungsfragen

Mit Ihrer Unterschrift verpflichten Sie sich dazu, den Kaufpreis zu zahlen. Der Verkäufer verpflichtet sich im Gegenzug zur Übergabe der Immobilie nach Zahlung. Der Notar kümmert sich anschliessend um die Eintragung der Eigentumsvormerkung im Grundbuch, sodass Ihr Anspruch rechtlich abgesichert ist.

Dieser Schritt ist entscheidend – prüfen Sie sorgfältig.

Schritt 8: Notartermin und Eigentumsvormerkung

Der Notartermin ist mehr als ein administrativer Akt. Hier wird der Vertrag öffentlich beurkundet und damit rechtskräftig. Beide Parteien erscheinen persönlich und weisen sich aus. Der Notar liest den Vertrag vor oder fasst ihn strukturiert zusammen. Nutzen Sie diesen Moment, um letzte Unklarheiten anzusprechen. Änderungen sind bis zur Unterzeichnung möglich.

Nach der Unterschrift:

- Beglaubigt der Notar den Vertrag
- Beantragt die Eigentumsvormerkung im Grundbuch
- Koordiniert die weiteren Schritte bis zur Kaufpreisfälligkeit

Die Eigentumsvormerkung ist zentral. Sie sichert Ihren Anspruch auf Eigentumsübertragung rechtlich ab, auch wenn der Kaufpreis noch nicht bezahlt wurde.

Schritt 9: Kaufpreiszahlung und Grundbucheintrag

Nach dem Notartermin erhalten Sie vom Notar die sogenannte Fälligkeitsanzeige. Erst dann darf der Kaufpreis überwiesen werden. In der Praxis bedeutet das: Die Bank zahlt die Hypothek gemäss Finanzierungsplan aus, Ihr Eigenkapital wird eingebracht und der Kaufpreis wird an das Notaranderkonto oder direkt an den Verkäufer überwiesen.

Parallel fallen weitere Kosten an:

- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Handänderungssteuer (je nach Kanton unterschiedlich geregelt)

Sobald der Zahlungseingang bestätigt ist, veranlasst der Notar die definitive Umschreibung im Grundbuch. Erst mit diesem Eintrag sind Sie nicht nur Besitzer, sondern rechtlich Eigentümer der Immobilie. Dieser Schritt markiert den juristischen Abschluss des Immobilienkaufs.

Schritt 10: Übergabe und Einzug

Die Übergabe erfolgt mit einem detaillierten Protokoll. Zählerstände, Schlüssel und allfällige Mängel sollten dokumentiert werden.

Erst danach beginnt das neue Kapitel im Eigenheim – strukturiert vorbereitet und rechtlich abgesichert.

Was wurde 2026 neu gewichtet?

Im Vergleich zu 2020 stehen heute stärker im Fokus:

- Energetischer Zustand der Immobilie
- Langfristige Betriebskosten
- Finanzierung im Niedrigzinsumfeld 2.0
- Standortqualität im regionalen Kontext

Fazit: Immobilienkauf 2026 Schweiz – planbarer, aber anspruchsvoll

Der Immobilienkauf 2026 in der Schweiz bietet wieder mehr Stabilität. Tiefe Zinsen und normalisierte Preise schaffen attraktive Rahmenbedingungen. Gleichzeitig sind fundierte Analyse, nachhaltige Finanzierung und Energieeffizienz entscheidend für langfristige Werthaltigkeit.

Ein strukturierter Ablauf sorgt dafür, dass aus einer grossen Entscheidung eine solide Investition wird.

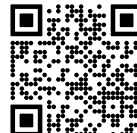
Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1