

RETO WESTERMANN | ÜSÉ MEYER

Der Weg zum EIGENHEIM

Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt

Inhalt

Vorwort	11
 Wohneigentum ja oder nein?	13
Mieter oder Eigentümer?	14
Ein Volk von Mietern	14
Langsamer Trend zum Eigenheim	16
Miete und Eigentum im Direktvergleich	16
Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt	19
Die erste Bedürfnisabklärung	22
Virtuelles Wohnen im Traumhaus	24
Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin?	26
Die Tragbarkeitsrechnung	27
Wie viel kosten Wohnungen und Häuser in der Schweiz?	29
 Was bietet der Markt?	33
Welche Eigentumsform ist die richtige?	34
Haus- und Wohnungsformen	35
Frei stehendes Einfamilienhaus	35
Doppeleinfamilienhaus	35
Reihenhaus	36
Terrassenhaus	36
Geschosswohnung	37
Attikawohnung	37
Duplexwohnung oder Maisonette	38
Loft	38
Aktuelle Standards im Eigenheimbau	39
Das sollte ein Eigenheim heute bieten	39
Wohnen im Alter	42
Haus ab Stange oder Designerhaus?	43

3 Das Traumobjekt suchen und finden	47
Viele Wege führen zum passenden Objekt	48
Immobilieninserate	48
Auftrag an Makler	50
Übernahme von den Eltern	51
Versteigerung	51
Stimmt der Preis?	53
Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung	53
Preisverhandlung	56
Besichtigungen: So gehen Sie richtig vor	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
4 Die Finanzierung	81
Erster Schritt: das Eigenkapital	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
Zweiter Schritt: die Hypothek	90
Der Hypothekarzinsatz	91
Die Hypothekarmodelle	92
Die Amortisation	97
Die Hypothekaranbieter	98
Der Weg zum Hypothekarkredit	101
Vergleichen lohnt sich	102
Die erste Offertrunde	103

Die zweite Offertrunde	107
Der Abschluss	109
Der Baukredit	111
5 Gemeinsames Wohneigentum verbindet	113
Die rechtliche Form des Eigentums	114
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
6 Der Kauf	129
So läuft ein Immobilienkauf ab	130
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
Kauf eines Objekts ab Plan	143
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
Kauf eines Objekts aus zweiter Hand	153
Unterlagen für den Kauf von Altbauten	153
Altbauten erfordern Akzeptanz	154
Achtung, Altlasten	155
Kaufvertrag für gebrauchte Objekte	160

7 Bauen und Umbauen	163
Der individuelle Neubau	164
Typen- und Fertighäuser	164
Bauen mit dem Architekten	166
Der Architektenvertrag	170
Die Phasen des Bauprojekts	171
Der Werkvertrag mit den Handwerkern	174
Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin	178
Versicherungen während der Bauzeit	181
Umbauen und Renovieren liegen im Trend	183
Richtiges Planen verhindert Fehlinvestitionen	183
Ausbauten sind Grenzen gesetzt	185
Die Kosten im Griff behalten	187
Eigenheim und Ökologie	188
Ökologie und Standort	189
Ökologische Materialwahl	189
Kostenfaktor Energie	191
Minergie	192
Isolation von Neubauten	195
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten	195
Heizung und Warmwasser	197
Strom sparen	200
Beim Bauen Geld sparen	201
Weglassen spart Geld	202
Weniger Fläche spart Geld	203
Einfacher Ausbau spart Geld	205
Gebrauchte Bauteile sparen Geld	206
Leasen statt kaufen	206
Selber Hand anlegen	207
Vorsicht bei Tiefpreisen	209
Und wenn es doch etwas Luxus sein soll?	210

8	Stolpersteine für Bauherren	213
	Probleme während des Baus	214
	Bauhandwerkerpfandrechte	214
	Konkurs des Baupartners	216
	Terminverzögerungen	216
	Mangelhafte Arbeit	217
	Mängel und Garantien	218
	Die Bauabnahme	219
	Die Mängelrechte	222
9	Nach dem Einzug	229
	Der Unterhalt	230
	Laufender Unterhalt zahlt sich aus	230
	Rücklagen bilden	231
	Investitionen richtig planen	233
	Finanzen und Versicherungen	234
	Erneuerung des Hypothekarkredits	234
	Versicherungen für Eigenheimbesitzer	235
	Steuern für Eigenheimbesitzer	238
	Wenn es finanziell eng wird	242
10	Der Wiederverkauf	245
	Vorbereitung für den Wiederverkauf	246
	Die Ausrichtung der Hypothek	246
	Selber verkaufen oder einen Makler beauftragen?	247
	Der Immobilienmakler	248
	Welchen Wert hat die Liegenschaft?	252
	So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust	253
11	Anhang	261
	Musterverträge	262
	Adressen und Links	267
	Literatur	273
	Stichwortverzeichnis	275