

Der Weg zum Eigenheim

RETO WESTERMANN | ÜSÉ MEYER

Der Weg zum
EIGENHEIM

Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt

Beobachter
edition

■■■ EIN RATGEBER AUS DER BEOBACHTER-PRAXIS ■■■

Dank

Die Autoren danken folgenden Personen und Institutionen für die Unterstützung beim Verfassen des Ratgebers: Thomas Graf, SVIT, Sektion Bern; Inspektorat für die Notariate, Grundbuch- und Konkursämter des Kantons Zürich; Reto Coutalides, Zürich; Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner, Zürich; ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen; Peter Diggelmann, Archobau AG, Zürich und Chur; Lorenz Heim, Adrian Wenger und Nicola Waldmeier, VZ VermögensZentrum, Zürich



Download-Angebot zu diesem Buch

Zu diesem Buch gehört ein Download-Angebot mit Berechnungshilfen, Checklisten und Vorlagen zum Herunterladen und Bearbeiten: www.beobachter.ch/download (Code 9155).

Beobachter-Edition
9., überarbeitete Auflage, 2015
© 1995 Axel Springer Schweiz AG
Alle Rechte vorbehalten
www.beobachter.ch

Herausgeber: Der Schweizerische Beobachter, Zürich
Lektorat: Käthi Zeugin, Zürich
Umschlaggestaltung: Cornelia Federer, fraufederer.ch
Umschlagfoto: plainpicture, Hamburg
Reihenkonzept: buchundgrafik.ch
Satz: Jacqueline Roth
Druck: CPI books GmbH, Ulm

ISBN 978-3-85569-915-5
ePDF ISBN 978-3-85569-591-1

Mit dem Beobachter online in Kontakt:



www.facebook.com/beobachtermagazin



www.twitter.com/BeobachterRat



www.beobachter.ch/google+



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
Zeitungsinserte 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



Vorwort

Der Immobilienmarkt sendet derzeit unterschiedliche Signale aus: Zum einen ist die Finanzierung eines Eigenheims so günstig wie noch nie, zum anderen haben die Preise für Häuser und Wohnungen in den grossen Städten und Agglomerationen ein Niveau erreicht, das die eigenen vier Wände für viele Normalverdiener kaum erschwinglich macht. Eine Ausgangslage, die noch genauere Abklärungen erfordert als bis anhin. Im Fokus steht dabei vor allem die langfristige Tragbarkeit, falls die Zinsen wieder anziehen, aber auch das Risiko, zu viel für das Eigenheim zu bezahlen und bei einem allfälligen Wiederverkauf einen Teil des eingesetzten Kapitals zu verlieren.

Nicht nur bei der langfristigen Tragbarkeit und der Einschätzung der Immobilienpreise betreten Sie als künftiger Wohnungs- oder Hausbesitzer Neuland. Dieser Ratgeber begleitet Sie deshalb auf dem Weg zum eigenen Heim, beantwortet Ihre Fragen und macht Sie auf mögliche Fussangeln aufmerksam. Dabei werden sämtliche wichtigen Bereiche beleuchtet: angefangen beim Grundsatzentscheid, überhaupt Wohneigentum zu kaufen, über die Wahl des passenden Objekts oder die Suche nach dem geeigneten Architekten, die Finanzierung sowie die Unterzeichnung der umfangreichen Verträge bis hin zur Übernahme und zum Bezug des neuen Zuhause.

Nicht zu kurz kommen dabei auch Themen, die in den letzten Jahren immer grössere Wichtigkeit erhalten haben: der Energieverbrauch von Liegenschaften, Fördergelder für die energetische Sanierung älterer Häuser, Massnahmen für eine altersgerechte Wohnumgebung sowie Tipps für einen späteren Wiederverkauf Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung.

Wir wünschen Ihnen Erfolg bei der Realisierung Ihres Traums und viel Freude an den neuen vier Wänden.

Reto Westermann, Üsé Meyer
im Oktober 2015

1

Wohneigentum ja oder nein?

Der Schritt vom Mieter zum Eigentümer ist kein einfacher.

Viel Geld muss investiert werden, und ein Umzug ist anschliessend nicht mehr so rasch möglich. Deshalb gilt es, die Vor- und Nachteile für sich selbst genau abzuwägen.

Mieter oder Eigentümer?

Kaufen ist günstiger als mieten – mit diesem Slogan wollen Banken und Immobilienmakler ihren potenziellen Kundinnen und Kunden den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung schmackhaft machen. Doch der Entscheid, die gemietete Wohnung zugunsten eines Eigenheims aufzugeben, lässt sich nicht auf die rein finanzielle Ebene reduzieren. Er muss in jedem einzelnen Fall genau überprüft und auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt werden.

Eine entscheidende Rolle spielt dabei die eigene Zukunftsplanung: Besteht etwa das Risiko, den Arbeitsplatz zu verlieren, befindet sich die Beziehung in einer Krise oder ist in den nächsten zwei, drei Jahren ein längerer Auslandsaufenthalt geplant, so ist die Mietwohnung sicher die bessere Alternative. Sie kann meist innert dreier Monate gekündigt werden und bietet die nötige Flexibilität. Sind die persönlichen Verhältnisse hingegen gefestigt und die Aussichten für die nächsten Jahre klar, kann der Wechsel zum Wohneigentum eine gute Alternative sein. Er sollte aber umfassend geplant werden.



TIPP *Machen Sie sich rechtzeitig vor dem möglichen Kauf von Wohneigentum Gedanken über Ihre persönliche Situation und Ihre Pläne für die nächsten zwei bis fünf Jahre. Spielen Sie dabei mehrere Szenarien durch und überlegen Sie sich, welche Auswirkungen diese auf einen Kaufentscheid haben.*

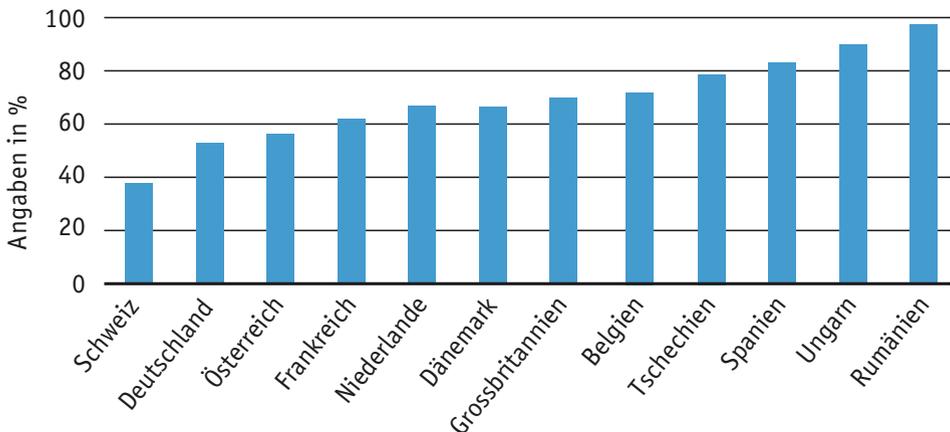
Ein Volk von Mietern

Gemäss Schätzungen besitzen 38 Prozent der Schweizer Bevölkerung ein Haus oder eine Wohnung. Obwohl dieser Anteil gestiegen ist, bildet die Schweiz im internationalen Vergleich immer noch das Schlusslicht in Sachen Wohneigentum. In Deutschland und Österreich liegt der Anteil klar über 50 Prozent, in Frankreich über 60 und in Rumänien gar bei 97 Prozent (siehe Grafik).

Für die vergleichsweise tiefe Wohneigentumsquote in der Schweiz sind folgende Gründe mitverantwortlich:

- Die Schweiz hat einen grossen Bestand an Mietwohnungen.
- Die Mietwohnungen weisen im Vergleich zum Ausland einen hohen Standard auf und sind oft gut gelegen.
- Das Angebot an freien Mietwohnungen ist – ausserhalb der Ballungszentren – ausreichend gross.
- Zahlreiche Baugenossenschaften haben in den letzten Jahren hochwertige Wohnungen zu zahlbaren Preisen erstellt.
- 75 Prozent der Mieterinnen und Mieter fühlen sich gemäss der eidgenössischen Verbrauchserhebung in ihrer Wohnung wohl.
- Das Leben in der Stadt liegt wieder im Trend. Obwohl dort heute vermehrt Eigentumswohnungen gebaut werden, ist ein Grossteil der Wohnungen in städtischen Zentren immer noch nur zur Miete zu haben. In der Stadt wird traditionellerweise in Mietwohnungen gewohnt.
- Gerade bei sehr hochpreisigen Wohnungen zieht es die Kundschaft vor, diese zu mieten statt zu kaufen.
- Die Ansprüche an die Lage und den Ausbau eines Eigenheims sind in der Schweiz mehrheitlich sehr hoch und deshalb nicht immer bezahlbar.

WOHNEIGENTUMSQUOTEN IN EUROPA



Langsamer Trend zum Eigenheim

Trotz des guten Angebots an Mietwohnungen träumen gemäss einer Studie der ETH Lausanne 82 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer von einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung. Noch zu Beginn der Neunzigerjahre hätten sich nur die wenigsten diesen Traum erfüllen können. Baupreise und Hypothekarzinsen erreichten damals Rekordhöhe, und die Beschaffung des Eigenkapitals war wesentlich schwieriger. Das sieht heute anders aus:

- Die Hypothekarzinsen bewegen sich auf rekordtiefem Niveau. Das gilt selbst für feste Hypotheken mit langen Laufzeiten von bis zu zehn Jahren. Dadurch lässt sich die finanzielle Belastung tief halten und ist auf Jahre hinaus planbar.
- Seit 1995 kann Geld aus der 2. Säule (BVG) und der Säule 3a zum Erwerb von Wohneigentum genutzt werden. Dadurch ist es einer breiteren Schicht möglich geworden, das Eigenkapital für einen Haus- oder Wohnungskauf aufzubringen.
- Insbesondere im städtischen Umfeld werden vermehrt Eigentumswohnungen gebaut.

Dass Wohneigentum heute für eine breitere Bevölkerungsschicht erschwinglich ist als noch vor rund 20 Jahren, zeigt der sogenannte Housing Affordability Index (HAI) Composite, der in der Schweiz von der Grossbank Credit Suisse erhoben wird. Damit lässt sich berechnen, welchen Anteil des Haushaltseinkommens Eigenheimbesitzer für Hypothekarzins, Amortisation und Unterhalt aufwenden müssen. In der Schweiz betrug dieser Anteil zu Beginn der Neunzigerjahre 68 Prozent für Einfamilienhausbesitzer und 45 Prozent für die Besitzer von Eigentumswohnungen. 2014 waren es nur noch 20 respektive 17 Prozent.

Miete und Eigentum im Direktvergleich

Vor- und Nachteile lassen sich zahlreiche aufführen – sowohl von Mietobjekten als auch von einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus. Die nebenstehende Tabelle zeigt die Hauptkriterien, die Sie in Ihre persönliche Abwägung einbeziehen sollten.

VOR- UND NACHTEILE VON KAUF UND MIETE	
Kauf	Miete
<ul style="list-style-type: none"> + Kein Kündungsrisiko – Wohnortwechsel wird aufwendiger und riskanter (Verkauf oder Vermietung nötig) 	<ul style="list-style-type: none"> + Hohe Mobilität dank kurzer Kündigungsfristen – Risiko einer Kündigung – Abhängigkeit vom Liegenschaftsbesitzer
<ul style="list-style-type: none"> + Mehr Komfort und Platz + Gestaltungsfreiheit in den eigenen vier Wänden 	<ul style="list-style-type: none"> + Mit Ausnahme der städtischen Zentren grosses Angebot an qualitativ guten Wohnungen in allen Preislagen – Keine grossen Veränderungen an der Wohnung möglich
<ul style="list-style-type: none"> + Im Vergleich zur Wohnungsmiete oft tiefere monatliche Belastung – Reduktion des Sparguthabens durch die Investition ins Wohneigentum – Verlust des Zinsertrags auf dem Sparguthaben – Finanzielle Bindung durch Hypothekarschuld – Möglicher Wertverlust (= Verlust von Eigenkapital), wenn sich die Lage verschlechtert oder die Nachfrage ändert – Unterhalt und Reparaturen sind selber zu bezahlen. 	<ul style="list-style-type: none"> + Keine finanzielle Bindung + Sparguthaben kann eventuell gewinnbringend angelegt werden + Unterhalt und Reparaturen – abgesehen von einfachen Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten – gehen zulasten des Liegenschaftsbesitzers. – Mietzinsschwankungen
<ul style="list-style-type: none"> + Mögliche Steuervorteile dank Abzug von Schuldzinsen und Aufwand für werterhaltende Arbeiten 	<ul style="list-style-type: none"> – In fast allen Kantonen keine Steuerabzüge möglich

Eine wichtige Entscheidungshilfe vor dem Kauf eines Eigenheims ist ein erster provisorischer Kostenvergleich zwischen Ihrer Mietwohnung und aktuellen Angeboten auf dem Immobilienmarkt. Die dazu nötigen Angaben zu den Zinssätzen für Hypotheken finden Sie auf den Internetseiten der Banken, aktuelle Verkaufsangebote in Ihrer Region in der Zeitung oder ebenfalls im Internet. Auf den Internetseiten vieler Banken können Sie einen solchen Kostenvergleich auch direkt online vornehmen.

Zu beachten ist aber: Der Vergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist nur bedingt möglich. Denn in den seltensten Fällen könnten Sie dieselbe Wohnung mieten oder kaufen.

PREISVERGLEICHE

LIESTAL (BL)

Mietwohnung

Baujahr		2015
Grösse		125 m ²
Anzahl Zimmer		4,5
Mietzins pro Monat	Fr.	2 500.–
Nebenkosten	Fr.	260.–
Kosten pro Monat	Fr.	2 760.–

Eigentumswohnung

Baujahr		2015
Grösse		122 m ²
Anzahl Zimmer		5
Kaufpreis	Fr.	825 000.–
Eigenkapital 20%	Fr.	165 000.–
Zins Hypothek 1%* auf 660 000.–	Fr.	6 600.–
Amortisation 15 Jahre auf 147 000.–	Fr.	9 800.–
Nebenkosten 0,75 %	Fr.	6 188.–
Wegfall Rendite		
Eigenkapital 0,5 %	Fr.	825.–
Kosten pro Jahr	Fr.	23 413.–
Kosten pro Monat	Fr.	1 951.–

WIL (SG)

Mietwohnung

Baujahr		2005
Grösse		140 m ²
Anzahl Zimmer		4,5
Mietzins pro Monat	Fr.	2 050.–
Nebenkosten	Fr.	260.–
Kosten pro Monat	Fr.	2 310.–

Einfamilienhaus

Baujahr		2015
Grösse		152 m ²
Anzahl Zimmer		6
Grundstücksfläche		737 m ²
Kaufpreis	Fr.	1 490 000.–
Eigenkapital 20%	Fr.	298 000.–
Zins Hypothek 1%* auf 1 192 000.–	Fr.	11 920.–
Amortisation 15 Jahre auf 265 000.–	Fr.	17 667.–
Nebenkosten 0,75 %	Fr.	11 175.–
Wegfall Rendite		
Eigenkapital 0,5 %	Fr.	1 490.–
Kosten pro Jahr	Fr.	42 252.–
Kosten pro Monat	Fr.	3 521.–

*Zinssatz für fünfjährige Festhypothek (Mitte 2015)

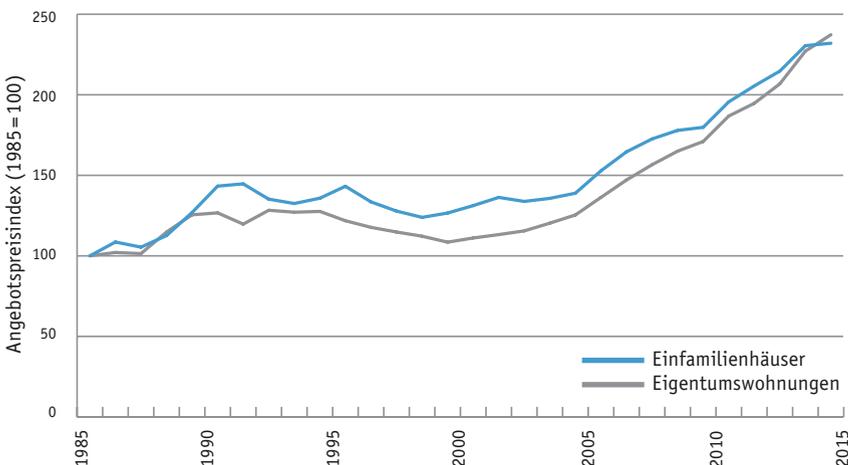
Quelle: www.hypothesen-boerse.ch; www.homegate.ch; www.immoscout24.ch

Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt

Wer einen Computer kauft, ist schnelle Preisänderungen gewohnt. Das Gerät, das man für einen als günstig geltenden Preis erworben hat, steht nur wenig später nochmals 30 Prozent billiger im Schaufenster. Die Preise auf dem Immobilienmarkt hingegen verändern sich langsamer, und die Preissprünge sind kleiner. Höchstens dort, wo eine stark anziehende Nachfrage einem zu kleinen Angebot gegenübersteht, sind eine schnellere Preisentwicklung und grössere Sprünge festzustellen.

Die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser wird seit Jahren von spezialisierten Unternehmen genau verfolgt und mittels Zahlenreihen dokumentiert. Heute ist es auch möglich, Prognosen für die künftige Entwicklung der Immobilienpreise zu machen. Diese Berechnungen basieren auf den erwähnten Zahlenreihen

PREISENTWICKLUNG EINFAMILIENHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN



*Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner, 2015

VERÄNDERTE LEBENSGEWOHNHEITEN

Die Anstellung fürs Leben gehört ebenso der Vergangenheit an wie die Wohnung oder das Haus für die Ewigkeit. Unsere Gesellschaft ist in den letzten 30 Jahren mobiler geworden. Wenn Sie Ihre Flexibilität trotz des Kaufs einer Immobilie behalten wollen, sollten Sie eines beachten: Schnell und zu einem guten Preis wieder verkaufen lassen sich nur Häuser und Wohnungen an guten Lagen und mit guter Bauqualität. Trifft dies auf Ihr Objekt nicht zu, müssen Sie unter Umständen viel Zeit für den Verkauf einrechnen und Wertebussen in Kauf nehmen. ■

und einer ganzen Zahl weiterer Faktoren aus der Volkswirtschaft, der Bauwirtschaft und der Immobilienbranche: beispielsweise auf der Entwicklung der Einkommen, dem Bruttoinlandprodukt, dem Wohnungsleerstand oder der Investitionstätigkeit.

Eine Auswertung der Zahlen der letzten 30 Jahre hat gezeigt, dass sich Zusammenhänge zwischen den Faktoren aus der Volks- und Bauwirtschaft sowie der Immobilienbranche und den Immobilienpreisen herstellen lassen. Legt beispielsweise das Bruttoinlandprodukt zu, ziehen mit einiger Verzögerung auch die Preise für Einfamilienhäuser an. Mit speziellen Statistikprogrammen lässt sich so der kumulierte Einfluss aller Faktoren auf die künftigen Preise für Häuser und Wohnungen errechnen und eine zuverlässige Prognose erstellen. Für Immobilieninvestoren, Banken und die Bauwirtschaft sind solche Prognosen wichtige Planungsinstrumente.

PREISANSTIEG FÜR WOHNHEIGENTUM

In den letzten Jahren sind die Preise für Wohneigentum zum Teil stark gestiegen – einige Beispiele:

Einfamilienhäuser

Ort	Preisanstieg in % 2005–2014
Basel (Breite)	77,8
Entlebuch	60,7
Küblis	59,7
Luzern (Dreilinden)	85,7
Wil (SG)	71

Eigentumswohnungen

Ort	Preisanstieg in % 2005–2014
Aarau	70,8
Abtwil	78,2
Bern (Kirchenfeld)	91,5
Neuenkirch	83,1
Zürich (Wollishofen)	113,4

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Stand 31. März 2015

Ihnen als Käuferin oder Käufer einer einzelnen Immobilie geben solche Zahlen einen Hinweis darauf, wie sich der Wert Ihrer Wohnung oder Ihres Einfamilienhauses in Zukunft entwickeln könnte. Wenig helfen die Zahlen hingegen denjenigen, die meinen, aufgrund der Prognosen auf ein Schnäppchen warten zu können. Denn anders als beim Computer kann man mit dem Kauf einer Immobilie nicht zuwarten, bis eine prognostizierte Preissenkung eintritt. Bis dann hat das Haus, für das man sich interessiert, meist längst einen anderen Käufer gefunden.



TIPP *Wegen der grossen Nachfrage sind die Preise für Häuser und Wohnungen in den letzten Jahren in einigen Regionen der Schweiz zum Teil sehr stark gestiegen (siehe Kasten auf Seite 20 unten). Damit nimmt auch das Risiko einer Immobilienblase zu. Von einer solchen Blase spricht man, wenn sich die Preise für Immobilien immer weiter vom realen Wert entfernen. Wer in einer solchen Situation ein überteuertes Objekt kauft, muss in der Regel mehr Eigenkapital aufbringen, da die Bank für die Hypothek nur den realen Wert einsetzt. Zudem ist die Gefahr gross, dass die Liegenschaft bei einem Platzen der Immobilienblase sehr viel an Wert einbüsst und damit auch das eingesetzte Eigenkapital verloren geht. Wo das Risiko einer Immobilienblase besteht, zeigt beispielsweise der regelmässig von der UBS veröffentlichte Immobilienblasen-Index, den man im Internet findet (www.ubs.com/swissrealestatebubbleindex-de).*



INFO *Angaben zur aktuellen Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser finden Sie regelmässig in allen grossen Tageszeitungen und im Internet.*

Die erste Bedürfnisabklärung

Je nachdem, in welcher Region der Schweiz Sie Ihr Traumobjekt suchen: Entweder wird Sie das Angebot an Häusern, Wohnungen oder Bauland fast erschlagen oder Sie finden einen ziemlich ausgetrockneten Markt vor.

Wie auch immer – bevor Sie sich wahllos auf alle Angebote stürzen, sollten Sie sich erst einmal bewusst werden, welche Art Immobilie Ihnen überhaupt entspricht, in welcher Umgebung sie stehen sollte und wie Ihr persönlicher Lebensplan für die nähere, aber auch fernere Zukunft aussieht. Denn, so abgedroschen es klingen mag: Nur wer weiss, wonach er sucht, kann fündig werden.



ANFANGS BEMÜHTEN SICH FAMILIE K. aus Lenzburg gut dreimal pro Woche zu einer Hausbesichtigung. Das nahm viel Zeit in Anspruch, und die Eltern mussten sogar den einen oder anderen Ferientag opfern. So richtig sagte ihnen aber keines der Objekte zu. Das eine war etwas klein, beim anderen suchten sie im Ort vergeblich nach einem Bahnhof, das dritte war ein dunkles Loch. Daraufhin nahmen sich die K.s ein Wochenende lang Zeit, um sich mit ihrer Situation und ihren Ansprüchen an ein Haus auseinanderzusetzen. Anhand der zu Papier gebrachten Mindestanforderungen an das neue Zuhause kontrollieren sie jetzt jedes Immobilieninserat auf seine Tauglichkeit. Seither besichtigt Familie K. zwar nur noch drei Objekte pro Monat – zwei davon kommen dafür meist in die engere Auswahl.

Eine erste Bedürfnisabklärung ist für Sie als angehender Eigenheimbesitzer Pflicht (siehe Checkliste). In einem zweiten Schritt müssen Sie abklären, wie viel Sie maximal für Ihr Wohneigentum bezahlen können (siehe Seite 26). Dann kann es mit der Suche losgehen. Haben Sie ein Objekt gefunden, das infrage kommt, werden Sie es unverbindlich besichtigen und erst dann von Grund auf prüfen (siehe Seite 59).

Sie müssen noch nicht alle Fragen abschliessend beantworten. Wichtig ist, dass Sie sich in einem ersten Schritt der Anforderungen bewusst wer-



CHECKLISTE: ERSTE BEDÜRFNISABKLÄRUNG

Raum

- Wie viele und welche Personen werden das Objekt zu Beginn bewohnen?
- Wie viele und welche Personen werden das Objekt in fünf bis zehn Jahren bewohnen (Kinderwunsch; ältere Kinder, die ausziehen; Eltern, die eventuell in Pflege genommen werden)?
- Arbeitet jemand jetzt oder eventuell in Zukunft von zu Hause aus und ist dafür ein eigenes Büro nötig?
- Hat jemand ein Hobby, das viel Platz in Anspruch nimmt oder ein separates Zimmer belegt (Werkstatt, Musikzimmer etc.)?
- Hat ein Partner Kinder, die getrennt von Ihnen leben, aber beispielsweise jedes zweite Wochenende bei Ihnen wohnen und deshalb ein Zimmer oder mehrere benötigen?
- Haben Sie oft Besuch, der über Nacht bleibt und ein Gästezimmer braucht?
- Wie viele Rückzugsmöglichkeiten brauchen Sie? Ist Ihnen ein eigenes Zimmer pro Person wichtig?

Denken Sie alle möglichen Szenarien für die weitere Zukunft durch und finden Sie heraus, wie viele Zimmer Sie für welches Szenario benötigen würden und wie gross die einzelnen Räume ungefähr sein sollten.

Standort

- Möchten Sie auf dem Land, in der Agglomeration oder in der Stadt leben?
- Wollen Sie den Arbeitsweg mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem eigenen Auto zurücklegen?
- Wie viel Zeit wollen Sie für den Arbeitsweg maximal aufwenden?
- Wie viel Infrastruktur soll der Ort bieten (Kinderbetreuung, Schulen, Läden, Bank, Post, medizinische Versorgung, Ausgehen, Kultur, Sport, Vereine, Anschluss an den öffentlichen Verkehr, nächster Autobahnanschluss)?
- Wie viel Umschwung brauchen Sie (Garten, Spielwiese etc.)?
- Welche Qualitäten soll die nächste Umgebung bieten (zum Beispiel Natur, Strassen, Nachbarschaft)?
- Wie viel Wert legen Sie auf Besonnung, Lichtverhältnisse und Aussicht?
- Wie viele Lärm- oder Geruchsimmissionen vertragen Sie?
- Ist für Sie der Steuerfuss der Gemeinde ausschlaggebend?

Objekt

- Welche Haus- oder Wohnungsform kommt infrage (allein stehendes Haus, Reihenhaus, Stockwerkeigentum etc.)?
- Welchen Architekturstil bzw. welche Art von Objekt suchen Sie (alt, klassisch, urban, modern, ökologisch)?
- Wie wichtig ist Ihnen eine Terrasse oder ein Balkon?
- Wie wünschen Sie sich den Grundriss des Objekts (möglichst grosse Zimmer, flexibel für spätere Anpassungen, alles auf einer Ebene etc.)?
- Haben Sie konkrete Wünsche zum Innenausbau (Materialien, Stil, Ästhetik, praktischer Nutzen, Lebensdauer etc.)?
- Soll das Objekt auch im Alter noch genutzt werden können (rollstuhlgängig, Lift etc.)?

den, die Sie an Ihr zukünftiges Objekt stellen. Notieren Sie Ihre Antworten und Sie werden erkennen, dass Sie bereits ein relativ klares Profil Ihres zukünftigen Eigenheims entworfen haben (siehe nächste Seite).

Mit einem solchen Profil können Sie die Angebote auf dem Immobilienmarkt daraufhin prüfen, ob sie möglichst vielen Ihrer Ansprüche genügen. Haben Sie sich etwa notiert, dass der Arbeitsweg mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht länger als 45 Minuten dauern darf, können Sie alle weiter entfernten Angebote von vornherein streichen.

Virtuelles Wohnen im Traumhaus

Eine gute Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen zu konkretisieren, ist das «virtuelle» Wohnen: Alle Mitglieder des Haushalts sollen in Gedanken schon einmal in ihrem Traumhaus leben. Vergegenwärtigen Sie sich in einem ersten Schritt Ihren heutigen, normalen Tagesablauf. Notieren Sie sich diesen über eine Woche in einem Wohntagebuch. Wie stehen Sie am Morgen auf? Welche Rituale haben Sie? Was machen Sie unter der Woche am Abend? Wie viel Zeit verbringen Sie in welchem Raum? Wie sieht ein normales Wochenende bei Ihnen zu Hause aus?

In einem zweiten Schritt überlegen Sie anhand Ihres Wohntagebuchs, was für Sie an Ihrem heutigen Alltag positiv ist und was Sie stört. Dann schreiben Sie frei von der Leber weg auf, wie für Sie ein perfekter Tages-

ablauf aussehen würde. Das kann beispielsweise beinhalten, dass in Ihrem zukünftigen Haus das WC ganz sicher auf dem gleichen Stock wie Ihr Schlafzimmer liegen soll (nicht wie heute nur über die Treppe erreichbar) oder dass Sie, wie jetzt schon, bei jedem Aufwachen in die Morgensonne blinzeln wollen.

Schliessen Sie in Ihre Überlegungen auch unterschiedliche Voraussetzungen ein: Wie ändert sich Ihr Alltag im Verlauf der Jahreszeiten, bei schönem und bei schlechtem Wetter?

BEISPIEL: ANFORDERUNGSPROFIL

Raum

- Heute 1 grosses Wohnzimmer und mindestens 3 weitere grosse Zimmer – später ausbaubar auf mindestens 5 Zimmer
- 1 Zimmer muss als Büro benutzbar sein (möglichst ruhig gelegen) und soll gleichzeitig auch als Gästezimmer dienen (Platz für Pult, Regal, Bett).
- Der Keller muss neben Stauraum auch genügend Platz für eine Werkstatt bieten.

Standort

- In der Agglomeration von Zürich
- Arbeitsweg mit öffentlichem Verkehrsmittel nach Zürich nicht länger als 45 Minuten von Tür zu Tür
- Der Ort soll Schulen bis zur Oberstufe bieten, einen Kinderhort, einen Lebensmittelladen (zu Fuss erreichbar), einen Volleyballklub.
- Der Garten muss nicht gross sein.
- Die Nachbarschaft sollte die gleiche Altersstruktur haben.
- Besonnung wichtig: Ausrichtung der Wohnräume unbedingt nach Süden oder Südwesten

Objekt

- Haus oder Reihenhaus
- Baustil egal, aber möglichst ökologisch sollte es sein.
- Unbedingt mit Terrasse
- Der Grundriss muss eine spätere Anpassung auf 5 Zimmer zulassen.
- Nicht mehr als ein Stockwerk
- Innenausbau mit möglichst vielen Naturmaterialien

Mit diesem fiktiven Wohntagebuch können Sie Ihre eigenen Anforderungen auf lockere Art formulieren und sie mit denjenigen Ihrer Mitbewohner vergleichen. Ausserdem wird Ihr Architekt – falls Sie ein eigenes Haus bauen – anhand eines solchen Wohntagebuchs von Anfang an besser auf Ihre Wünsche eingehen können.

Wie viel Wohneigentum liegt finanziell drin?

Nun haben Sie ein grobes Anforderungsprofil für Ihr zukünftiges Heim erstellt. Ob Sie sich dieses leisten können, ist die nächste Frage, die es zu klären gilt. In erster Linie hängt das von Ihren finanziellen Eigenmitteln und von Ihrem Einkommen ab.

Eine Immobilie wird üblicherweise mit Eigenkapital und Fremdkapital finanziert. Das Eigenkapital besteht aus Geld, das Sie selbst aufbringen – sei es von Ihrem Konto, aus Wertschriften, aus einem privaten Darlehen, aus einem Erbvorbezug oder über einen Vorbezug von Pensionskassenguthaben. Das Fremdkapital kommt in Form eines Hypothekarkredits von einem Finanzinstitut: einer Bank, einem Versicherer oder einem spezialisierten Anbieter von Hypotheken. Der Kredit teilt sich meist auf in eine erste Hypothek (65 bis 70 Prozent der Kauf- oder Bausumme) und eine zweite Hypothek (10 bis 15 Prozent). Für die zweite Hypothek wird in der Regel ein höherer Zins verlangt, und sie muss innert 15 Jahren amortisiert – also zurückgezahlt – werden. Damit Sie für einen Kredit überhaupt infrage kommen, verlangen die Finanzinstitute in der Regel, dass Sie mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital einbringen können (Details zur Finanzierung siehe Seite 79).

Die Tragbarkeitsrechnung

Ein weiterer Prüfstein ist Ihr jährliches Bruttoeinkommen. Eine Faustregel besagt, dass die jährliche Belastung durch die Immobilie nicht mehr als ein Drittel davon ausmachen darf. Nach diesem Kriterium wird später auch die Bank Ihr Kreditgesuch beurteilen – und, wenn Sie es nicht erfüllen, die Hypothek verweigern. Wichtig zu wissen: Das Einkommen des Partners, der Partnerin darf nur zum Haupteinkommen dazugerechnet werden, wenn eine Solidarschuldnerschaft besteht. Dies betrifft vor allem Konkubinatspaare.

Nicht vergessen dürfen Sie, dass das eigene Haus neben dem Hypothekarzins noch andere Kosten verursacht: die Amortisation der zweiten Hypothek, die Nebenkosten sowie Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen oder Renovationen (siehe Kasten und Seite 220).

Um zu prüfen, ob eine ins Auge gefasste Immobilie für Sie finanziell tragbar ist – und ob Sie für die Finanzinstitute grundsätzlich kreditwürdig sind –, können Sie selbst eine Tragbarkeitsrechnung aufstellen. In dieser Rechnung wird eruiert, wie hoch Ihre monatliche Belastung mit einem bestimmten Objekt sein wird und in welchem Verhältnis diese Belastung zu Ihrem Bruttoeinkommen steht. Ein Beispiel finden Sie auf der nächsten Seite.

NICHT UNTERSCHÄTZEN: NEBENKOSTEN INKLUSIVE RÜCKSTELLUNGEN

Die Nebenkosten können beim Budgetieren leicht vergessen gehen, da sie im Mietzins häufig bereits eingeschlossen sind. Wenn Sie ein Eigenheim besitzen, werden die Nebenkosten aber voll zu Ihren Lasten gehen. Die wichtigsten sind:

- Versicherungsprämien, beispielsweise für die Gebäudeversicherung, für Glasbruch, Wasserschaden, Gebäudehaftpflicht (siehe Seite 225)
- Gebühren für Kehrichtabfuhr, Abwasser, Frischwasser (inkl. Anschlussgebühr), Kabelfernsehanschluss
- Kosten für Gas, Öl und Strom
- Regelmässige Unterhaltsarbeiten: kleine Reparaturen, Kaminreinigung, Kanalisationsreinigung oder das Serviceabonnement für die Heizung und den Öltank
- Rückstellungen für spätere Renovationen und den Ersatz von defekten Haushaltsgeräten wie Spülmaschine, Dampfzug etc.