

RETO WESTERMANN | ÜSÉ MEYER

Der Weg zum **EIGENHEIM**

Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt

10., überarbeitete
Auflage



Beobachter
EDITION

Der Weg zum Eigenheim

RETO WESTERMANN | ÜSÉ MEYER

Der Weg zum **EIGENHEIM**

Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt

Dank

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

10., überarbeitete Auflage, 2020

© 1995 Ringier Axel Springer Schweiz AG, Zürich

Alle Rechte vorbehalten

www.beobachter.ch

Herausgeber: Der Schweizerische Beobachter, Zürich

Lektorat: Käthi Zeugin, Zürich

Umschlaggestaltung: fraufederer.ch

Umschlagfoto: iStock

Fotos: iStock

Grafisches Reihenkonzzept: buchundgrafik.ch

Satz: Bruno Bolliger, Gudo

Herstellung: Bruno Bächtold

Druck: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe

ISBN 978-3-03875-206-6



Zufrieden mit den Beobachter-Ratgebern?

Bewerten Sie unsere Ratgeber-Bücher im Shop:

www.beobachter.ch/shop

Mit dem Beobachter online in Kontakt:



www.facebook.com/beobachtermagazin



www.twitter.com/BeobachterRat



www.instagram.com/beobachteredition



Inhalt

Vorwort	11
----------------------	----

1 Wohneigentum ja oder nein?

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?

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

Immobilieninserate 48

Auftrag an Makler 50

Übernahme von den Eltern 51

Versteigerung 51

Stimmt der Preis? 53

Preisbestimmende Faktoren und ihre Überprüfung 53

Preisverhandlung 56

Besichtigungen: So gehen Sie richtig vor 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

4 Die Finanzierung 81

Erster Schritt: das Eigenkapital 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

Zweiter Schritt: die Hypothek 90

Der Hypothekarzinssatz 91

Die Hypothekarmodelle 92

Die Amortisation 97

Die Hypothekaranbieter 98

Der Weg zum Hypothekarkredit 101

Vergleichen lohnt sich 102

Die erste Offertrunde 103

Die zweite Offertrunde	107
Der Abschluss	109
Der Baukredit	111

5 **Gemeinsames Wohneigentum verbindet** 113

Die rechtliche Form des Eigentums	114
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

So läuft ein Immobilienkauf ab	130
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
Kauf eines Objekts ab Plan	143
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
Kauf eines Objekts aus zweiter Hand	153
Unterlagen für den Kauf von Altbauten	153
Altbauten erfordern Akzeptanz	154
Achtung, Altlasten	155
Kaufvertrag für gebrauchte Objekte	159

7 Bauen und Umbauen	161
Der individuelle Neubau	162
Typen- und Fertighäuser	162
Bauen mit dem Architekten	164
Der Architektenvertrag	168
Die Phasen des Bauprojekts	169
Der Werkvertrag mit den Handwerkern	172
Ihre Aufgaben als Bauherr oder Bauherrin	176
Versicherungen während der Bauzeit	179
Umbauen und Renovieren liegen im Trend	181
Richtiges Planen verhindert Fehlinvestitionen	181
Ausbauten sind Grenzen gesetzt	183
Die Kosten im Griff behalten	185
Eigenheim und Ökologie	186
Ökologie und Standort	187
Ökologische Materialwahl	187
Kostenfaktor Energie	189
Minergie	190
Isolation von Neubauten	193
Wärmetechnische Sanierung von Altbauten	193
Heizung und Warmwasser	195
Strom sparen	198
Beim Bauen Geld sparen	199
Weglassen spart Geld	200
Weniger Fläche spart Geld	201
Einfacher Ausbau spart Geld	203
Gebrauchte Bauteile sparen Geld	204
Leasen statt kaufen	204
Selber Hand anlegen	205
Vorsicht bei Tiefpreisen	207
Und wenn es doch etwas Luxus sein soll?	208

8 Stolpersteine für Bauherren	211
Probleme während des Baus	212
Bauhandwerkerpfandrechte	212
Konkurs des Baupartners	214
Terminverzögerungen	214
Mangelhafte Arbeit	215
Mängel und Garantien	216
Die Bauabnahme	217
Die Mängelrechte	220
9 Nach dem Einzug	227
Der Unterhalt	228
Laufender Unterhalt zahlt sich aus	228
Rücklagen bilden	229
Investitionen richtig planen	231
Finanzen und Versicherungen	232
Erneuerung des Hypothekarkredits	232
Versicherungen für Eigenheimbesitzer	233
Steuern für Eigenheimbesitzer	236
Wenn es finanziell eng wird	240
10 Der Wiederverkauf	243
Vorbereitung für den Wiederverkauf	244
Die Ausrichtung der Hypothek	244
Selber verkaufen oder einen Makler beauftragen?	245
Der Immobilienmakler	246
Welchen Wert hat die Liegenschaft?	250
So verkaufen Sie Ihre Liegenschaft auf eigene Faust	251
Anhang	259
Musterverträge	260
Adressen und Links	265
Literatur	271
Stichwortverzeichnis	273



Vorwort

Gut die Hälfte aller in der Schweiz lebenden Menschen träumt vom freistehenden Einfamilienhaus. Für den Kauf einer Immobilie sprechen denn auch handfeste Gründe: Wer in einer Mietwohnung lebt, würde beim heutigen Zinsniveau mit einer vergleichbaren Eigentumswohnung schnell einmal 10 bis 20 Prozent günstiger fahren. Erst ab einem Hypothekarzinsatz von 2,2 Prozent, so die Resultate einer Studie der Credit Suisse, wäre die Miete für viele wieder preiswerter. Solche Zahlen motivieren zum Kauf eines Eigenheims, gleichzeitig zeigen sie aber auch, dass man sich von den aktuellen Zinssätzen nicht täuschen lassen sollte. Denn der Erwerb eines Eigenheims ist meist eine langfristige Investition, die auch in fünf, zehn oder fünfzehn Jahren noch tragbar sein sollte. Sonst endet der Traum von den eigenen vier Wänden unsanft.

Nicht nur bei der langfristigen Tragbarkeit und der Einschätzung der Immobilienpreise betreten Sie als künftiger Wohnungsbesitzer oder künftige Hausbesitzerin 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 Zuhauses.

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 Eigenheims.

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

Reto Westermann, Üsé Meyer
März 2020



Wohneigentum ja oder nein?

1

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.*

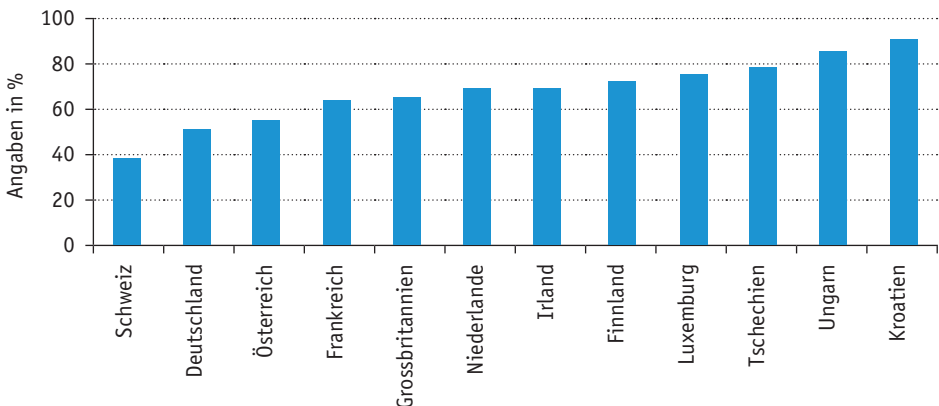
Ein Volk von Mietern

Gemäss Schätzungen besitzen 39 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 über 50 Prozent, in Frankreich über 60 und in Kroatien gar bei 90 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.

WOHN'EIGENTUMSQUOTEN IN EUROPA



Quelle: Eurostat/Moneypark/Alacasa, 2017

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 nach wie vor 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 ein Eigenheim heute für eine breitere Bevölkerungsschicht erschwinglich ist als noch vor zwanzig Jahren, zeigen Erhebungen der Credit Suisse zur Tragbarkeit von Wohneigentum. So betrug 1996 die Belastung durch ein Einfamilienhaus bei einem durchschnittlichen Einkommen 28,4 Prozent, 2019 waren es noch 20,5 Prozent. Ähnlich sieht es bei Eigentumswohnungen aus: 1996 gab der Durchschnittsverdiener 19,2 Prozent seines Einkommens dafür aus, 23 Jahre später waren es noch 14,5 Prozent. Einen grossen Einfluss auf den sinkenden Anteil der Wohneigentumskosten am gesamten Einkommen haben vor allem die rekordtiefen Hypothekarzinsen. Sie machen die gestiegenen Baukosten mehr als wett.

Miete und Eigentum im Direktvergleich

Vor- und Nachteile lassen sich zahlreiche aufzählen – sowohl von Miete als auch von Wohneigentum. Die nebenstehende Tabelle zeigt die Hauptkriterien, die Sie in Ihre persönliche Abwägung einbeziehen sollten.

VOR- UND NACHTEILE VON KAUF UND MIETE

Kauf	Miete
+ Kein Kündungsrisiko – Wohnortwechsel wird aufwendiger und riskanter (Verkauf oder Vermietung nötig).	+ Hohe Mobilität dank kurzer Kündigungsfristen – Risiko einer Kündigung – Abhängigkeit vom Liegenschaftsbesitzer
+ Mehr Komfort und Platz + Gestaltungsfreiheit in den eigenen vier Wänden	+ Mit Ausnahme der städtischen Zentren grosses Angebot an qualitativ guten Wohnungen in allen Preislagen – Keine grossen Veränderungen an der Wohnung möglich
+ 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.	+ Keine finanzielle Bindung + Sparguthaben kann eventuell gewinnbringend angelegt werden. + Unterhalt und Reparaturen – abgesehen von einfachen Reinigungs- und Ausbesserungsarbeiten – gehen zulasten des Liegenschaftsbesitzers. – Mietzinsschwankungen
+ Mögliche Steuervorteile dank Abzug von Schuldzinsen und Aufwand für werterhaltende Arbeiten	– 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 Markt (eine Vorlage finden Sie unter www.beobachter.ch/download). Die dafür nötigen Angaben zu den Zinssätzen für Hypotheken gibt es auf den Websites der Banken, aktuelle Verkaufsangebote in Ihrer Region ebenfalls im Internet. Bei vielen 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

LENZBURG AG

Mietwohnung

Baujahr	2007
Grösse	113 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Mietzins pro Monat	Fr. 1 660.–
Nebenkosten	Fr. 280.–
Kosten pro Monat	Fr. 1 940.–

Eigentumswohnung

Baujahr	2012
Grösse	117 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Kaufpreis	Fr. 660 000.–
Eigenkapital 20 %	Fr. 132 000.–
Zins Hypothek 0,75 %* auf 528 000.–	Fr. 3 960.–
Amortisation 15 Jahre auf 99 000.–	Fr. 6 600.–
Nebenkosten 1 %	Fr. 6 600.–
Wegfall Rendite	
Eigenkapital 0,15 %**	Fr. 198.–
Kosten pro Jahr	Fr. 17 358.–
Kosten pro Monat	Fr. 1 447.–

CHUR GR

Mietwohnung

Baujahr	2017
Grösse	85 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Mietzins pro Monat	Fr. 1 520.–
Nebenkosten	Fr. 200.–
Kosten pro Monat	Fr. 1 720.–

Eigentumswohnung

Baujahr	2019
Grösse	100 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Kaufpreis	Fr. 713 000.–
Eigenkapital 20 %	Fr. 142 600.–
Zins Hypothek 0,75 %* auf 570 400.–	Fr. 4 278.–
Amortisation 15 Jahre auf 107 000.–	Fr. 7 130.–
Nebenkosten 1 %	Fr. 7 130.–
Wegfall Rendite	
Eigenkapital 0,25 %**	Fr. 214.–
Kosten pro Jahr	Fr. 18 752.–
Kosten pro Monat	Fr. 1 563.–

* Zinssatz für achtjährige Festhypothek (Anfang 2020)

** Annahme: Sparkonto

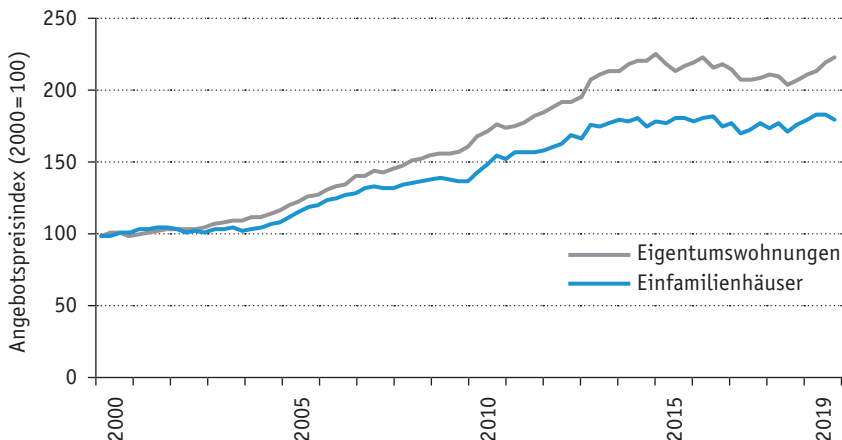
Quelle: www.moneypark.ch; www.homegate.ch; www.immoscout24.ch

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, 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 Fahländer Partner, 2019

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 mit Wertebussen rechnen. ■

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 % 2009–2019
Basel (Breite)	66,0
Entlebuch	63,1
Küblis	25,1
Luzern (Dreilinden)	52,0
Wil SG	58,7

Eigentumswohnungen

Ort	Preisanstieg in % 2009–2019
Aarau	20,5
Abtwil	71,2
Bern (Kirchenfeld)	49,8
Neuenkirch	49,1
Zürich (Wollishofen)	73,6

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Stand September 2019

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.

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



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 nebenstehende Zusammenstellung). 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).*

Die erste Bedürfnisabklärung

Je nachdem, in welcher Region der Schweiz Sie Ihr Traumobjekt suchen: Entweder wird Sie das Angebot an Häusern, Wohnungen und 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 BEMÜHT SICH FAMILIE K. aus Lenzburg gut dreimal pro Woche zu einer Hausbesichtigung. Das nahm viel Zeit in Anspruch, 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 angehende 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)?
- Wie viele Rückzugsmöglichkeiten brauchen Sie? Ist Ihnen ein eigenes Zimmer pro Person wichtig?
- 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?

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 einem Vorort 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 viele Lärm- oder Geruchsimmissionen vertragen Sie?
- Wie viel Wert legen Sie auf Besonnung, Lichtverhältnisse und Aussicht?
- Ist für Sie der Steuerfuss der Gemeinde ausschlaggebend?

Objekt

- Welche Haus- oder Wohnungsform favorisieren Sie (allein stehendes Haus, Doppelteinfamilienhaus, Reihenhaushaus, Wohnung etc.)?
- Welchen Architekturstil bzw. welche Art von Objekt suchen Sie (alt, klassisch, urban, modern, ökologisch)?
- Wie wünschen Sie sich den Grundriss des Objekts (möglichst grosse Zimmer, flexibel für spätere Anpassungen, alles auf einer Ebene etc.)?
- Wie wichtig ist Ihnen eine Terrasse oder ein Balkon?
- Wie wünschen Sie sich den Innenausbau des Objekts (modern, praktisch, edel, strapazierfähig 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 Reihenhaushaus
- 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 Mitteln, die Sie selber aufbringen – von Ihrem Konto, aus dem Verkauf von 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 Bau-summe) und eine zweite Hypothek (10 bis 15 Prozent). Für die zweite Hypothek wird vereinzelt 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 81).

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 228).

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 233)
- Gebühren für Kehrrichtabfuhr, Abwasser, Frischwasser (inkl. Anschlussgebühr), Telekommunikationsanschluss
- 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.



SO SIEHT EINE TRAGBARKEITSRECHNUNG AUS

Ausgangslage

Kaufpreis der Liegenschaft	Fr.	750 000.–
Eigene Mittel in bar		
(davon 50 000.– aus privatem Darlehen)*	Fr.	200 000.–
Jährliches Bruttoeinkommen	Fr.	120 000.–

Benötigtes Fremdkapital

1. Hypothek (65 % vom Kaufpreis oder weniger)	Fr.	550 000.–
2. Hypothek (Differenz zwischen Fremdkapital und 1. Hypothek, maximal 15 % vom Kaufpreis)	Fr.	487 500.–
	Fr.	62 500.–

Jährliche Kosten

Zinskosten 1. und 2. Hypothek (4,75 %)	Fr.	26 125.–
Amortisation (62 500.– in 15 Jahren)	Fr.	4 167.–
Zinskosten für privates Darlehen		
(1 %, je nach Vereinbarung mit Darlehensgeber)	Fr.	500.–
Nebenkosten (1 % des Liegenschaftswerts)	Fr.	7 500.–
Jahreskosten total	Fr.	38 292.–

Tragbarkeit

33 % des Bruttoeinkommens	Fr.	39 600.–
– Jahreskosten für Wohneigentum	– Fr.	38 292.–
Überschuss	Fr.	1 308.–

Wenn die Rechnung aufgeht oder einen Überschuss ergibt,
ist die Liegenschaft finanziell tragbar.

* Wird nicht von allen Banken akzeptiert.

Als Hypothekarzins wird in der Tragbarkeitsrechnung jedoch nicht der gerade aktuelle Zinssatz verwendet, sondern ein künftig zu erwartender Durchschnittszins. Wie hoch dieser angesetzt wird, variiert von Bank zu Bank: Eine konservativ rechnende Bank etwa setzte Ende 2019 für die erste und die zweite Hypothek 5 Prozent ein, progressive Banken rechneten mit 4,5 Prozent. Erkundigen Sie sich nach den gegenwärtigen Sätzen, die die Banken anwenden, und verwenden Sie für Ihre Berechnung einen Durchschnitt. Für Frühling 2020 setzen Sie also je 4,75