

Baurecht: Die Kosten im Vergleich

Finanzierungsplan	Mit Baurecht	Ohne Baurecht	Differenz
Kaufpreis	805'000	1'200'000	395'000
Eigenmittel	161'000	240'000	79'000
Hypothek	644'000	960'000	316'000
Kosten			Differenz
Zinskosten (10-Jahre Festhypothek zu 1.35%)	8'694	12'960	4'266
Amortisationskosten	8'050	12'000	3'950
Unterhaltskosten	4'500	4'500	-
Baurechtszinsen	8'562	0	-8'562
Gesamtkosten pro Jahr	29'806	29'460	-346
Gesamtkosten pro Monat	2'484	2'455	-29

Die angegebenen Konditionen gelten für beste Bonität und stellen kein verbindliches Angebot dar. Aktueller Stand vom 07. Februar 2025.

Erläuterung

Bei einer Liegenschaft, welche im Baurecht erstellt ist, werden Sie Eigentümer einer Baute, welche auf einem fremden Grundstück (des Baurechtgebers) errichtet wurde. Das Recht, diese Immobilie zu nutzen, wird auf eine bestimmte Laufzeit und gegen Ausrichtung eines definierten Zinssatzes gewährt. Üblicherweise werden Baurechtsverträge vor Fälligkeit verlängert. Bei Auslaufen des Baurechtsvertrages erhält der Baurechtnehmer eine definierte Entschädigung (Heimfall) für seine Baute, die anschliessend in den Besitz des Baurechtgebers übergeht.

Vorteile als Baurechtnehmer

Als Käufer einer Liegenschaft im Baurecht profitieren Sie von einem tieferen Kaufpreis, da Sie die Immobilie ohne das zugrundeliegende Grundstück erwerben. Entsprechend sind Eigenkapitalbedarf, die Hypothek und folglich auch die Zinsbelastung tiefer als bei einer Liegenschaft ohne Baurecht. Für das Recht, die Liegenschaft auf dem Grundstück nach Ihren Wünschen besitzen und gestalten zu können, ist ein Baurechtszins zu entrichten.

Mit Blick auf das Projekt «Rheincity» überzeugen speziell auch die lange Laufzeit des Baurechtsvertrages (90 Jahre), die hohe Heimfallentschädigung (90%) sowie der Baurechtsgeber mit öffentlichem Interesse (Schweizerische Bundesbahnen SBB).

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf und profitieren Sie von den attraktivsten Konditionen im Markt!



Luca Senn
Hypothekarexperte
HYPOHAUS AG

+41 71 228 20 88
luca.senn@hypohaus.ch
www.hypohaus.ch