

# Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>11</b>
<b>1 Wohneigentum ja oder nein? .....</b>	<b>13</b>
<b>Mieter oder Eigentümer? .....</b>	<b>14</b>
Ein Volk von Mietern .....	14
Langsamer Trend zum Eigenheim .....	16
Miete und Eigentum im Direktvergleich .....	16
<b>Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt .....</b>	<b>19</b>
<b>Die erste Bedürfnisabklärung .....</b>	<b>22</b>
Virtuelles Wohnen im Traumhaus .....	24
<b>Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin? .....</b>	<b>26</b>
Die Tragbarkeitsrechnung .....	27
Wie viel kosten Wohnungen und Häuser in der Schweiz? .....	29
<b>2 Was bietet der Markt? .....</b>	<b>33</b>
<b>Welche Eigentumsform ist die richtige? .....</b>	<b>34</b>
<b>Haus- und Wohnungsformen .....</b>	<b>35</b>
Frei stehendes Einfamilienhaus .....	35
Doppeleinfamilienhaus .....	35
Reihenhaus .....	36
Terrassenhaus .....	36
Geschosswohnung .....	37
Attikawohnung .....	37
Duplexwohnung oder Maisonette .....	38
Loft .....	38
<b>Aktuelle Standards im Eigenheimbau .....</b>	<b>39</b>
Das sollte ein Eigenheim heute bieten .....	39
Wohnen im Alter .....	42
Haus ab Stange oder Designerhaus? .....	43

<b>3 Das Traumobjekt suchen und finden .....</b>	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 Die Finanzierung .....</b>	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 Hypothekarzinssatz .....	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>

## **5** Gemeinsames Wohneigentum verbindet ..... 113

<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

## **6** Der Kauf ..... 129

<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 .....	160

<b>7 Bauen und Umbauen .....</b>	163
<b>Der individuelle Neubau .....</b>	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
<b>Umbauen und Renovieren liegen im Trend .....</b>	183
Richtiges Planen verhindert Fehlinvestitionen .....	183
Ausbauten sind Grenzen gesetzt .....	185
Die Kosten im Griff behalten .....	187
<b>Eigenheim und Ökologie .....</b>	188
Ökologie und Standort .....	189
Ökologische Materialwahl .....	189
<b>Kostenfaktor Energie .....</b>	191
Minergie .....	192
Isolation von Neubauten .....	195
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten .....	195
Heizung und Warmwasser .....	197
Strom sparen .....	200
<b>Beim Bauen Geld sparen .....</b>	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

<b>8 Stolpersteine für Bauherren .....</b>	213
<b>Probleme während des Baus .....</b>	214
Bauhandwerkerpfandrechte .....	214
Konkurs des Baupartners .....	216
Terminverzögerungen .....	216
Mangelhafte Arbeit .....	217
<b>Mängel und Garantien .....</b>	218
Die Bauabnahme .....	219
Die Mängelrechte .....	222
<b>9 Nach dem Einzug .....</b>	229
<b>Der Unterhalt .....</b>	230
Laufender Unterhalt zahlt sich aus .....	230
Rücklagen bilden .....	231
Investitionen richtig planen .....	233
<b>Finanzen und Versicherungen .....</b>	234
Erneuerung des Hypothekarkredits .....	234
Versicherungen für Eigenheimbesitzer .....	235
Steuern für Eigenheimbesitzer .....	238
Wenn es finanziell eng wird .....	242
<b>10 Der Wiederverkauf .....</b>	245
<b>Vorbereitung für den Wiederverkauf .....</b>	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
<b>Ü Anhang .....</b>	261
Musterverträge .....	262
Adressen und Links .....	267
Literatur .....	273
Stichwortverzeichnis .....	275