

RETO WESTERMANN | ÜSÉ MEYER

Der Weg zum

# EIGENHEIM

Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	11
<b>11 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> .....	22
Virtuelles Wohnen im Traumhaus .....	24
<b>Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin?</b> .....	26
Die Tragbarkeitsrechnung .....	27
Wie viel kosten Wohnungen und Häuser in der Schweiz? .....	29
<b>12 Was bietet der Markt?</b> .....	33
<b>Welche Eigentumsform ist die richtige?</b> .....	34
<b>Haus- und Wohnungsformen</b> .....	35
Frei stehendes Einfamilienhaus .....	35
Doppelfamilienhaus .....	35
Reihenhaus .....	36
Terrassenhaus .....	36
Geschosswohnung .....	37
Attikawohnung .....	37
Duplexwohnung oder Maisonette .....	38
Loft .....	38
<b>Aktuelle Standards im Eigenheimbau</b> .....	39
Das sollte ein Eigenheim heute bieten .....	39
Wohnen im Alter .....	42
Haus ab Stange oder Designerhaus? .....	43

<b>3</b> Das Traumobjekt suchen und finden .....	47
<b>Viele Wege führen zum passenden Objekt</b> .....	48
Immobilieninserate .....	48
Auftrag an Makler .....	50
Übernahme von den Eltern .....	51
Versteigerung .....	51
<b>Stimmt der Preis?</b> .....	53
Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung .....	53
Preisverhandlung .....	56
<b>Besichtigungen: So gehen Sie richtig vor</b> .....	58
Die erste Besichtigung .....	58
Die genaue Überprüfung des Objekts .....	59
Der Standort .....	60
Das Quartier und die Umgebung .....	63
Das Grundstück .....	65
Das Gebäude .....	76
<b>4</b> Die Finanzierung .....	81
<b>Erster Schritt: das Eigenkapital</b> .....	82
Ersparnisse und Wertpapiere .....	84
Geld aus der 2. Säule .....	84
Geld aus der Säule 3a .....	87
Erbvorbezug und Schenkung .....	87
Darlehen .....	89
Weitere Möglichkeiten für Eigenkapital .....	90
<b>Zweiter Schritt: die Hypothek</b> .....	90
Der Hypothekarzinsatz .....	91
Die Hypothekarmodelle .....	92
Die Amortisation .....	97
Die Hypothekaranbieter .....	98
<b>Der Weg zum Hypothekarkredit</b> .....	101
Vergleichen lohnt sich .....	102
Die erste Offertrunde .....	103

Die zweite Offertrunde .....	107
Der Abschluss .....	109
<b>Der Baukredit .....</b>	<b>111</b>
<b>5</b> <b>Gemeinsames Wohneigentum verbindet .....</b>	<b>113</b>
<b>Die rechtliche Form des Eigentums .....</b>	<b>114</b>
Stockwerkeigentum: eine besondere Form von Miteigentum .....	115
Was Ehepaare beachten müssen .....	116
Wichtige Punkte für Konkubinatspaare .....	119
Gleichgeschlechtliche Paare .....	123
Käufergemeinschaften .....	124
Die Wohnbaugenossenschaft .....	125
<b>6</b> <b>Der Kauf .....</b>	<b>129</b>
<b>So läuft ein Immobilienkauf ab .....</b>	<b>130</b>
Verschiedene Verträge beim Kauf .....	130
Zentral: der Kaufvertrag .....	133
Der Notar .....	136
Die Zahlung richtig abwickeln .....	137
Der Grundbucheintrag .....	138
Die Kosten für den Kauf .....	141
<b>Kauf eines Objekts ab Plan .....</b>	<b>143</b>
Vertrag mit einem Generalunternehmer .....	144
So schulen Sie Ihr Vorstellungsvermögen .....	146
Unterlagen für den Kauf ab Plan .....	147
Kaufvertrag und GU-Vertrag .....	150
Zahlungsablauf .....	151
Zeitaufwand für den Käufer .....	152
<b>Kauf eines Objekts aus zweiter Hand .....</b>	<b>153</b>
Unterlagen für den Kauf von Altbauten .....	153
Altbauten erfordern Akzeptanz .....	154
Achtung, Altlasten .....	155
Kaufvertrag für gebrauchte Objekte .....	159

<b>7</b> Bauen und Umbauen .....	161
<b>Der individuelle Neubau</b> .....	162
Typen- und Fertighäuser .....	162
Bauen mit dem Architekten .....	164
Der Architektenvertrag .....	168
Die Phasen des Bauprojekts .....	169
Der Werkvertrag mit den Handwerkern .....	172
Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin .....	176
Versicherungen während der Bauzeit .....	179
<b>Umbauen und Renovieren liegen im Trend</b> .....	181
Richtiges Planen verhindert Fehlinvestitionen .....	181
Ausbauen sind Grenzen gesetzt .....	183
Die Kosten im Griff behalten .....	185
<b>Eigenheim und Ökologie</b> .....	186
Ökologie und Standort .....	187
Ökologische Materialwahl .....	187
<b>Kostenfaktor Energie</b> .....	189
Minergie .....	190
Isolation von Neubauten .....	193
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten .....	193
Heizung und Warmwasser .....	195
Strom sparen .....	198
<b>Beim Bauen Geld sparen</b> .....	199
Weglassen spart Geld .....	200
Weniger Fläche spart Geld .....	201
Einfacher Ausbau spart Geld .....	203
Gebrauchte Bauteile sparen Geld .....	204
Leasen statt kaufen .....	204
Selber Hand anlegen .....	205
Vorsicht bei Tiefpreisen .....	207
Und wenn es doch etwas Luxus sein soll? .....	208

<b>8</b>	<b>Stolpersteine für Bauherren</b>	211
	<b>Probleme während des Baus</b>	212
	Bauhandwerkerpfandrechte	212
	Konkurs des Baupartners	214
	Terminverzögerungen	214
	Mangelhafte Arbeit	215
	<b>Mängel und Garantien</b>	216
	Die Bauabnahme	217
	Die Mängelrechte	220
<b>9</b>	<b>Nach dem Einzug</b>	227
	<b>Der Unterhalt</b>	228
	Laufender Unterhalt zahlt sich aus	228
	Rücklagen bilden	229
	Investitionen richtig planen	231
	<b>Finanzen und Versicherungen</b>	232
	Erneuerung des Hypothekarkredits	232
	Versicherungen für Eigenheimbesitzer	233
	Steuern für Eigenheimbesitzer	236
	Wenn es finanziell eng wird	240
<b>10</b>	<b>Der Wiederverkauf</b>	243
	<b>Vorbereitung für den Wiederverkauf</b>	244
	Die Ausrichtung der Hypothek	244
	Selber verkaufen oder einen Makler beauftragen?	245
	Der Immobilienmakler	246
	Welchen Wert hat die Liegenschaft?	250
	So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust	251
<b>11</b>	<b>Anhang</b>	259
	Musterverträge	260
	Adressen und Links	265
	Literatur	271
	Stichwortverzeichnis	273