

Zum Eigenheim in 10 Schritten

Die eigenen vier Wände stehen immer noch weit oben auf der Wunschliste vieler Mieterinnen und Mieter. Doch der Weg dahin ist lang und hürdenreich. So wird der Traum Realität. Von **Üsé Meyer und Reto Westermann**



Es lohnt sich, laufend zu prüfen, ob die ursprünglich veranschlagten und die tatsächlich verrechneten Kosten mehr oder weniger übereinstimmen.

Rund 4700 Eigentumswohnungen und 2300 Einfamilienhäuser wechseln pro Jahr im Kanton Zürich den Besitzer - zu mittleren Preisen von 1,1 Millionen Franken je Haus und knapp 900 000 Franken je Wohnung. Folgende zehn Schritte stehen bei Kauf, Bau und Umzug ins neue Heim an.

1. Welches Eigenheim passt zu uns, wie viel Platz soll es bieten?

Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Gross oder klein? Um das passende Eigenheim zu finden, muss man sich zuallererst darüber klar werden, wonach man überhaupt sucht. Als Erstes gilt es also die eigenen Bedürfnisse abzuklären. Dazu gehört die Beantwortung von Fragen wie: Wie viele und welche Personen werden das Objekt zu Beginn und in fernerer Zukunft bewohnen? Soll von zu Hause aus gearbeitet werden können? Braucht ein Hobby viel Platz oder kommen regelmässig Kinder zu Besuch? Soll der Arbeitsweg mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln machbar sein? Welche Infrastruktur erwartet man am künftigen Wohnort (Schulen, Läden, Bank, Post, Kultur usw.)? Reicht ein Balkon oder eine Terrasse oder soll es ein Garten sein? Aus den Antworten entsteht ein Anforderungsprofil für das Eigenheim, mit dem die Angebote verglichen werden können.

2. Wie viel Eigenheim können wir uns leisten?

Wie teuer das Eigenheim sein darf, hängt in erster Linie von den Eigenmitteln und vom Einkommen ab. Um eine Hypothek zu erhalten, braucht es mindestens 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital. Dieses kann aus Ersparnissen, Wertpapieren, Geldern der 2. bzw. 3. Säule oder aus Erbvorbezügen stammen. Vor einer Kreditvergabe wird mit einer Tragbarkeitsrechnung geprüft, ob die jährliche Belastung nicht mehr als ein Drittel des jährlichen Bruttoeinkommens ausmacht (siehe Beispiel). Dabei fließen nicht der aktuelle, sondern ein hypothetischer Hypothekenzins (von meist 5 Prozent) sowie Amortisationszahlungen und die ungefähren Nebenkosten der Liegenschaft ein. Im Internet finden sich dazu sogenannte Tragbarkeitsrechner.

3. Selber bauen oder doch lieber etwas Bestehendes kaufen?

Hand aufs Herz: Wer träumt nicht von einem ganz nach den eigenen Wünschen

geplanten Haus? In der dicht bebauten Schweiz ist dieser Traum wohl schwierig zu realisieren, denn passende Grundstücke an bestimmten Lagen sind rar und teuer. Zudem benötigt die Realisierung eines individuell geplanten Eigenheims viel Zeit: Das Grundstück muss gefunden und ein Architekt gesucht werden (Punkt 4), Pläne müssen erstellt sowie Baubewilligungen eingeholt werden. Danach folgt eine mindestens einjährige Bauphase. Deshalb fällt die Wahl oft auf ein bestehendes Haus oder eines in einer Siedlung, die ab Plan erstellt wird. Doch auch bei diesen Varianten können gewisse eigene Wünsche realisiert werden.

4. Grundstück oder passendes Objekt suchen

Für die Suche nach einem Eigenheim ist das Internet heute der wichtigste Kanal. Mit Suchabos auf den grossen Plattformen erhält man laufend Hinweise auf passende Objekte. Weitere Quellen sind der Freundeskreis oder informelle Wege wie das Aufhängen von Zetteln. So lassen sich unter Umständen Objekte finden, die noch nicht auf dem Markt sind. Für die fachliche Begutachtung eines Gebäudes oder eines Grundstücks kann man einen Architekten oder einen Bauherrenberater beiziehen. Geht es nur darum, zu prüfen, ob der vom Käufer geforderte Preis realistisch ist, kann man im Internet eine sogenannte hedonische Bewertung durchführen oder einen Liegenschaftenschätzer beiziehen (siehe Adressen).

5. Den Architekten des Vertrauens finden

Muss eine gebraucht erworbene Liegenschaft umgebaut oder ein Haus neu ge-

plant werden, benötigt man einen Architekten. Oft arbeitet man mit diesem über längere Zeit eng zusammen und realisiert gemeinsam ein Werk, das über Jahrzehnte den Ansprüchen genügen muss. Entsprechend umsichtig sollte man anhand von Referenzen und einem persönlichen Gespräch nach einem passenden Planer suchen und sich Zeit lassen bei der Wahl. Er oder sie sollte zuhören und auf Wünsche eingehen können. Das Bauchgefühl muss stimmen. Am einfachsten zu finden sind Architekten über Empfehlungen oder im Internet (siehe Box).

6. Mit der richtigen Hypothek optimal finanzieren

Ist die Tragbarkeit gegeben (siehe Tabelle), beginnt die Suche nach dem Hypothekenanbieter und dem Hypothekensmodell. Welches sinnvoll ist, hängt auch von der Zinsersparnis ab. Wer auf steigende Zinsen tippt, wählt eine Festhypothek mit Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren. Das gibt Budgetsicherheit - dafür sind die Zinsen etwas höher als bei einer Libor-Hypothek, bei der die Zinsen stärker schwanken. Es lohnt sich, mehrere Offerten bei verschiedenen Finanzinstituten einzuholen. In einer zweiten Offerrunde wird nochmals mit den Anbietern verhandelt. Dieser Prozess ist aufwendig und erfordert Verhandlungsgeschick. Es kann sich lohnen, einen unabhängigen Hypothekervermittler beizuziehen.

7. Den Kaufvertrag abschliessen

Der Kaufvertrag und der zugehörige Grundbucheintrag sind zentrale Dokumente beim Erwerb einer Liegenschaft. Die Abwicklung des Kaufs erfolgt immer unter notarieller Aufsicht. Der Notar ver-



Sind alle Mängel behoben und wurde die Liegenschaft ordentlich gereinigt, steht dem Einzug ins Eigenheim nichts mehr im Weg.

fasst vorab auch den Entwurf des Kaufvertrags und gibt ihn beiden Parteien zur Prüfung. Wichtig ist eine saubere Zahlungsabwicklung. Üblicherweise bringt der Käufer eine unwiderrufliche Zahlungszusicherung seiner Bank mit. Diese überweist den Kaufpreis, sobald der Vertrag unterschrieben und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.

8. Bauen und renovieren

Ob Renovation, Umbau oder kompletter Neubau: Fast immer braucht es dafür eine Baubewilligung. Für den Fall, dass etwas schiefliegt, sorgen die richtigen Versicherungen vor. Dazu zählen eine Bauherrenhaftpflicht-, eine Bauwesen- und eine Bauzeitversicherung. Mit ihnen sind alle üblichen Schadensereignisse abgedeckt. Auch das Geld sollte man während der Bauzeit genau im Auge behalten. Es lohnt sich, laufend zu prüfen, ob die veranschlagten und die verrechneten Kosten sich die Waage halten. Falls das nicht der Fall ist oder Zweifel bestehen, müssen in Absprache mit dem Architekten rasch Massnahmen ergriffen werden.

9. Das Objekt übernehmen

Wie bei einer Wohnungsabnahme für Mieter gilt es auch als Bauherr oder Käufer, eine ordentliche Übernahme der Liegenschaft vorzunehmen. Dabei geht es darum, sämtliche Mängel am Bauwerk festzustellen und zu rügen. Dies wird mittels einer detaillierten Bauabnahme gemacht: In einem Abnahmeprotokoll werden alle Mängel vermerkt - genauso wie der Termin für deren Behebung durch den Handwerker. Weil man als Laie gewisse Mängel eventuell gar nicht erkennt und etwaige Garantiesprüche verlieren kann, lohnt es sich, die Abnahme zusammen mit der Architektin, dem Bauleiter oder einem unabhängigen Experten vorzunehmen.

10. Der Umzug

Sind alle Mängel behoben und wurde die Liegenschaft ordentlich gereinigt, steht dem Einzug nichts mehr im Weg. Spätestens dann sollten alle nötigen Abonnements (Telefon, TV, Internet usw.) für das neue Eigenheim abgeschlossen, die Adressänderungen angezeigt und die Versicherungen abgeschlossen, umgeschrieben oder angepasst worden sein. In den meisten Kantonen ist der Abschluss einer Gebäudeversicherung obligatorisch, weitere Policen, etwa für eine Wasser-, Glasbruch- oder Erdbebenversicherung, sollte man prüfen.

Adressen und Tipps

Schätzungen real und digital

Online-Schätzungen (hedonisch)
www.iazi.ch, www.wuestpartner.com,
www.fpre.ch, www.homegate.ch
Verband von Immobilienschätzern
www.siv.ch, www.svit.ch/de/sek
Kammer unabhängiger Bauherrenberater (Kub)
www.kub.ch
Suchseiten für Architekten
www.swiss-architects.com, www.sia.ch,
www.bsa.ch

Literaturempfehlungen zum Thema:
Der Weg zum Eigenheim. Beobachter-Edition, 45 Fr.
Stockwerkeigentum. HEV, 53 Fr.
Stockwerkeigentum. Beobachter-Edition, 39 Fr.
Ratgeber Hypotheken. HEV und VZ Vermögenszentrum, 29 Fr.
Häuser nach Mass – der optimale Grundriss. Verlag DVA, 85 Fr.
Die eigenen vier Wände. K-Tipp, 32 Fr.

Hohe Hürde

Beispiel für eine Tragbarkeitsrechnung

Ausgangslage	Franken
Kaufpreis Liegenschaft	700 000
Eigene Mittel	150 000
Benötigte Hypothek	550 000
Bruttoeinkommen Haushalt	130 000
Kosten	
Zinskosten (kalkulatorischer Satz: 5%)	27 000
Amortisation (1 Prozent von 550 000)	5 500
Unterhalt (1 Prozent von 700 000)	7 000
Jahreskosten total	40 000
Tragbarkeit	
33% vom Einkommen	43 333