

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	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
2 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
Zeitungsinserate und Internet	48
Auftrag an Makler	50
Vorzeitige Erbschaft oder Übernahme von den Eltern	50
Versteigerung	51
Stimmt der Preis?	53
Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung	53
Preisverhandlung	56
Besichtigungen: So gehen Sie richtig vor	57
Die erste Besichtigung	57
Die genaue Überprüfung des Objekts	59
Der Standort	60
Das Quartier und die Umgebung	62
Das Grundstück	64
Das Gebäude	74
4 Die Finanzierung	79
Erster Schritt: das Eigenkapital	80
Ersparnisse und Wertpapiere	82
Geld aus der 2. Säule	82
Geld aus der Säule 3a	85
Erbvorbezug und Schenkung	85
Darlehen	87
Weitere Möglichkeiten für Eigenkapital	88
Zweiter Schritt: die Hypothek	88
Der Hypothekarzinssatz	89
Die Hypothekarmodelle	90
Die Amortisation	94
Die Hypothekaranbieter	96
Der Weg zum Hypothekarkredit	98
Vergleichen lohnt sich	98

Die erste Offertrunde.....	100
Die zweite Offertrunde.....	104
Der Abschluss.....	105
 Der Baukredit.....	 107
 5 Gemeinsames Wohneigentum verbindet.....	 109
Die rechtliche Form des Eigentums	110
Stockwerkeigentum: eine besondere Form von Miteigentum.....	111
Was Ehepaare beachten müssen.....	112
Wichtige Punkte für Konkubinatspaare.....	115
Gleichgeschlechtliche Paare	119
Käufergemeinschaften.....	120
Die Wohnbaugenossenschaft	121
 6 Der Kauf.....	 125
So läuft ein Immobilienkauf ab	126
Verschiedene Verträge beim Kauf	126
Zentral: der Kaufvertrag.....	129
Der Notar.....	132
Die Zahlung richtig abwickeln	133
Der Grundbucheintrag	134
Die Kosten für den Kauf	136
 Kauf eines Objekts ab Plan	 139
So schulen Sie Ihr Vorstellungsvermögen	141
Unterlagen für den Kauf ab Plan.....	142
Kaufvertrag und GU-Vertrag.....	145
Zahlungsablauf.....	146
Zeitaufwand für den Käufer.....	147
 Kauf eines Objekts aus zweiter Hand	 147
Unterlagen für den Kauf von Altbauten	148
Altbauten erfordern Akzeptanz.....	149
Achtung, Altlasten.....	150
Kaufvertrag für gebrauchte Objekte.....	153

7 Bauen und Umbauen	155
Der individuelle Neubau	156
Typen- und Fertighäuser.....	156
Bauen mit dem Architekten.....	157
Der Architektenvertrag	161
Die Phasen des Bauprojekts.....	163
Der Werkvertrag mit den Handwerkern.....	168
Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin	169
Versicherungen während der Bauzeit.....	172
Umbauen und Renovieren liegen im Trend.....	174
Richtig planen verhindert Fehlinvestitionen	174
Ausbauten sind Grenzen gesetzt.....	177
Die Kosten im Griff behalten	178
Eigenheim und Ökologie	179
Ökologie und Standort.....	180
Ökologische Materialwahl.....	180
Kostenfaktor Energie	182
Minergie	184
Isolation von Neubauten.....	185
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten	186
Heizung und Warmwasser.....	188
Strom sparen.....	191
Beim Bauen Geld sparen	192
Weglassen spart Geld	193
Weniger Fläche spart Geld.....	194
Einfacher Ausbau spart Geld	194
Gebrauchte Bauteile sparen Geld.....	195
Leasen statt kaufen.....	195
Selber Hand anlegen.....	196
Vorsicht bei Tiefpreisen.....	198
Und wenn es doch etwas Luxus sein soll?.....	200

8 Stolpersteine für Bauherren	203
Probleme während des Baus	204
Bauhandwerkerpfandrechte.....	204
Konkurs des Baupartners	206
Terminverzögerungen	206
Mangelhafte Arbeit.....	207
Mängel und Garantien	208
Die Bauabnahme.....	209
Die Mängelrechte	212
9 Nach dem Einzug	219
Der Unterhalt	220
Laufender Unterhalt zahlt sich aus	220
Rücklagen bilden.....	221
Investitionen richtig planen	223
Finanzen und Versicherungen	224
Erneuerung des Hypothekarkredits	224
Versicherungen für Eigenheimbesitzer	225
Steuern für Eigenheimbesitzer	228
Wenn es finanziell eng wird	232
10 Der Wiederverkauf	235
Vorbereitung auf den Wiederverkauf.....	236
Die Ausrichtung der Hypothek.....	236
Selber verkaufen oder Makler beauftragen?	237
Der Immobilienmakler	238
Welchen Wert hat die Liegenschaft?	240
So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust.....	241
Anhang	247
Musterverträge.....	248
Adressen und Links.....	260
Literatur	266
Stichwortverzeichnis	268