

Inhalt

Vorwort..... 11

1 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 21

Virtuelles Wohnen im Traumhaus 23

Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin?..... 25

Die Tragbarkeitsrechnung..... 26

Wie viel kosten Wohnungen und Häuser in der Schweiz? 28

2 Was bietet der Markt?..... 31

Welche Eigentumsform ist die richtige?..... 32

Haus- und Wohnungsformen..... 33

Frei stehendes Einfamilienhaus..... 33

Doppeleinfamilienhaus..... 33

Reihenhaus..... 34

Terrassenhaus 34

Geschosswohnung 35

Attikawohnung 35

Duplexwohnung oder Maisonnette..... 36

Loft..... 36

Aktuelle Standards im Eigenheimbau..... 37

Das sollte ein Eigenheim heute bieten..... 37

Wohnen im Alter..... 40

Haus ab Stange oder Designerhaus? 41

3 Das Traumobjekt suchen und finden	45
Viele Wege führen zum passenden Objekt	46
Zeitungsinserate und Internet	46
Auftrag an Makler	48
Vorzeitige Erbschaft oder Übernahme von den Eltern	48
Versteigerung	49
Stimmt der Preis?	51
Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung	51
Preisverhandlung	53
Besichtigungen: So gehen Sie richtig vor	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
4 Die Finanzierung	77
Erster Schritt: das Eigenkapital	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
Zweiter Schritt: die Hypothek	86
Der Hypothekarzinsatz	87
Die Hypothekarmodelle	88
Die Amortisation	92
Die Hypothekaranbieter	94
Der Weg zum Hypothekarkredit	96
Vergleichen lohnt sich	96

Die erste Offertrunde.....	97
Die zweite Offertrunde.....	101
Der Abschluss.....	103
 Der Baukredit.....	 105

5 Gemeinsames Wohneigentum verbindet..... 107

Die rechtliche Form des Eigentums	108
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

5 Der Kauf..... 123

So läuft ein Immobilienkauf ab	124
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

7 Bauen und Umbauen	153
Der individuelle Neubau	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
Umbauen und Renovieren liegen im Trend.....	170
Richtig planen verhindert Fehlinvestitionen	170
Ausbauten sind Grenzen gesetzt.....	172
Die Kosten im Griff behalten	174
Eigenheim und Ökologie	175
Ökologie und Standort.....	176
Ökologische Materialwahl.....	176
Kostenfaktor Energie	178
Minergie	180
Isolation von Neubauten.....	181
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten	182
Heizung und Warmwasser.....	183
Strom sparen.....	187
Beim Bauen Geld sparen	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

8 Stolpersteine für Bauherren	197
Probleme während des Baus.....	198
Bauhandwerkerpfandrechte.....	198
Konkurs des Baupartners	200
Terminverzögerungen	200
Mangelhafte Arbeit.....	201
Mängel und Garantien	202
Die Bauabnahme.....	203
Die Mängelrechte	206
9 Nach dem Einzug.....	213
Der Unterhalt.....	214
Laufender Unterhalt zahlt sich aus	214
Rücklagen bilden.....	215
Investitionen richtig planen	219
Finanzen und Versicherungen	220
Erneuerung des Hypothekarkredits	220
Versicherungen für Eigenheimbesitzer	221
Steuern für Eigenheimbesitzer	224
Wenn es finanziell eng wird	228
10 Der Wiederverkauf.....	231
Vorbereitung auf den Wiederverkauf.....	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
Anhang.....	245
Musterverträge.....	246
Adressen und Links.....	258
Literatur.....	263
Stichwortverzeichnis	265