

RETO WESTERMANN | ÜSÉ MEYER

Der Weg zum

# EIGENHEIM

Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt

**Beobachter**  
edition

■ ■ ■ EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS ■ ■ ■

# 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.....	16
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
Frei stehendes Einfamilienhaus.....	33
Doppeleinfamilienhaus.....	33
Reihenhaus.....	34
Terrassenhaus.....	34
Geschosswohnung .....	35
Attikawohnung .....	35
Duplexwohnung oder Maisonnette.....	36
Loft.....	36
<b>Aktuelle Standards im Eigenheimbau</b> .....	37
Das sollte ein Eigenheim heute bieten.....	37
Wohnen im Alter.....	40
Haus ab Stange oder Designerhaus?.....	41

<b>3</b>	<b>Das Traumobjekt suchen und finden</b> .....	45
	<b>Viele Wege führen zum passenden Objekt</b> .....	46
	Zeitungsinserate und Internet.....	46
	Auftrag an Makler .....	48
	Vorzeitige Erbschaft oder Übernahme von den Eltern .....	48
	Versteigerung .....	49
	<b>Stimmt der Preis?</b> .....	51
	Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung .....	51
	Preisverhandlung.....	53
	<b>Besichtigungen: So gehen Sie richtig vor</b> .....	55
	Die erste Besichtigung .....	55
	Die genaue Überprüfung des Objekts.....	56
	Der Standort .....	57
	Das Quartier und die Umgebung.....	59
	Das Grundstück.....	61
	Das Gebäude.....	72
<b>4</b>	<b>Die Finanzierung</b> .....	77
	<b>Erster Schritt: das Eigenkapital</b> .....	78
	Ersparnisse und Wertpapiere.....	79
	Geld aus der 2. Säule.....	80
	Geld aus der Säule 3a.....	82
	Erbvorbezug und Schenkung .....	83
	Darlehen.....	84
	Weitere Möglichkeiten für Eigenkapital.....	86
	<b>Zweiter Schritt: die Hypothek</b> .....	86
	Der Hypothekarzinssatz.....	87
	Die Hypothekarmodelle.....	88
	Die Amortisation.....	92
	Die Hypothekaranbieter.....	94
	<b>Der Weg zum Hypothekarkredit</b> .....	96
	Vergleichen lohnt sich .....	96

Die erste Offertrunde.....	97
Die zweite Offertrunde.....	101
Der Abschluss.....	103

<b>Der Baukredit.....</b>	<b>105</b>
---------------------------	------------

## **5** **Gemeinsames Wohneigentum verbindet.....** 107

<b>Die rechtliche Form des Eigentums .....</b>	<b>108</b>
Stockwerkeigentum: eine besondere Form von Miteigentum.....	109
Was Ehepaare beachten müssen.....	110
Wichtige Punkte für Konkubinatspaare.....	113
Gleichgeschlechtliche Paare .....	117
Käufergemeinschaften.....	118
Die Wohnbaugenossenschaft .....	119

## **6** **Der Kauf.....** 123

<b>So läuft ein Immobilienkauf ab .....</b>	<b>124</b>
Verschiedene Verträge beim Kauf .....	124
Zentral: der Kaufvertrag.....	127
Der Notar.....	130
Die Zahlung richtig abwickeln .....	131
Der Grundbucheintrag .....	132
Die Kosten für den Kauf .....	134

### **Kauf eines Objekts ab Plan .....** 137

So schulen Sie Ihr Vorstellungsvermögen .....	139
Unterlagen für den Kauf ab Plan.....	139
Kaufvertrag und GU-Vertrag.....	143
Zahlungsablauf.....	143
Zeitaufwand für den Käufer.....	144

### **Kauf eines Objekts aus zweiter Hand .....** 145

Unterlagen für den Kauf von Altbauten .....	146
Altbauten erfordern Akzeptanz.....	147
Achtung, Altlasten.....	147
Kaufvertrag für gebrauchte Objekte.....	150

<b>7 Bauen und Umbauen</b> .....	153
<b>Der individuelle Neubau</b> .....	154
Typen- und Fertighäuser .....	154
Bauen mit dem Architekten .....	155
Der Architektenvertrag .....	159
Die Phasen des Bauprojekts .....	161
Der Werkvertrag mit den Handwerkern .....	164
Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin .....	165
Versicherungen während der Bauzeit .....	168
<b>Umbauen und Renovieren liegen im Trend</b> .....	170
Richtig planen verhindert Fehlinvestitionen .....	170
Ausbauten sind Grenzen gesetzt .....	172
Die Kosten im Griff behalten .....	174
<b>Eigenheim und Ökologie</b> .....	175
Ökologie und Standort .....	176
Ökologische Materialwahl .....	176
<b>Kostenfaktor Energie</b> .....	178
Minergie .....	180
Isolation von Neubauten .....	181
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten .....	182
Heizung und Warmwasser .....	183
Strom sparen .....	187
<b>Beim Bauen Geld sparen</b> .....	187
Weglassen spart Geld .....	188
Einfacher Ausbau spart Geld .....	189
Gebrauchte Bauteile sparen Geld .....	189
Leasen statt kaufen .....	190
Selber Hand anlegen .....	190
Vorsicht bei Tiefpreisen .....	193
Und wenn es doch etwas Luxus sein soll? .....	194

<b>8</b>	<b>Stolpersteine für Bauherren</b> .....	197
	<b>Probleme während des Baus</b> .....	198
	Bauhandwerkerpfandrechte .....	198
	Konkurs des Baupartners .....	200
	Terminverzögerungen .....	200
	Mangelhafte Arbeit .....	201
	<b>Mängel und Garantien</b> .....	202
	Die Bauabnahme .....	203
	Die Mängelrechte .....	206
<b>9</b>	<b>Nach dem Einzug</b> .....	213
	<b>Der Unterhalt</b> .....	214
	Laufender Unterhalt zahlt sich aus .....	214
	Rücklagen bilden .....	215
	Investitionen richtig planen .....	219
	<b>Finanzen und Versicherungen</b> .....	220
	Erneuerung des Hypothekarkredits .....	220
	Versicherungen für Eigenheimbesitzer .....	221
	Steuern für Eigenheimbesitzer .....	224
	Wenn es finanziell eng wird .....	228
<b>10</b>	<b>Der Wiederverkauf</b> .....	231
	<b>Vorbereitung auf den Wiederverkauf</b> .....	232
	Die Ausrichtung der Hypothek .....	232
	Selber verkaufen oder Makler beauftragen? .....	233
	Der Immobilienmakler .....	234
	Welchen Wert hat die Liegenschaft? .....	236
	So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust .....	237
	<b>Anhang</b> .....	245
	Musterverträge .....	246
	Adressen und Links .....	258
	Literatur .....	263
	Stichwortverzeichnis .....	265