

Reto Westermann  
Üse Meyer

# Der Weg zum Eigenheim

Kauf, Bau, Finanzierung und Unterhalt

Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis

**Beobachter**  
| Ratgeber |

# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Vorwort</b> . . . . .                                       | <b>11</b> |
| <br>   |           |
| <b>1. Wohneigentum ja oder nein?</b> . . . . .                 | <b>13</b> |
| <b>Mieter oder Eigentümer?</b> . . . . .                       | 14        |
| Ein Volk von Mietern. . . . .                                  | 14        |
| Langsamer Trend zum Eigenheim . . . . .                        | 15        |
| Miete und Eigentum im Direktvergleich. . . . .                 | 16        |
| <br>   |           |
| <b>Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt</b> . . . . .      | <b>19</b> |
| <br>   |           |
| <b>Die erste Bedürfnisabklärung</b> . . . . .                  | 21        |
| Virtuelles Wohnen im Traumhaus. . . . .                        | 23        |
| <br>   |           |
| <b>Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin?</b> . . . . .  | 25        |
| Die Tragbarkeitsrechnung. . . . .                              | 26        |
| Wie viel kosten Wohnungen und Häuser in der Schweiz? . . . . . | 28        |
| <br>   |           |
| <b>2. Was bietet der Markt?</b> . . . . .                      | <b>31</b> |
| <br>   |           |
| <b>Welche Eigentumsform ist die richtige?</b> . . . . .        | <b>32</b> |
| <br>   |           |
| <b>Haus- und Wohnungsformen</b> . . . . .                      | <b>33</b> |
| <br>   |           |
| <b>Aktuelle Standards im Eigenheimbau</b> . . . . .            | 37        |
| Das sollte ein Eigenheim heute <b>bieten</b> . . . . .         | 37        |
| <br>   |           |
| <b>Kauf ab Stange oder Designerhaus?</b> . . . . .             | <b>40</b> |
| <br>   |           |
| <b>3. Das Traumobjekt suchen und finden</b> . . . . .          | <b>43</b> |
| <br>   |           |
| <b>Viele Wege führen zum passenden Objekt</b> . . . . .        | <b>44</b> |
| <br>   |           |
| <b>Stimmt der Preis?</b> . . . . .                             | 48        |
| Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung . . . . .       | 48        |
| Preisverhandlung. . . . .                                      | 51        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Die Besichtigung(en)</b> . . . . .                  | <b>52</b>  |
| <b>Die genaue Überprüfung des Objekts</b> . . . . .    | <b>53</b>  |
| Der Standort . . . . .                                 | 54         |
| Das Quartier und die Umgebung . . . . .                | 56         |
| Das Grundstück . . . . .                               | 58         |
| Das Gebäude . . . . .                                  | 60         |
| <br>   |            |
| <b>4. Die Finanzierung</b> . . . . .                   | <b>73</b>  |
| <b>Erster Schritt: das Eigenkapital</b> . . . . .      | <b>74</b>  |
| Ersparnisse und Wertpapiere . . . . .                  | 75         |
| Geld aus der 2. Säule . . . . .                        | 75         |
| Geld aus der Säule 3a . . . . .                        | 78         |
| Erbvorbezug und Schenkung . . . . .                    | 78         |
| Darlehen . . . . .                                     | 80         |
| Weitere Möglichkeiten für Eigenkapital . . . . .       | 81         |
| <br>   |            |
| <b>Zweiter Schritt: die Hypothek</b> . . . . .         | <b>83</b>  |
| Der Hypothekarzinsatz . . . . .                        | 83         |
| Die Hypothekarmodelle . . . . .                        | 84         |
| Die Amortisation . . . . .                             | 88         |
| Die Hypothekaranbieter . . . . .                       | 90         |
| <br>   |            |
| <b>Der Weg zum Hypothekarkredit</b> . . . . .          | <b>92</b>  |
| Vergleichen lohnt sich . . . . .                       | 93         |
| Die erste Offertrunde . . . . .                        | 94         |
| Die zweite Offertrunde . . . . .                       | 98         |
| Der Abschluss . . . . .                                | 100        |
| <br>   |            |
| <b>Der Baukredit</b> . . . . .                         | <b>101</b> |
| <br>   |            |
| <b>5. Gemeinsames Wohneigentum verbindet</b> . . . . . | <b>103</b> |
| Die rechtliche Form des Eigentums . . . . .            | <b>104</b> |
| Was Ehepaare beachten müssen . . . . .                 | 106        |
| Wichtige Punkte für Konkubinatspaare . . . . .         | 109        |
| Gleichgeschlechtliche Paare . . . . .                  | 113        |

|  |     |
|--|-----|
| Käufergemeinschaften . . . . .                       | 114 |
| Die Wohnbaugenossenschaft . . . . .                  | 115 |
| <b>6. Der Kauf.</b> . . . . .                        | 117 |
| <b>So läuft ein Immobilienkauf ab.</b> . . . . .     | 118 |
| Verschiedene Verträge beim Kauf . . . . .            | 118 |
| Zentral: der Kaufvertrag . . . . .                   | 121 |
| Der Notar. . . . .                                   | 124 |
| Die Zahlung richtig abwickeln. . . . .               | 125 |
| Der Grundbucheintrag . . . . .                       | 126 |
| Die Kosten für den Kauf! . . . . .                   | 128 |
| <b>Kauf eines Objekts ab Plan.</b> . . . . .         | 131 |
| So schulen Sie Ihr Vorstellungsvermögen. . . . .     | 132 |
| Unterlagen für den Kauf ab Plan. . . . .             | 134 |
| Kaufvertrag und GU-Vertrag . . . . .                 | 137 |
| Zahlungsablauf. . . . .                              | 138 |
| Zeitaufwand für den Käufer. . . . .                  | 139 |
| <b>Kauf eines Objekts aus zweiter Hand</b> . . . . . | 140 |
| Unterlagen für den Kauf von Altbauten. . . . .       | 140 |
| Altbauten erfordern Akzeptanz. . . . .               | 141 |
| Achtung Altlasten . . . . .                          | 142 |
| Kaufvertrag für gebrauchte Objekte. . . . .          | 145 |
| <b>7. Bauen und Umbauen.</b> . . . . .               | 147 |
| <b>Der individuelle Neubau</b> . . . . .             | 148 |
| Typen- und Fertighäuser. . . . .                     | 148 |
| Bauen mit dem Architekten. . . . .                   | 149 |
| Der Architektenvertrag. . . . .                      | 153 |
| Die Phasen des Bauprojekts. . . . .                  | 155 |
| Der Werkvertrag mit den Handwerkern. . . . .         | 158 |
| Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin . . . . .   | 159 |
| <b>Versicherungen während der Bauzeit</b> . . . . .  | 162 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Umbauen und Renovieren liegen im Trend:</b> . . . . . | 164 |
| Richtig planen verhindert Fehlinvestitionen. . . . .     | 165 |
| Ausbauten sind Grenzen gesetzt . . . . .                 | 167 |
| Die Kosten im Griff behalten. . . . .                    | 168 |
| <b>Ökologie beim Bau.</b> . . . . .                      | 170 |
| Ökologie und Standort . . . . .                          | 170 |
| Ökologische Materialwahl. . . . .                        | 171 |
| Energie und Heizung: sparsamer Betrieb. . . . .          | 172 |
| <b>Beim Bauen Geld sparen.</b> . . . . .                 | 176 |
| Weglassen spart Geld. . . . .                            | 177 |
| Einfacher Ausbau spart Geld. . . . .                     | 178 |
| Gebrauchte Bauteile sparen Geld. . . . .                 | 179 |
| Leasen statt kaufen . . . . .                            | 179 |
| Selber Hand anlegen. . . . .                             | 180 |
| Vorsicht bei Tiefpreisen. . . . .                        | 182 |
| <b>Darf es etwas Luxus sein?</b> . . . . .               | 183 |
| <b>8. Stolpersteine für Bauherren.</b> . . . . .         | 185 |
| <b>Probleme während des Baus</b> . . . . .               | 186 |
| Bauhändler-Pfandrechte. . . . .                          | 186 |
| Konkurs des Baupartners. . . . .                         | 188 |
| Terminverzögerungen. . . . .                             | 188 |
| Mangelhafte Arbeit . . . . .                             | 189 |
| <b>Mängel und Garantien.</b> . . . . .                   | 190 |
| Die Bauabnahme. . . . .                                  | 191 |
| Die Mängelrechte. . . . .                                | 194 |
| <b>9. Nach dem Einzug.</b> . . . . .                     | 199 |
| <b>Der Unterhalt.</b> . . . . .                          | 200 |
| Laufender Unterhalt zahlt sich aus. . . . .              | 202 |
| Rücklagen bilden. . . . .                                | 203 |
| Investitionen richtig planen . . . . .                   | 204 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Erneuerung des Hypothekarkredits.</b> . . . . .              | <b>206</b> |
| <b>Versicherungen für Eigenheimbesitzer.</b> . . . . .          | <b>207</b> |
| <b>Steuern für Eigenheimbesitzer.</b> . . . . .                 | <b>210</b> |
| Auswirkungen des Wohneigentums auf die Steuersituation. . . . . | 210        |
| <b>Wenn es finanziell eng wird.</b> . . . . .                   | <b>214</b> |
| <br>  |            |
| <b>10. Der Wiederverkauf.</b> . . . . .                         | <b>217</b> |
| <b>Vorbereitung auf den Wiederverkauf.</b> . . . . .            | <b>218</b> |
| Die Ausrichtung der Hypothek. . . . .                           | 218        |
| Eigenverkauf oder Makler?. . . . .                              | 219"       |
| Der Immobilienmakler. . . . .                                   | 220        |
| Welchen Wert hat die Liegenschaft?. . . . .                     | 222        |
| So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust. . . . .    | 223        |
| <br>  |            |
| <b>Anhang</b> . . . . .   | <b>22g</b> |
| Musterverträge. . . . .   | 230        |
| Adressen und Links. . . . .                                     | 242        |
| Literatur . . . . .   | 247        |
| Stichwortverzeichnis. . . . .                                   | 249        |