

Reto Westermann  
Üsé Meyer

# Der Weg zum Eigenheim

**Kauf, Bau, Finanzierung und Unterhalt**

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

**Beobachter**  
**Buchverlag**

# Inhalt

<b>Vorwort</b> . . . . .	11
<b>1. Wohneigentum ja oder nein?</b> . . . . .	13
<b>Mieter oder Eigentümer?</b> . . . . .	14
Ein Volk von Mietern . . . . .	14
Langsamer Trend zum Eigenheim . . . . .	15
Miete und Eigentum im Direktvergleich . . . . .	16
<b>Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt</b> . . . . .	19
<b>Die erste Bedürfnisabklärung</b> . . . . .	21
Virtuelles Wohnen im Traumhaus . . . . .	23
<b>Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin?</b> . . . . .	25
Die Tragbarkeitsrechnung . . . . .	26
Wie viel kosten Wohnungen und Häuser in der Schweiz? . . . . .	28
<b>2. Was bietet der Markt?</b> . . . . .	31
<b>Welche Eigentumsform ist die richtige?</b> . . . . .	32
<b>Haus- und Wohnungsformen</b> . . . . .	33
<b>Aktuelle Standards im Eigenheimbau</b> . . . . .	36
Das sollte ein Eigenheim heute bieten . . . . .	37
Wohnen im Alter . . . . .	39
<b>Kauf ab Stange oder Designerhaus?</b> . . . . .	40
<b>3. Das Traumobjekt suchen und finden</b> . . . . .	45
<b>Viele Wege führen zum passenden Objekt.</b> . . . . .	46
<b>Stimmt der Preis?</b> . . . . .	50
Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung . . . . .	50
Preisverhandlung . . . . .	53

<b>Die Besichtigung(en)</b> . . . . .	54
<b>Die genaue Überprüfung des Objekts</b> . . . . .	55
Der Standort . . . . .	56
Das Quartier und die Umgebung . . . . .	58
Das Grundstück . . . . .	60
Das Gebäude . . . . .	62
<b>4. Die Finanzierung</b> . . . . .	75
<b>Erster Schritt: das Eigenkapital</b> . . . . .	76
Ersparnisse und Wertpapiere . . . . .	77
Geld aus der 2. Säule . . . . .	78
Geld aus der Säule 3a . . . . .	80
Erbvorbezug und Schenkung . . . . .	80
Darlehen . . . . .	82
Weitere Möglichkeiten für Eigenkapital . . . . .	83
<b>Zweiter Schritt: die Hypothek</b> . . . . .	84
Der Hypothekarzinsatz . . . . .	85
Die Hypothekarmodelle . . . . .	86
Die Amortisation . . . . .	90
Die Hypothekaranbieter . . . . .	92
<b>Der Weg zum Hypothekarkredit</b> . . . . .	94
Vergleichen lohnt sich . . . . .	95
Die erste Offertrunde . . . . .	96
Die zweite Offertrunde . . . . .	100
Der Abschluss . . . . .	102
<b>Der Baukredit</b> . . . . .	103
<b>5. Gemeinsames Wohneigentum verbindet</b> . . . . .	105
<b>Die rechtliche Form des Eigentums</b> . . . . .	106
Was Ehepaare beachten müssen . . . . .	108
Wichtige Punkte für Konkubinatspaare . . . . .	111
Gleichgeschlechtliche Paare . . . . .	115

Käufergemeinschaften . . . . .	116
Die Wohnbaugenossenschaft . . . . .	117
<b>6. Der Kauf . . . . .</b>	<b>119</b>
<b>So läuft ein Immobilienkauf ab . . . . .</b>	<b>120</b>
Verschiedene Verträge beim Kauf . . . . .	120
Zentral: der Kaufvertrag . . . . .	123
Der Notar . . . . .	126
Die Zahlung richtig abwickeln . . . . .	127
Der Grundbucheintrag . . . . .	128
Die Kosten für den Kauf . . . . .	130
<b>Kauf eines Objekts ab Plan . . . . .</b>	<b>133</b>
So schulen Sie Ihr Vorstellungsvermögen . . . . .	135
Unterlagen für den Kauf ab Plan . . . . .	135
Kaufvertrag und GU-Vertrag . . . . .	139
Zahlungsablauf . . . . .	139
Zeitaufwand für den Käufer . . . . .	140
<b>Kauf eines Objekts aus zweiter Hand . . . . .</b>	<b>141</b>
Unterlagen für den Kauf von Altbauten . . . . .	141
Altbauten erfordern Akzeptanz . . . . .	142
Achtung Altlasten . . . . .	143
Kaufvertrag für gebrauchte Objekte . . . . .	146
<b>7. Bauen und Umbauen . . . . .</b>	<b>147</b>
<b>Der individuelle Neubau . . . . .</b>	<b>148</b>
Typen- und Fertighäuser . . . . .	148
Bauen mit dem Architekten . . . . .	149
Der Architektenvertrag . . . . .	153
Die Phasen des Bauprojekts . . . . .	155
Der Werkvertrag mit den Handwerkern . . . . .	158
Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin . . . . .	159
<b>Versicherungen während der Bauzeit . . . . .</b>	<b>162</b>

<b>Umbauen und Renovieren liegen im Trend</b> . . . . .	164
Richtig planen verhindert Fehlinvestitionen . . . . .	164
Ausbauten sind Grenzen gesetzt . . . . .	167
Die Kosten im Griff behalten . . . . .	168
<b>Eigenheim und Ökologie</b> . . . . .	169
Ökologie und Standort . . . . .	170
Ökologische Materialwahl . . . . .	170
<b>Kostenfaktor Energie</b> . . . . .	172
Minergie . . . . .	174
Isolation und Neubauten . . . . .	175
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten . . . . .	175
Heizung und Warmwasser . . . . .	177
Strom sparen . . . . .	180
<b>Beim Bauen Geld sparen</b> . . . . .	181
Weglassen spart Geld . . . . .	181
Einfacher Ausbau spart Geld . . . . .	182
Gebrauchte Bauteile sparen Geld . . . . .	183
Leasen statt kaufen . . . . .	184
Selber Hand anlegen . . . . .	184
Vorsicht bei Tiefpreisen . . . . .	186
<b>Darf es etwas Luxus sein?</b> . . . . .	188
<b>8. Stolpersteine für Bauherren</b> . . . . .	189
<b>Probleme während des Baus</b> . . . . .	190
Bauhandwerker-Pfandrechte . . . . .	190
Konkurs des Baupartners . . . . .	192
Terminverzögerungen . . . . .	192
Mangelhafte Arbeit . . . . .	193
<b>Mängel und Garantien</b> . . . . .	194
Die Bauabnahme . . . . .	195
Die Mängelrechte . . . . .	198

<b>9. Nach dem Einzug</b> . . . . .	203
<b>Der Unterhalt.</b> . . . . .	204
Laufender Unterhalt zahlt sich aus . . . . .	206
Rücklagen bilden . . . . .	207
Investitionen richtig planen . . . . .	208
<b>Erneuerung des Hypothekarkredits</b> . . . . .	210
<b>Versicherungen für Eigenheimbesitzer</b> . . . . .	210
<b>Steuern für Eigenheimbesitzer.</b> . . . . .	212
Auswirkungen des Wohneigentums auf die Steuersituation . . . . .	213
<b>Wenn es finanziell eng wird</b> . . . . .	217
<b>10. Der Wiederverkauf.</b> . . . . .	219
<b>Vorbereitung auf den Wiederverkauf.</b> . . . . .	220
Die Ausrichtung der Hypothek . . . . .	220
Eigenverkauf oder Makler? . . . . .	221
Der Immobilienmakler. . . . .	222
Welchen Wert hat die Liegenschaft? . . . . .	224
So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust. . . . .	225
<b>Anhang</b> . . . . .	231
Musterverträge . . . . .	232
Adressen und Links . . . . .	244
Literatur . . . . .	249
Stichwortverzeichnis . . . . .	251