

# Inhalt

|  |    |
|--|----|
| <b>Vorwort</b> .....                                       | 11 |
| <b>1 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>2 Was bietet der Markt?</b> .....                       | 33 |
| <b>Welche Eigentumsform ist die richtige?</b> .....        | 34 |
| <b>Haus- und Wohnungsformen</b> .....                      | 35 |
| 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> .....            | 39 |
| 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>                    | <b>163</b> |
| <b>Der individuelle Neubau .....</b>                | <b>164</b> |
| 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> | <b>183</b> |
| Richtiges Planen verhindert Fehlinvestitionen ..... | 183        |
| Ausbauten sind Grenzen gesetzt .....                | 185        |
| Die Kosten im Griff behalten .....                  | 187        |
| <b>Eigenheim und Ökologie .....</b>                 | <b>188</b> |
| Ökologie und Standort .....                         | 189        |
| Ökologische Materialwahl .....                      | 189        |
| <b>Kostenfaktor Energie .....</b>                   | <b>191</b> |
| Minergie .....                                      | 192        |
| Isolation von Neubauten .....                       | 195        |
| Wärmetechnische Sanierung von Altbauten .....       | 195        |
| Heizung und Warmwasser .....                        | 197        |
| Strom sparen .....                                  | 200        |
| <b>Beim Bauen Geld sparen .....</b>                 | <b>201</b> |
| 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</b>  | <b>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</b>  | <b>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</b> | <b>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>U</b>  | <b>Anhang</b>                                       | 261 |
|           | Musterverträge                                      | 262 |
|           | Adressen und Links                                  | 267 |
|           | Literatur   | 273 |
|           | Stichwortverzeichnis                                | 275 |