

# DER TRAUM VOM EIGENHEIM



Die eigenen vier Wände. Für viele Menschen ist der Erwerb einer Wohnung oder der Bau eines Einfamilienhauses ein Lebenstraum. Wir haben mit einem Immobilienexperten gesprochen, wie das Immobilien-Umfeld im Oberwallis aussieht, erörtern mit einem Berater das Prinzip einer Hypothek und zeigen, welche alternativen Wohnformen im Oberwallis realisierbar sind.

Ihr Fensterspezialist im Oberwallis



100% **Sirius**  
Fenstersystem  
Eigenproduktion

**Holzbautech  
ROTTEN AG**  
Schreinerei & Zimmerei  
CH-3999 Oberwald



027 973 20 51 / 079 417 20 51 / 079 472 65 60  
www.holzbautech.ch info@holzbautech.ch



Einmalige Lage mit Ausblick übers ganze Rhonetal, familienfreundliches und lichtdurchflutetes Wohnen, erhöhter Ausbaustandard

4½-, 5½- & 6½-Zimmerwohnungen in Ried-Brig

**MFH SCHLÜOCHT2**

Immobilien Stehlin  
SINCE 1954

www.schluocht2.ch +41 79 607 40 45

ANDEREGGEN AG



**Immobilien Elsig**  
für und familiär

**079 283 38 21**  
**www.immo-elsig.ch**



**VAL  
HOLZ**

**ZIMMEREI  
SCHREINEREI**

- Innenausbau
- Umbau
- Renovieren
- Sanierung
- Fassaden

079 485 46 03  
info@valholz.ch  
valholz.ch



## WOHNEN IM TINY HOUSE, IM WOHNWAGEN ODER GLEICH IM ZELT

Nicht alle Menschen träumen vom Einfamilienhaus oder von einer Eigentumswohnung. Wie sieht es mit alternativen Wohnformen im Oberwallis aus?

Der Traum vom Eigenheim lässt sich auch mit bescheidenen Mitteln realisieren: ein Zelt im Wald, eine Residenz auf einem Campingplatz oder ein Tiny House. Was ist im Oberwallis realistisch und wie sehen die Gesetze diesbezüglich aus?

Manuela Frank hat sich für eine minimalistische Lebensform entschieden. Mit ihrer Familie bewohnt sie in Reckingen ein Tiny House – ein kleiner, auf das Nötigste reduzierter Holzbau. «Bei Reisen im eigens umgebauten VW-Bus haben wir gemerkt, wie uns das Leben mit wenig Grümpel und viel Zeit draussen an der frischen Luft glücklich macht», benennt sie einen der Faktoren, der zur Wahl ihrer besonderen Wohnform geführt hat.

### Einklang von Natur und Mensch

Tiny Houses liegen weltweit im Trend. Nicht mehr die ausladende Villa mit Swimmingpool scheint für viele der erstrebenswerte Traum zu sein, sondern ein auf das Essenzielle beschränktes Leben. Manuela Frank hat ähnliche Überlegungen geführt und sich für das Leben in einem Tiny House entschieden: «Mit unserem Lebensstil wollten wir uns wirklich zwingen, im Alltag bewusster mit Ressourcen



umzugehen. Deshalb heizen wir das Haus mit Holz, nutzen Strom von einer eigenen Fotovoltaikanlage und haben im Haus wenig Platz für unnötige Gegenstände. Durch die geringen Platzverhältnisse und den grossen Umschwung verbringen wir viel Zeit draussen.» Das Verhältnis zwischen Natur und Mensch liegt Manuela Frank dabei besonders am Herzen.

Das Baureglement macht keinen Unterschied, ob ein Tiny House oder ein grösseres Haus auf einer Parzelle errichtet wird. Es gibt jedoch Sonderfälle, etwa, wenn ein Tiny House nur für eine sehr kurze Zeit innerhalb einer Bauzone stehen bleibt. Dann kann auf eine Baubewilligung unter Umständen verzichtet werden. Spannend wird es, wenn jemand im Wald ein Zelt aufstellen und gleich ganz dort Wohnsitz nehmen möchte. Rachel Duroux, Dienstchefin beim Walliser Departement für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt, kennt die kantonalen Bestimmungen.

**«MIT UNSEREM LEBENSSTIL WOLLTEN WIR UNS WIRKLICH ZWINGEN, IM ALLTAG BEWUSSTER MIT RESSOURCEN UMZUGEHEN»**

MANUELA FRANK,  
TINY-HOUSE-BEWOHNERIN IM GOMS

Die Frage, ob es erlaubt ist, im Wald in einem Zelt zu wohnen, beantwortet sie gleich mit mehreren Überlegungen. Prinzipiell bräuchte ein solches

Zelt eine Baubewilligung, die aber nicht erteilt wird, da das Zelt ausserhalb der Bauzone liegt. Zudem müsste noch die Bewilligung des Waldbesitzers eingeholt werden. Kurzum: Eine Bewilligung für einen permanenten Zeltplatz zu erhalten, ist wenig Erfolg versprechend.

#### Wohnen im Wohnwagen

Wer den Ruf nach Freiheit und Naturverbundenheit spürt, jedoch nicht über die grossen finanziellen Mittel verfügt, um sich ein Einfamilienhaus im Grünen zu erwerben, für den bleibt das Leben auf einem Campingplatz eine Option. Doch auch hier sind der Umsetzung Hürden gesetzt. Gerade an Ganzjahres-Campingplätzen mit Residenz-Möglichkeit mangelt es im Wallis. Zudem lassen es nur wenige Orte zu, den Wohnsitz ganz auf einen Campingplatz zu transferieren. Der Kanton Wallis möchte die Wohnform Wohnwagen sogar prinzipiell unterbinden. «Unserer Ansicht nach sollte ein Wohnwagen, der grundsätzlich auf Durchgangscampingplätzen aufgestellt wird, keinen Hauptwohnsitz ermöglichen können», so die Meinung des Departements für Mobilität, Raumentwicklung und Umwelt.

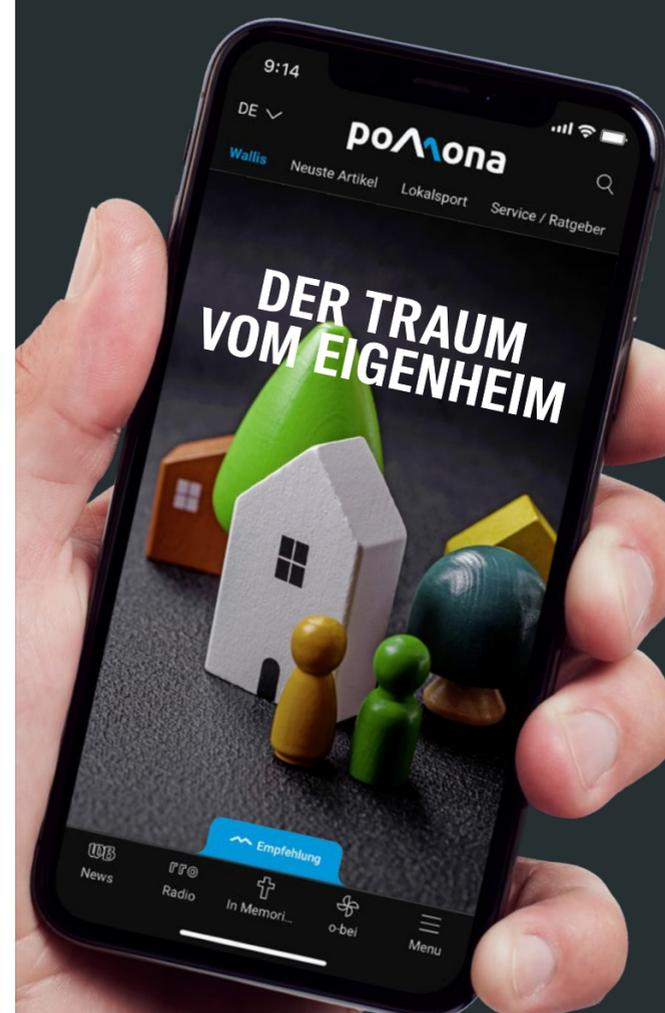
Während die meisten Campingplätze im Saisonbetrieb laufen und dazwischen auch einmal einige Wochen ganz schliessen, gibt es in Salgesch auf dem Campingplatz «Swiss Plage» einige Ganzjahresplätze, wohin einige Leute ihren Wohnsitz verlegt haben. «Diese Leute wohnen nicht in klassischen Wohnwagen, sondern in einem separaten Wohnbereich», sagt die Betreiberin Krista Genoud.

Obwohl das Zusammenleben auf einem Campingplatz Herausforderungen mit sich bringe, ist es für Krista Genoud klar, dass es auch in Zukunft die Möglichkeit für Ganzjahres-Campingplätze geben sollte – vor allem für Menschen, denen ein solches Leben Erfüllung bringt. «Was oftmals vergessen wird, ist, dass solche Menschen einer Gemeinde durch ihren Konsum und ihre Einkäufe Profit generieren», sagt Genoud.



## Ab jetzt auch online! WB-THEMEN

Mit einem Archiv vergangener Themenseiten und näheren Informationen zu allen Inserenten.



[pomona.ch/wb-themen](https://pomona.ch/wb-themen)

# «BEI WOHNHEIGENTUM ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT DIE NACHFRAGE»

Können sich Normalverdiener ein Eigenheim noch finanzieren? Sollte ein variabler oder ein fester Zins bei der Hypothek gewählt werden und wie sieht zurzeit der Markt für Wohneigentum im Oberwallis aus? Wir haben den Experten Pascal Indermitte zum Gespräch getroffen.

Zum Interview lädt Pascal Indermitte in seine Attikawohnung im Baumgartu-Quartier in Steg. Eigentümer des Grundstücks war einst die Alusuisse. Als dieses zum Verkauf ausgeschrieben war, packte Indermitte die Chance und erwarb gemeinsam mit Kurt Schelling das 13'000 Quadratmeter grosse Grundstück. In den letzten Jahren sind auf diesem Bauland mehrere Wohnhäuser entstanden. In einem davon lebt Pascal Indermitte mit seiner Familie.

Die Immobilienthematik überblickt Indermitte gleich aus mehreren Perspektiven. Er ist selbst im Immobiliengeschäft tätig, verfolgt als Treuhänder aufmerksam den Oberwalliser Eigenheim-Markt und war bis vor Kurzem Mitglied des Verwaltungsrats der WKB. Dabei konnte er von wertvollen Innenansichten aus dem Bankgeschäft profitieren. Kurzum: Höchste Zeit, Pascal Indermitte zum Oberwalliser Immobilienmarkt zu befragen.

**Pascal Indermitte, Sie wohnen in einer stilvollen Attikawohnung. Wie es scheint, haben Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim realisiert.**

Ja, aber anders als es auf den ersten Blick wirkt. Unsere Wohnung in Steg ist in Wahrheit viel zu gross für uns. Als Familie können wir den Platz zwar gut gebrauchen. Irgendwann werden die Kinder jedoch älter und aus dem Haushalt ausziehen. Dafür haben wir bereits vorgesorgt.

**Inwiefern?**

Der Traum vom Eigenheim war für meine Frau und mich stets eine kleine Altbauwohnung in der Stadt Bern. Es ist unglaublich schwierig, in der Stadt Bern eine solche zu finden. Im Breitenrein-Quartier wurden wir fündig. Dort haben wir uns eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung gekauft, die wir zurzeit vermieten. Wenn die Kinder erwachsen sind, werden wir wohl mehrheitlich in Bern wohnen.

**Mit zwei Eigentumswohnungen gehören Sie zu einer privilegierten Minderheit. Kann sich heute jedoch auch ein Normalverdiener den Traum vom Eigenheim noch realisieren?**

Ja, das ist nach wie vor möglich, braucht aber eine gewisse Disziplin. Wer den Wunsch nach einem Eigenheim verspürt, sollte am besten schon in jungen Jahren mit dem Sparen beginnen, damit zum gegebenen Zeitpunkt genügend Eigenkapital vorhanden ist.

**Welchen Betrag sollte man angespart haben, bevor man sich konkret Gedanken über ein Eigenheim machen kann?**

Für den Erwerb eines Eigenheims sind 20% des Kaufpreises mit Eigenkapital zu finanzieren. Heute kostet eine Familienwohnung mindestens 800'000 Franken, bei einem Einfamilienhaus sprechen wir bereits von 1 bis 1.3 Mio. Franken und das ohne grossen Luxus. Wer also nicht mindestens 200'000 bis 250'000 Franken angespart hat, wird es schwer haben, sich ein Eigenheim leisten zu können. Da es oftmals zwei Personen sind, die sich gemeinsam ein Eigenheim bauen oder kaufen, müssen pro Person also über 100'000 Franken gespart werden. Wer sich mit 35 Jahren ein Haus bauen will, muss also früh damit beginnen, Geld auf die Seite zu legen.

**Was kann man tun, wenn der Wunsch nach dem Eigenheim gross ist, das Ersparte aber klein?**

Ein Eigenheim ist meistens eine Generationengeschichte. Im Wallis helfen oftmals die Eltern durch einen Erbvorbezug. Zudem: Wer im Besitz von Bauland ist, kann sich dieses als Eigenkapital anrechnen lassen. Was ich eher nicht empfehlen würde, ist das Beziehen der Pensionskassengelder. Falls notwendig, ist dem Bezug der Pensionskassenguthaben klar deren Verpfändung vorzuziehen.

**Wie sieht es mit den Geldern der 3. Säule aus? Können diese guten Gewissens in eine Immobilie investiert werden?**

Da empfehle ich eine indirekte Amortisation. Anstatt das Geld direkt zu beziehen, um damit die Hypothek abzubezahlen, kann es durchaus Sinn machen, weiterhin Geld in die Säule 3a einzuzahlen, um erst zu einem späteren Zeitpunkt damit einen Teil des Kredits zurückzuzahlen.

**Was ist der Vorteil dieser Taktik?**

Die Einzahlung auf das Säule-3a-Konto kann von den Steuern abgezogen werden. Pro Jahr lassen sich damit gut 1000 bis 1500 Franken Steuerersparnis erzielen. Auf 10 bis 15 Jahre macht das bereits eine beträchtliche Summe aus, mit der man die Hypothek zusätzlich abbezahlen kann.

**Banken bieten verschiedene Arten von Hypotheken.**

**Zum einen gibt es solche zu einem Festzins, der ausgehandelt wird, zum anderen einen flexiblen SARON-Zins, der sich der Konjunktur anpasst. Welche Art der Hypothek empfehlen Sie?**

Das hängt vom vorhandenen Vermögen, von der Einkommenssituation und damit einhergehend von der Tragbarkeit der Käufer ab. Grundsätzlich empfiehlt sich ein Hypotheken-Mix mit verschiedenen Produkten und Laufzeiten. Historisch gesehen ist man mit einem flexiblen, also mit einem SARON-Zins besser gefahren. Dieser ist jedoch mit Risiken behaftet. Man muss sich selbst fragen: Kann ich auch einen Zins von 5% finanziell noch gut stemmen? Es kommt also auf die Risikofähigkeit an. Beim Festzins verlangen Banken eine Art Risikoprämie, wo-

durch diese Hypothek tendenziell teurer ist. Der Vorteil beim Festzins: Für eine gewisse Zeitspanne geniesst man Planungssicherheit. Meine Empfehlung: Das eigene Risiko kalibrieren und dann einen Teil der Hypothek in einem variablen SARON-, den anderen in einem Festzins, eventuell aufgeteilt in mehrere Laufzeiten, aufnehmen.

**Unterscheiden sich diese beiden Arten von Hypotheken nur durch den Zins?**

Nein. Bei einer Hypothek mit SARON-Zins ist man grundsätzlich zeitlich viel weniger stark gebunden. Je nach Bank und Produkt besteht die Möglichkeit, alle drei bis sechs Monate so viel zurückzuzahlen, wie man möchte. Wenn man beispielsweise erbt, ist auch die gesamte Rückzahlung der Hypothek möglich. Leider besteht diese Möglichkeit nicht bei allen Banken und Produkten. Da gibt es auch bei der SARON-Hypothek Mindestlaufzeiten von 3 bis 5 Jahren. Darum sollte man die SARON-Produkte vergleichen und die Rückzahlungsmöglichkeiten prüfen und verhandeln.

**«ANGESICHTS DER UNSICHEREN WELTLAGE IST EINE IMMOBILIE IMMER EIN STABILES UND INFLATIONSRESISTENTES INVESTMENT»**

PASCAL INDERMITTE, IMMOBILIENEXPERTE





#### Und bei der Festzins-Hypothek?

Bei einer Festhypothek ist man grundsätzlich während der gesamten Laufzeit gebunden. Eine Amortisation ist nur in der Höhe der Rückzahlungsverpflichtung möglich.

#### Welche Aufschlüsselung zwischen SARON- und Festzins macht Sinn?

Bei einem Eigenheim im Wert von 1 Million Franken und einer Eigenkapitalfinanzierung von CHF 200'000 könnte eine mögliche Aufteilung der Hypothek wie folgt aussehen: 200'000 Franken SARON, 200'000 Franken Festzins-Hypothek über 3 bis 4 Jahre, 200'000 Franken Festzins-Hypothek über 6-7 Jahre und 200'000 Franken Festzins-Hypothek über 10 Jahre.

#### Wie beurteilen Banken, ob sie einen Kredit erteilen?

Die Banken schauen sich das Eigenkapital und die Einkommensverhältnisse an. Nicht mehr als ein Drittel vom Einkommen sollte dabei vom Eigenheim in Anspruch genommen werden. Die Banken sind dabei verpflichtet, eine Tragbarkeitsrechnung durchzuführen, aktuell mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5 bis 5,5%. Damit wird kalkuliert, ob ein Schuldner einen möglichen Zins in dieser Höhe verkraften könnte. Rund 0,8 bis 1% Nebenkosten auf die Gesamtinvestition müssen beim Wohneigentum ebenfalls finanziert werden können und dann besteht ja bei der Hypothek noch die Amortisationspflicht. Dabei ist die Hypothek innert 15 Jahren bis auf den 1. Rang zurückzuzahlen. In der Regel sprechen wir hier von der Rückzahlungsfähigkeit bis auf 66% der Gesamthypothek in dieser Frist.

#### Weshalb auf 66%?

Diese regulatorische Vorgabe besteht nicht zuletzt auch bezüglich der Gefahr einer zu hohen Verschuldung zum Pensionierungszeitpunkt und damit einhergehend einem tieferen Einkommen in Form der Rente.

#### Ist das alles?

Nein. Die Banken denken weiter: Was ist, wenn die beiden Partner aufgrund eines Familiennachwuchses das Arbeitspensum reduzieren oder von einem Zweiverdienerhaushalt auf einen

Einverdienerhaushalt umstellen? Kann dann die Familie die Hypothek immer noch stemmen? Es geht der Bank darum, das Ausfallrisiko zu analysieren.

#### Wenn jemand ein Haus für 1 Million Franken erwerben möchte, wie hoch sollte dann das Haushalts-Einkommen mindestens sein?

Rund 150'000 Franken.

#### Es gibt die Theorie, dass ein Kredit zur Minimierung der Steuern nie ganz abgezahlt werden sollte. Teilen Sie diese Meinung?

Aus Steuerüberlegungen macht es bei den jetzigen Zinsen wenig Sinn, einen Kredit nicht abzubezahlen. Man muss sich fragen: Zahle ich lieber dem Staat Steuern oder den Banken Zinsen? Da wir beim Staat von öffentlichen Leistungen profitieren, plädiere ich eher fürs Steuernzahlen. Es macht aber aus einem anderen Grund durchaus Sinn, einen Kredit nie ganz abzuzahlen, auch wenn es am Schluss nur noch 1000 Franken Schulden sind.

#### Nämlich?

Man kann jederzeit, schnell und ohne Kostenfolgen wieder einen Kredit aufnehmen, etwa für eine Renovation.

#### Wie beurteilen Sie den derzeitigen Oberwalliser Immobilienmarkt?

Bei bezahlbaren Mietwohnungen haben wir klar eine Mangel-lage. Beim Wohneigentum sieht das Bild jedoch anders aus. Dort übersteigt nach meiner Beurteilung momentan das Angebot die Nachfrage. Und das bereits seit rund zwei Jahren.

#### Wie erklären Sie sich dies?

Ich sehe dafür zwei Gründe. Der erste war der Zinsanstieg. In den Jahren davor waren die Leute an sehr tiefe oder sogar Negativzinsen gewöhnt. Plötzlich stiegen die Zinsen jedoch wieder auf bis zu 3%, was zu Unsicherheiten geführt hat. Bei einer Hypothek von 1 Million Franken macht es einen grossen Unterschied, ob ich auf die Hypothek 0,9% oder 3% Zins zahlen muss, im Jahr sind dies 21'000 Franken Differenz.

#### Und der zweite Grund?

Im Wallis gibt es eine Marktsättigung. Es wird immer noch sehr viel gebaut, das Wachstum ist jedoch gebremst. Die Lonza etwa, der grösste Treiber des Oberwalliser Wohnungsmangels, ist aus meiner Sicht nun in einer Konsolidierungsphase.

#### Wie haben sich die Preise für Wohneigentum in den letzten Jahren im Oberwallis entwickelt?

Diese sind in den letzten 10 Jahren um 20 bis 25 % gestiegen.

#### Ist dieser Anstieg der Preise gerechtfertigt?

Ja. In derselben Zeit sind nämlich auch die Materialpreise und die Erstellungspreise in mindestens dieser Höhe gestiegen.

#### Mit welchen Quadratmeterpreisen muss man im Oberwallis für Wohneigentum rechnen?

Da gibt es regional riesige Diskrepanzen. Wenn ich Preise vergleiche, spreche ich immer von Hauptnutzflächen (HNF) nach SIA 416. In Steg liegen diese aktuell bei 5000 bis 6500 Franken, in Brig bei 6000 bis 8000 Franken und in Zermatt bei 25'000 bis 40'000 Franken pro Quadratmeter.

#### Wird die Umsetzung der Raumplanung im Wallis Einfluss auf die Wohnungspreise haben?

Davon gehe ich aus. Das Gut «Boden» ist ein beschränktes Gut. Mit der Verkleinerung des Angebotes durch Rückzonungen werden die Bodenpreise weiter steigen. Jedoch gehe ich nicht davon aus, dass die Bauverpflichtung, wie sie das kantonale Raumplanungsgesetz vorsieht, je umgesetzt wird. Oder können Sie sich vorstellen, dass Politiker jemandem Land enteignen werden, um es bauwilligen Personen zur Verfügung zu stellen?

#### Im Wallis werden bei Immobilienverkäufen teilweise immer noch die Quadratmeterkosten auf Basis der Bruttogeschossfläche ausgewiesen. Vereinzelt werden ja sogar noch Teilflächen von Balkonen oder Kellern dazugerechnet. Macht das Sinn?

Nein, macht es überhaupt nicht. Dadurch werden dem Käufer zu tiefe Quadratmeterpreise vorgegaukelt. Mein Tipp: Beim Kauf eines Eigenheims sollte immer der Quadratmeterpreis auf die effektiv nutzbare Nettofläche ausgerechnet werden. Dieser Wert ist einfach zu bestimmen, indem man den Kaufpreis durch die Hauptnutzfläche dividiert. Erst dann kann man den Preis einzelner Objekte miteinander vergleichen. Und dann ist natürlich auch noch der Ausbaustandard zu berücksichtigen.

#### Der Leitspruch von Kaspar Stockalper im 17. Jahrhundert war «Nihil solidum nisi solum»: Nichts ist beständig ausser Grund und Boden. Für das 21. Jahrhundert liesse sich dieser Leitspruch auf Immobilien ummünzen. Lohnt sich also eine Investition in ein Eigenheim?

Auf jeden Fall. Angesichts der unsicheren Weltlage ist eine Immobilie immer ein stabiles und inflationsresistentes Investment. Es geht da aber auch um Faktoren wie Alterssparen, Sicherheit und Wertsteigerung des Vermögen um nur ein paar Stichwörter zu nennen.





# Schatten, Schutz und Schönheit vereint

Der Sommer im Wallis steht für sonnige Tage und laue Abende – ideal, um Zeit im Freien zu verbringen. Deshalb sind Sonnenstoren auf Terrassen und Balkonen fast schon unverzichtbar. Hier setzt Schenker Storen an: **Das Schweizer Unternehmen mit 140-jähriger Tradition bietet massgeschneiderte Sonnen- und Wetterschutzprodukte an: von Storen, Sonnenschirmen und Terrassenüberdachungen über sämtliche Arten von Fenster- und Rollläden bis hin zu Insektenschutzsystemen.** Die mit modernster Technik und hochwertigen Materialien gefertigten Produkte fügen sich nahtlos in jede Umgebung ein und bieten auch nach Sonnenuntergang eine einladende, komfortable Atmosphäre.

**Ob Sie einzigartige Lichtstimmungen kreieren, Ihr Zuhause vor Witterungseinflüssen schützen oder intelligente Steuerungen integrieren möchten – Schenker Storen lässt keine Wünsche offen.**



## Ganzheitliche Lösungen aus einer Hand

Was Schenker Storen auszeichnet, ist die komplette Kontrolle über den gesamten Prozess – von der Entwicklung über die Produktion bis zur Montage. Dadurch ist höchste Qualität und Langlebigkeit garantiert. Individuelle

Lösungen stehen jederzeit im Vordergrund: Ob für ein modernes Einfamilienhaus, für einen traditionellen Bauernhof oder für einen Gewerbebau – für jede Architektur findet sich die passende Beschattung. Überzeugen Sie sich selbst.

Kurz: Für Hausbesitzer im Wallis, die Wert auf Qualität und Langlebigkeit legen, bietet **Schenker Storen die perfekte Lösung, um den Aussenbereich komfortabel und stilvoll zu gestalten. Mehr Informationen auf [storen.ch](https://storen.ch)**



## Ganz individuell: Einfache Planung mit dem 24/7-Konfigurator

Mit dem praktischen **Online-Konfigurator** können Kund:innen ihren Wunsch-Sonnenschutz selbst gestalten und erhalten unmittelbar danach ein Richtpreisangebot. **Über 280 Stoffdesigns und 21 Gestellfarben stehen zur Auswahl, auch Zusatzoptionen wie LED-Beleuchtung oder smarte Steuerungen sind möglich.** Das Online-Tool, das auf [konfigurator.storen.ch](https://konfigurator.storen.ch) zu finden ist, ist einfach und rund um die Uhr zu bedienen.



Hier geht's direkt zum Online-Konfigurator



## Umfassender Service – auch für Produkte anderer Hersteller

Der Service von Schenker Storen geht weit über die Beratung und die Montage hinaus:

- **Fachgerechte Wartung** für lange Lebensdauer
- **Stoffersatz** bei Beschädigung oder Änderungswunsch
- **Reparaturen** aller Marken
- **Sturm- und Hagelschäden beheben**

**Schenker  
Storen**

Upgrade your living



## «BANKEN ERTEILEN MOMENTAN ZURÜCKHALTEND HYPOTHEKEN»

Bereits die antiken Griechen und Römer kannten eine Art Hypothek, um Immobilien zu finanzieren. Das System hat sich bewährt.

Wie sieht die Situation heute aus?

Für viele Menschen ist der Traum vom Eigenheim ein wichtiges Lebensziel. Da nur die wenigsten den Kaufpreis einer Immobilie komplett aus der eigenen Tasche zahlen können, wird die Finanzierung zumeist über eine Hypothek abgewickelt.

Doch wie funktioniert eigentlich eine Hypothek? Eine Hypothek ist ein Darlehen, das Banken, Kreditinstitute, Versicherungen, Stiftungen oder Privatpersonen gewähren, um eine Immobilie zu finanzieren. Im Gegenzug dient die Immobilie als Sicherheit für den Kredit. Wird jemand zahlungsunfähig, darf der Geldgeber das Haus oder die Wohnung verwerten, um das geliehene Geld zurückzuerhalten. Als Grundsatz gilt: Eine Bank oder ein anderer Geldgeber muss jemanden als kreditwürdig einstufen, damit eine Hypothek aufgenommen werden kann.

### Strikte Vorschriften

Adrian Wenger hat seine Wurzeln im Oberwallis. Zusammen mit seinen Mitarbeitern berät er in Zürich Leute mit Wunsch nach Wohneigentum. Täglich wird er mit Fragen rund um das Thema Hypotheken konfrontiert. Wie grosszügig erteilen Banken zurzeit Hypotheken? «Durch strengere Regulierungen sind die Banken dazu angehalten, einen höheren Anteil an Eigenkapital vorweisen zu können. Daher erteilen Banken momentan sehr zurückhaltend Hypotheken», weiss der studierte Betriebsökonom.

Für viele Banken sind Hypotheken in den letzten Jahren zum Hauptgeschäft geworden, während die früher wichtigen Firmenkredite an Bedeutung verloren haben. Adrian Wenger bezeichnet einige Banken daher als Quasi-Immobilienfonds. Um die Risiken im Kreditgeschäft besser zu kontrollieren, hat der Bundesrat Ende 2023 strengere Regeln erlassen. Kurz zusam-

mengefasst: Je höher die Banken Immobilien belehnen, umso mehr Eigenmittel müssen sie dafür hinterlegen. Die neue Regelung hat laut Adrian Wenger zwangsläufig zu einem Umdenken geführt. Einerseits müssen die Banken bestehende Kredite neu beurteilen, andererseits sind sie im Geschäft mit neuen Hypotheken vorsichtiger geworden.

Nicht nur die strengeren Eigenmittelregeln drosseln die Vergabe von Hypotheken: Eine Person, die eine Hypothek aufnehmen will, wird nach wie vor auf Herz und Nieren geprüft, ob eine solche für sie finanziell tragbar ist. Dies bedeutet: Die laufenden Kosten dürfen die finanziellen Möglichkeiten des Kreditnehmers nicht übersteigen. Eigenheimbesitzer erfüllen die Tragbarkeitsanforderungen der meisten Kreditinstitute, wenn Zinsen, Amortisation und Unterhalt nicht mehr als ein Drittel des regelmässigen Bruttoeinkommens ausmachen.

### Gegengeschäfte willkommen

Da der Hypothekenzins den gewährten Zins auf dem Sparkonto übersteigt, verdienen Banken noch immer gut an einer Hypothek-Vergabe. Wie kann man nun seine Chancen auf einen positiven Kreditentscheid verbessern? «Man muss sich in der Verhandlung mit einem Kreditgeber – wie bei einem Bewerbungsgespräch – von der Konkurrenz abheben. Wer zusätzlich zur gewünschten Hypothek weitere Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit anbietet, wie beispielsweise das Sparen über die dritte Säule oder den Erwerb eines Wertschriftendepots, macht sich attraktiver», sagt Adrian Wenger.

Und wenn das Geld doch nicht ausreicht? «Im Wallis helfen oftmals Eltern beim Erwerb einer Immobilie, sei es durch Erbvorzug oder durch ein Darlehen. Dies kenne ich so in keinem anderen Schweizer Kanton», so Adrian Wenger. Und wie sieht es mit Schnäppchen aus, die auf dem Immobilienmarkt zu haben sind? Ohne genaue Vorabklärung rät der Hypotheken-Experte von solchen Schnäppchen ab. Seit 1965 das Stockwerkeigentum in der Schweiz eingeführt wurde, haben viele Wohnungsbesitzer nur das Nötigste renoviert. «Wer eine vermeintlich günstige Wohnung kauft, ist oft überrascht, wie viel Geld er für die Sanierung aufbringen muss.» Meist müsse nicht nur die Wohnung, sondern zusätzlich auch noch die Gesamtimmobilie saniert werden.

## «MAN MUSS SICH IN DER VERHANDLUNG MIT EINEM KREDITGEBER VON DER KONKURRENZ ABHEBEN»

ADRIAN WENGER, HYPOTHEKEN-EXPERTE



**TREPPEN  
MEISTER®**

**Keller**  
Das Original

**Keller Treppenbau AG**  
Urtenen-Schönbühl  
Baden-Dättwil – Nyon  
keller-treppen.ch – bauarena.ch

## **MÖBEL** **FURRER**

Wohnideen aus Visp seit  
über 70 Jahren

Ihr Fachgeschäft für...

Hervorragende  
Markenqualität

Attraktives Sortiment

Gepflegte  
Einkaufsatmosphäre

Persönliche,  
freundliche Bedienung

Fachpersonal  
für Bodenbeläge und  
Innenbeschattungen

Grosse Auswahl

Gutes Preis-Leistungs-  
Verhältnis



**GUTSCHEIN**  
**Fr. 350.-**

bei einem Einkauf  
ab Fr. 2500.-

**GUTSCHEIN**  
**Fr. 700.-**

bei einem Einkauf  
ab Fr. 5000.-

**GUTSCHEIN**  
**Fr. 1400.-**

bei einem Einkauf  
ab Fr. 10000.-

\*ausser Net-to-Net, inkl.  
Gutschein nicht kumulierbar

**PFAMMATTER**  
Maler & Gipser AG ■ Visp

info@pfammatter.com  
www.pfammatter.com  
Telefon 027 946 22 74

- Malerarbeiten
- Tapezierarbeiten
- Fassaden
- Wärmedämmungen
- Gipserarbeiten
- Spanndecken
- Brandschutz



Der Sommer kommt bestimmt.

# STAY COOL

Mehr Lebensqualität. Grad für Grad.

Klima-  
anlagen  
für Ihr  
zu Hause

**30novoglace**  
intelligent kühlen.

**novoglace.ch**



**Die gute Wahl**  
**Eine komplette Badsanierung**  
**alles aus einer Hand**

Die Firma Gebr. Zuber AG ermöglicht es Ihnen, eine komplette Badsanierung, alles aus einer Hand (inkl. Plättlersatz, Maurer-, Elektro- und Malerarbeiten).



Wir erledigen auch sämtliche Sanitäre Reparaturen prompt und zuverlässig.  
Setzen Sie sich mit uns in Verbindung unter Telefon 027 923 26 25



**Gebr. Zuber AG**, Bielstrasse 26 | 3902 Brig-Glis | [info@zubergebrag.ch](mailto:info@zubergebrag.ch) | <https://www.zubergebrag.ch/>



**10 Jahre Erfahrung in der Solarbranche**  
314 installierte Anlagen (9.8 MWp) in den Jahren 2023 & 2024



**Individuelle Solar-Lösungen für jedes Gebäude**  
Wir analysieren Ihr Dach und bieten die optimale Photovoltaik-Anlage



**Effizienz und Qualität durch regionale Manpower**  
Erfahrung & Know-How für Ihre Energiezukunft



**Batteriespeicher 20 kWh**  
Jetzt nur CHF 7'820.00 exkl. MwSt.



**Solarenergie - Ihre nachhaltige Zukunft!**

**Jetzt Kontakt aufnehmen:**

Wehreyering 45 | 3930 Visp | 027 946 41 00  
[info@gattlen.ch](mailto:info@gattlen.ch) | [www.gattlen.ch](http://www.gattlen.ch)



Mit Herz für Technik.

[gattlen.ch](http://gattlen.ch)

**TEAM 7**



**NATURHOLZKÜCHEN VON TEAM 7**

Wie beim Kochen ist auch bei der Gestaltung Ihrer Küche alles eine Frage der Zutaten. Denn jede Köchin, jeder Koch hat einen eigenen Stil, verwendet unterschiedliche Utensilien und hat spezielle Stauraumbedürfnisse. Damit sich jeder auf seine Weise ausleben kann, werden die Naturholzküchen von TEAM 7 bei Raumart in Naters individuell auf Ihre persönlichen Wünsche abgestimmt.

pur Küche



**RAUMART**  
MÖBEL ZUM LEBEN

Furkastrasse 140, 3904 Naters.  
Telefon 027 922 70 70. [www.raumart.ch](http://www.raumart.ch); [info@raumart.ch](mailto:info@raumart.ch)



**Eveline Imhasly**  
Die Raumart Küchenspezialistin berät Sie gerne bei der Planung Ihrer TEAM 7 Traumküche.



Idyllische, sonnige Lage im Grünen und nahe dem Zentrum von Visp. Familienfreundlich. Minergiestandard mit Solarpanels.

[www.oasis-lalden.ch](http://www.oasis-lalden.ch)

+41 79 447 25 22

**MFH OASIS**

**MINERGIE®**

3½-, 4½- & 5½-Zimmerwohnungen in Lalden



# Imboden Baumaschinen, Raron

Mit Imboden Baumaschinen die Herausforderungen der Walliser Topografie meistern

Seit der Gründung im Jahr 2002 hat sich die Imboden Baumaschinen AG in Raron als zuverlässiger und vertrauenswürdiger Partner für Bauprojekte im Oberwallis etabliert. Unter der Leitung von Michael Imboden bietet der Betrieb ein breites Spektrum an Baumaschinen zur Miete an und legt grossen Wert auf individuelle Beratung, Sicherheit und Verlässlichkeit.

## Umfangreiches Mietangebot für jedes Bauprojekt

Das Mietangebot umfasst Maschinen und Geräte für nahezu alle Anforderungen, u.a. für Erdbewegungen, Materialtransporte, Hebeteknik, Events und Gartenunterhalt.

## Verlässliche Beratung als Fundament

Häufig wissen Kunden nicht genau, welche Baumaschine für ihr Projekt am besten geeignet ist. Hier setzt Imboden auf persönliche Beratung: Nach einer gründlichen Analyse empfehlen die Fachleute das exakt passende Gerät. Dieses kann direkt in Raron abgeholt oder auf Wunsch zur Baustelle geliefert werden – zuverlässig und termingerecht.

## Professionelle Schulungen garantieren Sicherheit

Das Schulungszentrum Imboden in Raron bietet professionelle Schulungen für Hebebühnen nach IPAF-Standard, Stapler, Industrie- und Mobilkräne und Arbeitssicherheit PSAgA an. Die Kurse umfassen theoretisches Wissen sowie praktische Anwendungen und berücksichtigen die aktuellen Sicherheitsstandards.

## Persönlicher Touch:

### Der Affe als sympathisches Symbol

Das Imboden-Team verbindet mit dem Gorilla besondere Eigenschaften wie Stärke, Geschicklichkeit, Teamgeist und Zuverlässigkeit – Werte, die auch die Firma prägen. Deshalb ist der

Gorilla zum Firmentier geworden, das regelmässig in der Unternehmenskommunikation erscheint und stellvertretend für das gesamte Team die Identität des Betriebs unterstreicht.

Die Imboden Baumaschinen AG in Raron steht für Qualität, Zuverlässigkeit und persönlichen Service – ein Betrieb, der seit 20 Jahren den besonderen Anforderungen und den hohen Erwartungen der Menschen im Oberwallis gerecht wird. Bauen Sie auf die Kompetenz, Stärke und die sprichwörtliche Verlässlichkeit von Imboden – stellvertretend verkörpert durch das Firmentier.



Team Imboden Baumaschinen AG, Raron.

Bilder: zvg



Der Gorilla, unser Firmentier.



## Kontakt

**Imboden Baumaschinen AG**  
Kanalstrasse West 36  
3942 Raron  
Telefon: 027 934 13 21  
Mail: [info@vermietung-raron.ch](mailto:info@vermietung-raron.ch)  
Internet: [www.vermietung-raron.ch](http://www.vermietung-raron.ch)

immo-bei von  
pomona.media

**Fr. 40.–**  
4 Wochen inserieren

**poMona.**  
MEDIA

Wohnungen & Häuser  
suchen oder verkaufen auf  
[pomona.ch/marketplace](http://pomona.ch/marketplace)

## BAUEN RENOVIEREN WOHNEN

**Herausgeberin:**  
pomona.media Partner AG  
Pomonastrasse 12b, 3930 Visp

**Publizistischer Leiter:** Herold Bieler  
**Redaktion:** Walliser Bote

**Verkauf:** Marc Gostony (Leitung),  
Carmen Pfammatter, Philipp Schicker,  
Dagmar Vouillamoz, Michael Salzgeber

**Auflage:** Haushaltsabdeckung Oberwallis  
**Druck:** Centre d'Impression Romand,  
Monthey

Nächstes Thema  
**VIFRA**  
22. Mai 2025



Weitere Informationen unter  
[pomona.ch/werbung](http://pomona.ch/werbung)

**Walliser  
☆☆ Bote**