

Die eigenen vier Wände



Ein Ratgeber für Frauen rund ums Bauen,
Kaufen, Finanzieren

fair banking
bank coop

Inhalt

Einleitung	2
Miete oder Eigentum?	5
Selbst bauen braucht Kompetenz und Zeit	15
Kauf einer Liegenschaft	29
Stockwerkeigentum: Alternative zu Haus und Mietwohnung	41
Finanzierung	49
Steuern und Versicherungen	61

Einleitung

Zwei von drei Schweizerinnen und Schweizern möchten im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben. Das belegen die unterschiedlichsten Umfragen übereinstimmend und in grosser Konstanz. Doch nur gerade ein Drittel der schweizerischen Bevölkerung lebt tatsächlich in den eigenen vier Wänden. In den Städten und Agglomerationen sind es gar bloss ein Viertel. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist das wenig.

Doch die Zahl der Eigenheimbesitzerinnen steigt auch in der Schweiz. Vor allem jüngere Menschen sehen im Wohneigentum nicht mehr eine Anschaffung fürs Leben. Sie möchten ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen und trotzdem mobil bleiben. Bei Bedarf sollte das Haus also auch wieder verkäuflich sein.

Für viele bietet sich heute erstmals die Chance, eigenes Wohneigentum zu erwerben:

- Die Immobilienpreise ziehen zwar an, sind aber immer noch günstiger als zu Beginn der Neunzigerjahre.

- Die Baukosten sind nur geringfügig höher als vor zehn Jahren.
- Bei den Hypothekarzinsen zeigt der Trend – wenn überhaupt – nur moderat nach oben.
- Die Realeinkommen steigen und die Wirtschaft läuft rund.

Das alles sind gute Gründe, den Traum vom eigenen Heim Wirklichkeit werden zu lassen.



Miete oder Eigentum?

Weiterhin Miete zahlen oder doch lieber in etwas Eigenes investieren? Diese Frage stellen sich viele. Die Antwort hängt nicht allein von den finanziellen Mitteln ab, sondern auch von den persönlichen Bedürfnissen.

Anders als in früheren Jahren, können sich viele Leute heute Wohneigentum leisten. Täglich sind in den Zeitungen Hunderte von Objekten zum Kauf ausgeschrieben. «Kaufen statt mieten» heisst die Losung allenthalben in Annoncen und Zeitungsartikeln.

Doch damit nicht genug: Die Kaufinteressentinnen können Musterhäuser besichtigen, Messen besuchen, die Dienste von Vermittlerinnen in Anspruch nehmen oder ihr Traumhaus im Internet suchen. Doch so paradox es klingt: Die Wahl des «richtigen» Objekts ist damit nicht einfacher geworden. Denn selbst für viele ernsthafte und gut informierte Kaufinteressentinnen gleicht die Suche nach dem passenden Eigenheim der Suche nach der berühmten Stecknadel im Heuhaufen. Wie lässt sich die Vielfalt des Angebots auf einen Nenner bringen? Warum steht das hübsche Haus, das einen wie auf den Leib geschnitten dünkt, ausgerechnet an einer lärmigen Strasse?

**Ihr Traumhaus
finden: So
gehen Sie vor**

Damit das Aufspüren des Traumobjekts zum Ziel führt, braucht es vor allem eines: Sie sollten sich zuerst Klarheit über Ihre eigenen Bedürfnisse verschaffen. Das bietet am ehesten Gewähr, sich nicht vom Angebot blenden oder gar von der Verkaufswerbung verführen zu lassen. Am besten stellen Sie noch vor der ersten Besichtigung einen Anforderungskatalog auf. Dazu gehören Angaben zur gewünschten Lage, Ihre Preisvorstellungen etc. (siehe Checkliste S.12). Dabei gilt es, so ehrlich wie möglich die eigenen Vorstellungen herauszufiltern – unabhängig von dem, was Freunde sagen, unabhängig von Prestigedenken und den schönen Bildern in Wohnmagazinen.

**Eigene Bedürf-
nisse sind
wichtiger als
Wohntrends**

All die «Wohntrends», wie sie in Hochglanz-Magazinen feilgeboten werden, haben möglicherweise mit Ihren eigenen Bedürfnissen nichts gemein. Im Einfamilienhausbau sind nach wie vor offene Grundrisse mit grosszügig bemessenen Wohn-Ess-Bereichen in Mode – ob die Bewohnerinnen nach dem Einzug ins Haus aber wirklich wissen, wie sie diese «Wohnhallen» einrichten und nutzen sollen, ist eine andere Frage. Viele hätten

manchmal wohl doch lieber eine Türe, die sie nach Bedarf schliessen können. Besonders bei solchen Konzepten behandeln Architekturbüros die Kinderzimmer oftmals geradezu stiefmütterlich. Doch grössere Kinderzimmer vorzusehen lohnt sich schon allein aus Gründen der Flexibilität: Dies lässt später nämlich eine andere Nutzung zu, etwa als Elternschlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die Wohnbedürfnisse können sich stark ändern, beispielsweise wenn die Familie Zuwachs bekommt, wenn die Kinder ausziehen, im Alter oder auch wenn die Partnerschaft oder Ehe auseinander geht. Der Grundriss eines Hauses muss daher nicht unbedingt auf die klassische Kleinfamilie zugeschnitten sein, denn die Familien- und Haushaltformen sind vielfältiger geworden.

Miete oder Kauf? Beide haben Vor- und Nachteile

Eine Zeit lang galt die Wahl zwischen Miete und Wohneigentum gewissermassen als Glaubensfrage, ja fast schon als «Entscheid fürs Leben». Doch die Einstellung zum Wohnen hat sich in den letzten Jahren gewandelt; besonders die jüngere Generation geht heute sehr viel pragmatischer an dieses Thema heran.

Ausschlaggebend sind heute ganz praktische Überlegungen: Ist am bevorzugten Wohnort Kaufen oder Mieten günstiger? Bieten die beruflichen Aussichten bzw. die Einkommensentwicklung ein genügendes finanzielles Polster, um Wohneigentum längerfristig finanzieren zu können? Verhindert ein absehbarer Berufswechsel eventuell, sich an einen Wohnort länger zu binden?

Eigentum:
mehr Freiheit –
Miete: mehr
Mobilität

Für das Einfamilienhaus sprechen zunächst die Gestaltungsfreiheiten, die einem als Eigentümerin zustehen. Gerade dies ist auch heute für viele junge Familien mit Kindern das Hauptmotiv, etwas Eigenes erwerben zu wollen. Die eigenen vier Wände dienen der freien Entfaltung, bieten Sicherheit und Geborgenheit. Für die Miete sprechen andererseits die grössere Ungebundenheit in finanzieller Hinsicht und der wesentlich geringere Aufwand: Eine Mietwohnung kann man kurzfristig kündigen; um Unterhalt, Reparaturen und Verwaltung braucht man sich nicht selbst zu kümmern.

Belastung sollte langfristig tragbar bleiben

Wer ein Haus bauen oder erwerben will, sollte Gewähr haben, die finanzielle Belastung auch in ein paar Jahren und selbst bei steigenden Zinsen noch tragen zu können. Wer um seinen Arbeitsplatz fürchten muss oder sich im Unklaren über die künftige Lohnentwicklung ist, sollte daher eher die Miete vorziehen. Auf dem Arbeitsmarkt ist Flexibilität Trumpf, und insofern steht ein Eigenheim dem Ruf der Wirtschaft nach Mobilität entgegen. Andererseits darf man nicht vergessen, dass Immobilien ähnlich wie Aktien zwar über kurze Zeiträume beträchtlichen Preisschwankungen unterworfen sind. Auf lange Sicht lassen sie jedoch eine Wertsteigerung erwarten und bieten Schutz vor Inflation.

Direkter Vergleich der Kosten ist schwierig

Ob wirtschaftlich betrachtet die Miete oder das Eigentum preisgünstiger kommt, lässt sich nicht einfach beantworten. Denn in verschiedener Hinsicht lassen sich Mietwohnungen und Eigentumsobjekte nicht direkt gegenüberstellen: Im Eigentumsbereich sind ein höherer Ausbaustandard und grössere Wohnflächen als bei Mietwohnungen üblich. Allein der höhere Landanteil für ein

frei stehendes Einfamilienhaus kann bedeutende Mehrkosten verursachen.

Berechnungen der ETH Lausanne zeigen allerdings, dass Wohneigentum langfristig einige wirtschaftliche Vorteile bringt. Die Hauptgründe dafür: Eigentümerinnen tragen mehr Sorge zu ihrem Heim als Mieterinnen. Sie ziehen weniger häufig um, was Renovations- und Zügelkosten spart. Zudem profitieren Wohneigentümerinnen von einigen Steuervorteilen (Details siehe Kapitel Steuern und Versicherungen).

In Bezug auf den Preis eines einzelnen Objekts ist seine Lage, also der Standort und das Umfeld, entscheidend.

**Das wichtigste
Kriterium:
Die Lage und
ihre Bewertung**

- Besonnung
- Ruhe
- Aussicht
- Immissionen (z.B. Lärm, Abgase)
- Erschliessung durch öffentlichen Verkehr
- Erschliessung durch Privatverkehr
- Schulen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Steuerbelastung
- Zentrumsnähe

Wie viel ein Objekt tatsächlich wert ist, hängt also nur beschränkt von seinem Innenausbau, von den Materialien oder von der Wohnfläche ab sondern vor allem von seiner Lage. Doch manchmal sind selbst ortsunkundige Sachverständige überfragt, denn die Situation kann bereits eine Strasse weiter oder eine Häuserzeile näher an einem der begehrten Seeufer ganz anders aussehen. Die Immobilienschätzung ist übrigens auch keine exakte Wissenschaft; je nach Schätzerin und Methode sind Abweichungen völlig normal.

Mietwohnung in der Stadt oder Einfamilienhaus auf dem Land?

Eine neue 4,5-Zimmer-Wohnung in der Stadt Zürich kostet durchschnittlich rund 2 400 Franken monatlich. Das sind 28 800 Franken jährlich. Hinzu kommen rund 3 000 Franken Nebenkosten (total 31 800 Franken).

Für die ungefähr gleiche Jahresbelastung kann man zum Beispiel in Bonstetten ZH ein 5,5-Zimmer Reiheneinfamilienhaus erwerben, wie folgende Rechnung zeigt (ohne Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögenssteuern)

		Franken
<u>Finanzierungsplan</u>		
Anlagekosten/Kaufpreis		650 000
1. Hypothek	66 %	430 000
2. Hypothek	14 %	90 000
Eigenkapital	20 %	130 000
<u>Laufende Kosten</u>		
Zins 1. Hypothek	3 %	12 900
Zins 2. Hypothek	4 %	3 600*
Amortisation 2. Hypothek in 15 Jahren		6 000
<u>Nebenkosten</u>		
1 % des Kaufpreises		6 500
Aufwand pro Jahr		29 000
Aufwand pro Monat		2 417

*mit fortschreitender Amortisierung sinkend

Schätzung durch Bank entspricht dem Marktwert

Für die Kaufinteressentinnen besteht jedoch zunächst einmal durch die finanzierende Bank eine beträchtliche Sicherheit: Denn die Bank wendet sowohl bei der Belehnungshöhe als auch beim Preis streng sachliche Kriterien an. Wenn der Preis für die finanzierende Bank stimmt, so kann die Kundin ziemlich sicher sein, dass das Angebot marktgerecht ist.

**Checkliste:
Erwartungen
an das «Traum-
haus»**

- Maximaler Preis.
- Lage: Gibt es Immissionen (Lärm und Geruch)? Besonnung und Aussicht?
- Merkmale der Gemeinde und des Wohnumfeldes: Freizeitangebot, Einrichtungen für Kinder, Schulangebot, Sport, medizinische Versorgung etc.
- Erschliessung mit öffentlichem und privatem Verkehr.
- Distanzen zu Arbeitsplatz, Schule und Einkaufsmöglichkeiten.
- Architekturstil und Bauweise: klassisch oder modern?
- Grösse und Anzahl der Zimmer.
- Grundriss, Flexibilität hinsichtlich der später möglichen Änderungen.
- Innenausbau, Farben und Materialien: Ästhetik, praktischer Nutzen und Dauerhaftigkeit.
- Soziales Umfeld, Nachbarschaft.



Selbst bauen braucht Kompetenz und Zeit

Bauen ist ein spannendes Abenteuer, das viel Engagement und manchmal auch Nerven erfordert. Denn was am Ende herauskommt und vor allem was es kostet, stimmt nicht immer mit den Vorgaben überein. Trotzdem bleibt es meist eine begeisternde Erfahrung.

Der wichtigste Entscheid ist die Wahl des Grundstücks. Denn ein Haus können Sie später wieder ändern und wenn nötig verbessern, nicht aber die Lage des überbauten Landes. Das Grundstück ist buchstäblich die Basis des neuen Eigenheims und macht in der Regel auch einen beträchtlichen Teil der Gesamtkosten aus: etwa einen Drittel an ländlichen Standorten, gar die Hälfte in Zentrumslage.

Der Trend zu kleineren Grundstücken ist unübersehbar, denn damit lässt sich nicht nur Geld sparen. Es verkleinert sich auch der Aufwand für Gartenarbeiten und Unterhalt des Aussenraums. Hinzu kommt, dass ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden weitherum als vernünftig anerkannt ist. Rund 500m² für ein freistehendes Einfamilienhaus sind heute üblich.

**Wichtiges
Kriterium: Die
Ausnützungsziffer**

Zonenplan und Baugesetz zeigen, wie eine Parzelle bebaut und wie sie genutzt werden darf. Von grosser Bedeutung ist vor allem die Ausnützungsziffer: Sie gibt das Verhältnis zwischen der gesamten Grundstückfläche und der maximal zulässigen Wohnfläche wieder – je höher die Ziffer, desto weniger Land brauchen Sie für ein bestimmtes Haus. Die jeweiligen Bauauflagen regeln zahlreiche weitere Einzelheiten, so etwa die Dachform, feuerpolizeiliche Massnahmen, Lärmschutz, Wärmedämmung etc.

Wie es um die Erschliessung eines Grundstücks steht, erfahren Sie auf der Gemeindeverwaltung. Als baureif und voll erschlossen gilt eine Parzelle erst dann, wenn Strassenzufahrt, Frisch- und Abwasserleitungen sowie die Anschlüsse für Strom, Telefon und eventuell Kabelfernsehen oder Gas vorhanden sind. Unter Umständen sind die Kosten von der Grundeigentümerin zu tragen, wobei happige Beträge fällig werden.

Als Faustregel ist pro Quadratmeter Bauland mit 100 bis 150 Franken Erschliessungskosten zu rechnen.

Günstiges Bauland ist schwer zu finden

Für Laien, ja sogar für viele Immobilienprofis ist der Markt für Bauland sehr undurchsichtig. Oft hilft die Gemeindeverwaltung und gibt Auskunft über Angebot und Preise. Häufig sind es aber auch Maklerbüros, die Baulandverkäufe vermitteln, dafür aber eine Provision von 3 bis 4 Prozent verlangen. Oder man wendet sich gleich an ein Generalunternehmen oder andere Ersteller von Wohneigentum. Sie sind in der Regel über die Verhältnisse auf dem lokalen Markt im Bild und erhalten auch laufend Angebote von verkaufsbereiten Grundeigentümern.

Der Markt für Bauland ist genauso uneinheitlich wie der Immobilienmarkt ganz allgemein. Als grobe Richtlinie kann man jedoch davon ausgehen, dass Quadratmeterpreise um 400 Franken als sehr günstig gelten, während 500 bis 600 Franken als Durchschnittswerte zu betrachten sind.

An sehr gefragten, prestigeträchtigen Wohnlagen sind die Baulandpreise allerdings meist wesentlich höher. So zum Beispiel am Zürichsee, wo 1500 bis 2000 Franken pro Quadratmeter üblich sind.

Die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro

Der klassische Weg zum Eigenheim führt über das Architekturbüro, das ein Haus nach Ihren individuellen Wünschen plant und realisiert. Gemeinhin spricht man von einem «Architekturhaus».

Weil die Architektin im Auftrag und stellvertretend für die Bauherrin handelt, ist ein besonderes Vertrauensverhältnis unbedingt erforderlich. Deshalb sollten Sie «Ihre» Architektin sorgfältig auswählen. Welcher Leistungsausweis hat sie in der Erstellung von Einfamilienhäusern? Erkundigen Sie sich bei anderen Bauherinnen, bei Ihrer Bank oder Berufsverbänden; besichtigen Sie bereits gebaute Objekte.

Die genauen Leistungen und das Honorar des Architekturbüros werden vertraglich zwischen Bauherrin und Architekturbüro geregelt. Als Vertragsgrundlage dient in der Regel das Normformular des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA).

Tipp: Die Architektin sollte einen Anreiz haben, wirtschaftlich und effizient zu planen und zu bauen. Das heisst: Vereinbaren Sie als Bauherrin Pauschalpreise oder sogar einen Bonus für Kostenunterschreitungen statt eines Honorars, das von der Bausumme abhängig ist.

Bauen mit einem General- unternehmen

Eine günstige Alternative zum Architekturhaus ist das Fertighaus. Der moderne Systembau genügt heute hohen Ansprüchen.

Wenn Sie zusammen mit einem Generalunternehmen (GU) bauen, übernimmt das GU die Gesamtverantwortung für die Erstellung des Hauses. Das GU führt alle Verhandlungen mit den Handwerkern, es ist für Ausschreibungen und die Koordination der Arbeiten besorgt und schliesst alle Verträge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung ab. Es übernimmt auch die Bezahlung aller von ihr vergebenen Aufträge, erstellt die Schlussabrechnung, organisiert Garantiewerke etc.

Ein gewichtiger Vorteil des GU besteht darin, dass es das Haus zu einem garantierten Fixpreis und zu einem garantierten Bezugstermin offeriert. Es übernimmt also sehr viele Risiken, die bei der Variante mit dem Architekturbüro die Auftraggeberin tragen muss. Um diese Risiken abzudecken, kalkuliert das GU eine gewisse Sicherheitsmarge ein, andererseits spart es Kosten, indem es als grosse Auftraggeberin beträchtliche Mengenrabatte herausschlägt.

**Kostenüberschreitungen:
Mit Fixpreis
auf der
sicheren Seite**

Neben Verzögerungen sind Kostenüberschreitungen die grösste Sorge jeder Bauherrin. Falls Sie im Vertrag einen Fixpreis vereinbart haben, sind Mehrkosten für Sie grundsätzlich irrelevant. Sie können auf dem festgesetzten Preis beharren. Nur ausserordentliche, unvorhersehbare Umstände wie behördliche Massnahmen, Wassereinbrüche usw. sowie Änderungswünsche können den ursprünglich vereinbarten Preis noch beeinflussen. Wenn es sich aber beim Kostenvoranschlag um eine Offerte mit Richtpreisen handelt, muss die Bauherrin in der Regel maximal 10 Prozent Mehrkosten akzeptieren.

Anlässlich der Bauabnahme prüfen alle Beteiligten das fertig erstellte Bauwerk nochmals gründlich. Danach laufen die Garantiefristen. Entdecken Sie einen so genannten Sichtmangel, so müssen Sie ihn sofort rügen.

Treten erst zu einem späteren Zeitpunkt verdeckte Mängel zu Tage, müssen Sie auch diese sofort rügen. Das Unternehmen muss dann kostenlos nachbessern oder einen Preisnachlass gewähren.

Ökologisches Bauen: Vieles spricht dafür

In Zeiten steigender Ölpreise, drohender CO₂-Abgaben und ohnehin knapper Ressourcen haben viele Bauwillige entdeckt, dass sich mit der geschickten Planung des Bauvorhabens auch das Haushaltsbudget mittel- bis langfristig schonen lässt. Wer von umweltgerechtem Bauen spricht, denkt in erster Linie an den Energieverbrauch. So gehören wärmedurchlässige Fenster, dünne Aussenmauern und schlecht isolierte Dächer bei Neubauten längst ins Reich der Vergangenheit. In der Schweiz wird bereits jedes vierte Neubauprojekt nach den Energiesparvorschriften des Minergie-Labels realisiert und von der Bank Coop auch mit besonders günstigen Hypotheken gefördert.

Experten veranschlagen die Zusatzkosten für ein Niedrigenergiehaus je nach Grösse der Liegenschaft auf plus 5 bis 10 Prozent, denen aber tiefere Heizkosten gegenüber stehen. Ökologisches Bauen ist unter dem Strich nicht teurer als ein konventionelles Haus. Denn wer Umweltauflagen berücksichtigt, kann von den Förderprogrammen der Kantone profitieren und Zuschüsse beantragen. Als Alternative zur Ölheizung hat sich bislang die Wärmepumpe am besten

durchgesetzt. Die Energiegewinnung mittels Wärmepumpe funktioniert ganz einfach: Dem Boden oder der Umgebungsluft wird mittels einer Pumpe Wärme entzogen und mit einem Kompressor auf eine höhere Temperatur gebracht. Damit lässt sich über einen Kreislauf das Warmwasser- und/oder das Heizungssystem temperieren.

Entgegen aller Vorurteile ist auch die Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasser- oder Stromgewinnung längst kein Ding der Unmöglichkeit mehr. Wer in unseren Breitengraden Warmwasser mit Sonnenenergie erzeugt, braucht im Winter nicht kalt zu duschen. Bei optimalen baulichen Voraussetzungen deckt die Sonne bis zu 70 Prozent des jährlichen Energiebedarfs für Warmwasser.

Sein Comeback feiert auch einheimisches Holz, als Baustoff ebenso wie als Brennstoff. Moderne Holzfeuerungen sind effiziente Heizgeräte mit hohem Wirkungsgrad und geringen Emissionen. Holz ist ausserdem ein umweltfreundlicher Brennstoff, der in unseren Wäldern reichlich nachwächst. Automatische Holz-Zentralfeuerungen etwa bieten einen hohen Komfort und verursachen gegenüber der Ölfeuerung keinen Mehraufwand.

Umweltfreundliche Baustoffe und Farben

Natürliche Baumaterialien auf pflanzlicher oder mineralischer Basis haben gegenüber synthetischen Werkstoffen zahlreiche Vorteile. Die Rohstoffe wachsen in der Natur weitgehend nach und können umweltschonend gewonnen und verarbeitet werden. Die einfachste Art Energie zu sparen, ist eine optimale Wärmedämmung. Im Winter bleibt es drinnen trotz Kälte warm, dies obwohl die Heizung nur mit halber Kraft arbeitet. Und im Sommer bleiben die Räume angenehm kühl, weil die heiße Luft draussen bleibt.

Mit Gips, Kalk, Lehm und Zement eignen sich natürliche Materialien zum Verputzen der Innen- und Aussenwände hervorragend. Die Rohstoffe sind nicht nur in der Herstellung äusserst energieeffizient, sondern haben auch keine problematischen Inhaltsstoffe und lassen die Wände atmen.

Wenn es um Farben für Wände und Decken geht, sind Kalk-, Leim-, Silikat- und Kaseinfarben empfehlenswert. Allerdings sollte man sich genau erkundigen, für welche Anwendungen sich die jeweiligen Farben eignen und wie der Untergrund beschaffen sein muss. Als Holzschutz eignen sich besonders Hartöle, Wachs und lösungsmittelfreie Naturharzlacke.

Rechte, Pflichten und Auflagen

Wer ein Grundstück erwirbt oder bebaut, sollte prüfen, welche Rechte an anderen Grundstücken bestehen oder welche Pflichten gegenüber anderen Grundstücken oder Personen sein Grundstück belasten. Aus dem Grundbuch, dem Katasterplan und dem Kaufvertrag sind diese sogenannten Servitute oder Dienstbarkeiten ersichtlich. Um gültig zu sein, müssen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sein.

Dienstbarkeiten erlauben den Berechtigten, ein Grundstück, das einer anderen Person gehört, zu gebrauchen (z.B. Wegrecht). Oder sie untersagen der Eigentümerin, auf ihrem Grundstück bestimmte Handlungen vorzunehmen (z.B. Nutzungseinschränkung für ein bestimmtes Gewerbe).

**Checkliste
selbst bauen:
Die Vor- und
Nachteile auf
einen Blick**

Argumente dafür:

- Wer zusammen mit einem Architekturbüro selbst baut, hat den grösstmöglichen Spielraum, die eigenen Wünsche und Träume zu verwirklichen.
- Die Wahlfreiheit erstreckt sich auch auf den Standort: Die Bauherrin kann sich ein geeignetes Grundstück suchen und es nach ihren Vorstellungen überbauen.
- Selbst zu bauen bietet am ehesten die Möglichkeit, gewisse Arbeiten im Eigenbau auszuführen oder den Ausbau zu etappieren, um Kosten zu sparen.
- Das hautnahe Miterleben des Planungs- und Bauprozesses schafft eine ganz besondere emotionale Beziehung zum künftigen Eigenheim.
- Im Gegensatz zu oftmals standardisierten Angeboten von Generalunternehmern oder Fertighäusern aus dem Katalog bietet diese Variante die Chance, ein Haus mit einem unverwechselbaren Charakter zu schaffen.

Argumente dagegen:

- Ein «Unikat» herzustellen erfordert einen hohen Planungsaufwand und bedingt Mehrkosten. Anders als beim Bau von mehreren Einheiten gibt es kaum Mengenrabatte oder andere Vergünstigungen.
- Die Bauherrin geht höhere Risiken ein, denn es fallen Vorinvestitionen an für Landerwerb, Vorprojekt der Architektin, Bewilligungsverfahren etc.
- Wer selbst als Bauherrin agieren will, braucht Zeit, Sachkompetenz, manchmal auch starke Nerven.
- Bauen ist sehr oft mit unliebsamen Überraschungen verbunden. Was am Ende herauskommt und vor allem was es kostet, stimmt nicht immer mit den Vorgaben überein.
- Man hat mit mehreren Vertragspartnern zu tun (Architektin, Handwerkerin, Bauunternehmen etc.). Die Verhandlungen über Preis, Leistungen und Garantien sind aufwändig und komplex.



Kauf einer Liegenschaft

Selbst zu bauen erfordert einiges an Zeit und Sachkompetenz. Wer diesen Aufwand scheut, kann ein Haus ab Plan oder eine bereits bestehende Liegenschaft erwerben. In beiden Fällen sind einige wichtige Punkte zu beachten.

Mehr und mehr Anbietende von Wohneigentum sind in den vergangenen Jahren zum «Verkauf ab Plan» übergegangen. Das heisst, dass sie ein Projekt zwar in allen Details planen – der erste Spatenstich erfolgt jedoch erst dann, wenn sie genügend Kaufinteressentinnen gefunden haben. Wo keine Musterwohnung besteht, sind die Käuferinnen in diesem Fall auf Pläne und Baubeschrieb angewiesen, um das Angebot beurteilen zu können. Immerhin kann ein Augenschein vor Ort bereits sehr bedeutende Aspekte aufzeigen, denn schliesslich zählt bei Immobilien ja vor allem eines: die Lage (siehe Seite 11).

Wer einen Reservationsvertrag unterzeichnet, muss eine Anzahlung leisten. Sie beträgt je nach Objekt und Preis zwischen 10 000 und 30 000 Franken. Der Kaufinteressentin erwächst daraus vor allem ein Risiko, wenn sie unschlüssig wird und vom Vertrag zurücktreten will.

Grundsätzlich muss die Verkäuferin die Reservationszahlung zwar zurückerstaten, aber sie darf zusätzliche Inserat- und Werbekosten, allfällige Kosten der Notarin sowie Kosten, die bei einer Verzögerung des Projektes entstehen, geltend machen. Umgekehrt kann auch die Verkäuferin jederzeit von der Reservationsvereinbarung zurücktreten, solange nichts notariell beglaubigt ist.

Änderungswünsche können teuer werden

Ein wesentlicher Vorteil beim Kauf ab Plan ist der Gestaltungsspielraum beim Innenausbau. Konkrete Änderungswünsche sollten Sie schriftlich festhalten, ebenso die entsprechenden Zusatzkosten. Dazu gehört auch eine klare Festlegung der Honorare, denn üblicherweise verrechnen die Unternehmerinnen auf den Änderungen einen Anteil von 10 bis 20 Prozent an Honoraren für den zusätzlichen Aufwand. Umgekehrt wird für Minderleistungen allerdings kein Nachlass an Honoraren gewährt, da ja damit der Aufwand der Erstellerin nicht geringer wird.

Kauf einer bestehenden Liegenschaft

Nicht nur das Angebot an Neubauten ist gross, sondern auch jenes an bereits bestehender Bausubstanz. Für viele potenzielle Wohneigentümerinnen ist es die besondere Ausstrahlung von Altbauten, die ihr Herz höher schlagen lässt: der Charme einer über lange Jahre gewachsenen Umgebung, der Hauch des Historischen. Hinzu kommen spezielle Details wie kunstvoll verzierte Fassaden, Stuck an der Decke, «heimelig» knarrende Holzbalken und -böden, schöne alte Ziegel auf dem Dach, grosse und hohe Räume.

Auch ganz handfeste, sogar wirtschaftliche Argumente können für den Kauf eines Altbaus sprechen, denn Liegenschaften des Klassizismus oder des Jugendstils etwa weisen eine erstaunlich hohe Bauqualität auf, und sind hinsichtlich Materialien dauerhafter und solider als mancher Betonbau der Sechziger- und Siebzigerjahre.

Ein grosser Vorteil erwächst einem überdies durch die Tatsache, dass man nicht «die Katze im Sack» kauft. Eine bestehende Liegenschaft können Sie in Ruhe besichtigen und Sie bekommen so einen recht klaren Eindruck, ob das «Wohngefühl» für Sie stimmt.

Der wichtigste Punkt beim Kauf einer bestehenden Liegenschaft ist die fachgerechte Beurteilung der Bausubstanz. Während sich wohl jede Laiin rasch ein Bild über den Zustand von Anstrichen, Apparaten und Bodenbelägen machen kann, ist die Qualität anderer Bauteile oft sehr viel schwieriger zu erfassen.

Dies gilt nicht nur für Fenster, Dachabdeckung oder Wärmedämmung, sondern auch für jene Elemente, die nicht direkt zugänglich sind: Anschlüsse der Haustechnik, Zu- und Ableitungen, Versorgungsstränge. Das Urteil einer Fachperson kann da hilfreich sein.

Schätzung des Verkehrswerts: Ein Fall für Profis

Nebst der Erfassung der Bausubstanz ist es kein leichtes Unterfangen, den aktuellen Verkehrswert einer Altliegenschaft zu schätzen. In der Praxis kommt bei bestehenden Objekten in der Regel die Realwertmethode zum Zug; das heisst, die Schätzung bemisst sich nach dem Sachwert des Objektes aufgrund der Anlage- bzw. Reproduktionskosten (Landwert, Bau- und Umgebungskosten).

Der springende Punkt ist jedoch, dass auch Marktinformationen in diese Betrachtung einfließen müssen. Die ent-

scheidende Frage ist dabei, zu was für Preisen am gegebenen Standort Liegenschaften die Hand wechseln. Dazu sollte eine professionelle Schätzerin Informationen von effektiven Transaktionen als Vergleichsgrösse beiziehen können. Daneben fällt bei Altliegenschaften natürlich der Erneuerungsbedarf bzw. die Altersentwertung bei der Wertberechnung sehr stark ins Gewicht. Laien sind kaum in der Lage, eine solche Bewertung durchzuführen, und sollten sich an eine professionelle Schätzerin wenden. Ihre Bank kann Ihnen da behilflich sein. Für ein Einfamilienhaus kostet eine solche Schätzung etwa 800 bis 1200 Franken. Ist man sich schliesslich handelseinig geworden, so können Käuferin und Verkäuferin den Kaufvertrag unterschreiben. Damit er rechtsgültig ist, müssen Sie ihn im Beisein einer Notarin unterzeichnen. Die eigentliche Eigentumsübertragung auf die Käuferin erfolgt dann auf dem Grundbuchamt. Die Beamtin muss sie im Grundbuch festhalten, damit die Eigentumsübertragung rechtsgültig ist. In diesem Moment erfolgt normalerweise auch die Bezahlung des (Rest-)Preises. Die Gebühren für Notariat, Grundbuchamt und Schuldbrieferrichtung sowie

die Handänderungssteuern können vor allem in jenen Kantonen ins Geld gehen, wo die Notarinnen zu den Freiberuflern gehören (z.B. Aargau, Bern, Basel-Stadt). In diesen Kantonen sind Gebühren und Abgaben bis zu 3 Prozent üblich. In Kantonen mit Amtsnotariat (z.B. Baselland, Thurgau und Zürich) sind die Kosten deutlich tiefer.

Checkliste Kauf ab Plan

Argumente dafür:

- Wer sich bereits vor Baubeginn für ein bestimmtes Projekt entscheidet, kann meist beim Innenausbau, bei der Auswahl von Apparaten und Materialien mitbestimmen.
- Die Kundin hat Gewähr, dass sie in eine bewohnte Siedlung einzieht und nicht in eine Überbauung mit Leerständen.
- Kauf ab Plan ermöglicht Einsparungen. Da erst gebaut wird, wenn ein grosser Teil der Wohneinheiten verkauft ist, braucht die Erstellerin keine allzu hohe Sicherheitsmarge einzukalkulieren. Häufig ist ein Fixpreis garantiert.

- Bei grösseren Überbauungen arbeiten die Erstellerinnen oft mit einer Bank zusammen, die das Projekt und die Preise vorgeprüft hat. Das gibt der Käuferin eine gewisse Sicherheit.
- Gebaut wird erst dann, wenn Planung und Verkauf weitgehend abgeschlossen sind. Denn wenn Planung und Bauausführung sauber getrennt sind, entstehen normalerweise weniger Leerläufe und Doppelspurigkeiten, was wiederum Kosten spart.

Argumente dagegen:

- Den Innenausbau und die Materialien können Sie normalerweise nicht 1:1 besichtigen und erleben. Sich allein aufgrund von Plänen und Baubeschrieb ein Bild zu machen, verlangt jedoch einiges an Abstraktionsvermögen.
- Die Käuferin geht das Risiko ein, dass sich die Vermarktung des Projektes verzögert oder dass der Bau letztlich doch nicht zustande kommt.
- Die Kaufinteressentin muss einen Reservationsvertrag unterschreiben und Anzahlungen leisten. Damit geht sie gewisse Risiken ein.

- Eine wirklich persönliche, individuelle Beratung und das hautnahe Miterleben des Planungs- und Bauprozesses sind in der Regel nicht möglich.
- In welchem Umfang und zu welchem Preis Sonderwünsche und Extras möglich sind, ist ein häufiger Streitpunkt. Kaufinteressentinnen sind meist in der schwächeren Position, wenn sie mit der Erstellerin über Mehr- oder Minderleistungen verhandeln möchten.

Checkliste Kauf einer Alt- liegenschaft

Argumente dafür:

- Die Preise von Altbauten sind meist relativ günstig. Auch der Wegfall von Planungskosten, Vorfinanzierungen und Baukreditzinsen spart Geld.
- Der Erwerb einer bestehenden Liegenschaft kann ein unkomplizierter und rascher Weg zum Eigenheim sein, denn eine langwierige Planungs- und Bauzeit entfällt.
- Altbauten stehen häufig an verkehrstechnisch günstiger Lage in Zentrumsnähe und sind in eine fertige, gewachsene Umgebung eingebunden.

- Der Kaufpreis ist klar vereinbart, so dass sich die finanzielle Belastung genau kalkulieren lässt.
- Bestehende Bausubstanz zu erhalten und zu nutzen spart Ressourcen und ist deshalb ökologisch sinnvoll.

Argumente dagegen:

- Häufig sind umfangreiche Erneuerungs- und Umbauarbeiten zu tätigen, die hohe Kosten und Umtriebe nach sich ziehen.
- Im Gegensatz zum Architekturhaus muss man sich in der Regel mit dem bestehenden Grundriss arrangieren. Die Folge sind in vielen Fällen Einschränkungen in der Nutzung, weniger Flexibilität oder gar funktionslose Flächen.
- Sind Heizung und Wärmedämmung nicht mehr auf der Höhe der Zeit, so ist dies ökologisch als Nachteil zu werten. Früher oder später kommen auf die Eigentümerinnen zusätzliche Investitionen zu, um die Anlagen den Umweltschutzbestimmungen anzupassen.

- Die Betriebs- und Unterhaltskosten sind generell höher als bei einem Neubau.
- Hinsichtlich der Wertentwicklung einer Altliegenschaft sind eher Fragezeichen angebracht als bei einem gängigen Neubau. Bei stark baufälligen Objekten kann sich die Beschaffung eines Hypothekarkredits schwierig gestalten.

Schätzung durch Expertinnen oder im Internet

Wer wissen will, was seine Liegenschaft wert ist, kann sich an die Schätzerin seiner Bank oder an eine Immobilientreuhänderin wenden. Sie geben aufgrund eines persönlichen Augenscheins eine detaillierte Expertise ab, die auch alle Spezialaspekte berücksichtigt. Eine solche Immobilienschätzung kostet je nach Objektgrösse zwischen 800 und 1500 Franken.

Billiger sind standardisierte Online-Bewertungen, wie sie das Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien in Bülach anbietet (www.iazi.ch). Hier gibt man rund zwei Dutzend Kriterien über Lage, Grösse und Ausbaustandard der betreffenden Liegenschaft ein. Das Bewertungsprogramm vergleicht dann die Eingaben mit rund 25000 anderen Liegenschaften, die in den letzten zwölf Monaten tatsächlich gehandelt worden sind.

Beispiel für die Realwertberechnung

Ein ähnliches System bietet auch Wüest & Partner in Zürich (www.wuestundpartner.com), wobei Abfragen (nach Gemeinde bzw. Stadtquartier) aufgrund der Zimmerzahl bzw. der Quadratmeterzahl möglich sind.

1. Landwert (500 m ² à 500 Franken pro m ²)	Franken 250 000
2. Gebäudewert (600 m ³ à 550 Franken pro m ³)	330 000
3. Baunebenkosten, Erschliessung, Umgebungsarbeiten (15% des Gebäudewertes)	50 000
4. Altersentwertung nach zehn Jahren (-1% des Gebäudewertes pro Jahr)	- 33 000
Realwert der Liegenschaft (Total von 1 bis 4)	597 000



Stockwerkeigentum: Alternative zu Haus und Mietwohnung

Stockwerkeigentum kann eine günstige Alternative sein zum eigenen Haus. Allerdings: Im Mehrfamilienhaus gilt es auf die Mitbewohnerinnen Rücksicht zu nehmen.

Viele träumen vom Einfamilienhaus mit Garten. Für die meisten bleibt dieser Wunsch unerreicht. Doch muss es unbedingt ein eigenes Haus sein? Vielleicht genügt auch eine Eigentumswohnung, die in vergleichbarer Lage wesentlich günstiger zu haben ist.

Wer sich für Stockwerkeigentum entscheidet, muss sich bewusst sein, dass zwischen seinen persönlichen Ansprüchen auf individuelle Entfaltung und den Ansprüchen der Gemeinschaft ein Spannungsfeld besteht, das auch zu Konflikten führen kann.

Aufteilung der Liegenschaft

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, wird – wie es im Gesetz heisst – Stockwerkeigentümerin. Diese Bezeichnung ist jedoch ungenau und irreführend. Denn dem Käufer gehört nicht etwa ein Stockwerk oder eine Wohnung in einem Haus. Vielmehr beteiligt er sich an einem ganzen Grundstück, einschliesslich der

darauf errichteten Gebäude. Die Liegenschaft gehört also in erster Linie allen Miteigentümerinnen gemeinschaftlich.

Sonderrecht innerhalb der eigenen Wände

Die einzelne Eigentümerin erhält jedoch für bestimmte, in sich abgeschlossene Teile des Hauses (Wohnung, Garage, Kellerraum usw.) ein Sonderrecht: Sie kann die betreffenden Räume selbst nutzen oder auch vermieten, sie kann sie verwalten und baulich gestalten, wie sie will. Die Kosten des Aus- oder Umbaus trägt die Stockwerkeigentümerin selbst. Die Inneneinrichtungen gehören ihr.

Innerhalb ihrer Wände kann die Eigentümerin tun und lassen, was sie will – sofern es nicht dem Reglement oder der Hausordnung widerspricht und sie damit die Rechte anderer Eigentümerinnen nicht verletzt.

Auch an sich zwingend gemeinschaftliche Bereiche und Einrichtungen können einer Sondernutzung zugeführt werden – nicht aber dem Sonderrecht im eigentlichen Sinne. Dabei räumen alle Stockwerkeigentümerinnen einer Einzelnen das Recht ein, einen Teil der Liegenschaft alleine zu nutzen. Es kann sich dabei etwa um einen Gartensitzplatz, ei-

nen Autoabstellplatz im Freien oder eine Dachterrasse handeln. Für den Unterhalt des Bereichs muss die Berechtigte selbst aufkommen, für die Substanzerhaltung und Erneuerung die Gemeinschaft.

Anders als beim Sonderrecht darf die Eigentümerin diese Teile nicht umgestalten wie sie will. Eingriffe in die Substanz und äusserliche Veränderungen sind ohne Zustimmung der Gemeinschaft nicht zulässig. So darf sie zwar auf dem Sitzplatz Gartenmöbel, Blumentöpfe und einen Sonnenschirm aufstellen, aber keine Spielgeräte für die Kinder montieren. Sie darf auch keine Bäume oder Sträucher pflanzen und keine Blumenbeete und Zäune anlegen.

Mit dem Eintrag des Stockwerkeigentums im Grundbuch entsteht automatisch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Ihr Zweck ist es, das gemeinsame Grundstück zu nutzen, zu verwalten und zu erhalten sowie die dazu nötigen Verfügungen vorzunehmen.

Sie kann zum Beispiel ein Baugesuch für die Aufstockung des Gebäudes stellen, gegen ein Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle Einsprache erheben oder Ansprüche gegenüber Architektinnen und Handwerkerinnen geltend machen.

In der Regel wählt die Versammlung der Eigentümerinnen und Eigentümer dafür eine Verwaltung. Sie hat dafür zu sorgen, dass die Gesetzesvorschriften, Reglement und Hausordnung eingehalten und Beschlüsse ausgeführt werden. Sie erledigt ausserdem die finanziellen Angelegenheiten der Gemeinschaft und vertritt die Eigentümerinnen in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

Reglement und Hausordnung

Wo verschiedene Leute in einem Haus zusammenleben, diverse Einrichtungen zu teilen sowie Allgemeynkosten und andere Lasten gemeinsam zu tragen haben, braucht es klare Regeln. Diese finden sich vor allem im Reglement über die Verwaltung und Nutzung der Liegenschaft, ergänzt durch eine Hausordnung.

Im Reglement legt die Eigentümergemeinschaft insbesondere fest, welche Rechten und Pflichten die Eigentümerinnen haben. Die Hausordnung enthält Detailbestimmungen, die eine reibungslose Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen gewährleisten.

Oberstes Organ der Eigentümergemeinschaft ist die Versammlung der Eigentümerinnen. Sie wählt u.a. die Verwaltung und beschliesst über Änderungen des Reglements, den Abschluss von Versicherungen und die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds. Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind grundsätzlich anfechtbar. Dies gilt für Beschlüsse, die gegen das Reglement verstossen oder Anordnungen des Gesetzes zuwiderlaufen.

Zur Anfechtung berechtigt ist jede einzelne Eigentümerin, die dem Beschluss nicht zugestimmt hat. Es spielt dabei keine Rolle, ob die Eigentümerin an der Versammlung anwesend war oder nicht.

**Aufteilung der
Kosten: Alle
müssen zahlen**

Die Kosten für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft werden nach Wertquoten auf die einzelnen Eigentümerinnen aufgeteilt. Aus dem Betrieb der Liegenschaft entstehen insbesondere folgende Kosten: Wasser- und Abwassergebühren, Heizung, Strom für das Treppenhaus und die Kellerräumlichkeiten, Hauswartung (Material und Honorar), Service und Strom für den Lift, Gartenunterhalt, Honorar für die Verwaltung etc. Dazu kom-

men Reparaturen und laufende Erneuerungen der gemeinschaftlichen Anlagen.

Checkliste Eigentums- wohnung

Vorteile:

- Die Wohnung kann nach eigenen Wünschen gestaltet und ausgebaut werden.
- Die Wohnung bleibt der Besitzerin erhalten, solange sie Stockwerkeigentümerin ist. Sie kann ihr nicht gekündigt werden.
- In Sachen Verwaltung und Nutzung sowie Veränderung der Liegenschaft besteht ein Mitspracherecht.
- Das Stockwerkeigentum stellt eine Kapitalanlage dar, die unter Umständen mit der Zeit an Wert gewinnt.
- Stockwerkeigentum ist meist billiger als der Erwerb eines Einfamilienhauses.

Nachteile:

- In der Entscheidung, was mit der Liegenschaft geschehen und was erlaubt oder verboten werden soll, ist die Stockwerkeigentümerin nicht frei. Sie muss sich Mehrheitsentscheidungen fügen.
- Die Miteigentümerin ist für die ganze Liegenschaft mitverantwortlich. Sie muss sich also mit vielem befassen, was ihr als Mieterin erspart bleibt.



Finanzierung

Wer von einem Eigenheim träumt, darf den kühlen Kopf nicht verlieren. Das Wichtigste: Die Finanzierung muss auf einer soliden Basis stehen.

Haben Sie Ihr Wunschhaus oder das ideale Bauland gefunden, dann führt der nächste Weg zur Bank, mit deren Hilfe Sie Ihr Haus finanzieren möchten. Die meisten Kreditinstitute kennen keine allgemein verbindlichen Richtlinien mehr. Sie stufen jede Kundin aufgrund ihrer persönlichen Verhältnisse ein; jedes Objekt wird einzeln bewertet.

Fremdkapital, Eigenmittel

Im Normalfall finanziert die Bank selbst bewohntes Wohneigentum bis 80 Prozent der Anlagekosten bzw. des Kaufpreises. Mindestens 20 Prozent Eigenmittel sollten Sie in der Regel also mitbringen. Dabei muss es sich nicht ausschliesslich um Barvermögen handeln. Auch unbelehtes Bauland, Darlehen von Dritten und Guthaben in der Pensionskasse oder der gebundenen Altersvorsorge der Säule 3a können im Falle eines Hausbaus oder eines Umbaus durchaus zu den Eigenmitteln gerechnet werden.

Der Grossteil der Eigenmittel sollte allerdings flüssig vorhanden sein. Bei einem Kaufpreis von 650 000 Franken entspricht dies rund 130 000 Franken. Am einfachsten ist es, wenn das Geld auf Spar-, Post- oder anderen Konten kurzfristig abrufbar ist. Aber auch der Verkauf von Wertschriften ist problemlos.

Darlehen von Freunden oder Verwandten

Vor allem die Eltern sind häufig bereit, den Kindern mit einem Darlehen finanziell unter die Arme zu greifen, damit sie sich ein Eigenheim leisten können. Unter Umständen ist auch ein Erbvorbezug möglich.

Vorbezüge und Verpfändung im Rahmen der Wohneigentumsförderung

Zum Eigenkapital gehören auch Guthaben in der Pensionskasse und der gebundenen Altersvorsorge der Säule 3a. Diese Gelder können für den Kauf und die Erstellung von selbst genutztem Wohneigentum (inkl. wertvermehrende Investitionen) oder zur Rückzahlung von Hypotheken an diesem vorbezeugen oder verpfändet werden. Allerdings gibt es Limiten und gesetzliche Vorschriften.

Pensionskassenguthaben

So dürfen Pensionskassenguthaben (Freizügigkeitsleistung) nur alle fünf Jahre bezogen werden und die Minimaltranche beträgt 20 000 Franken. Bis 50 dürfen Sie noch Ihr ganzes Vorsorgekapital in Wohneigentum investieren. Danach stehen Ihnen nur noch 50% des angesparten Vorsorgekapitals, mindestens jedoch das mit 50 vorhandene Kapital, zur Verfügung. Spätestens 3 Jahre vor Erreichung des ordentlichen BVG-Pensionsalters sind keine Vorbezüge aus der 2. Säule mehr möglich. Bei einem Vorbezug wird im Grundbuch eine Veräusserungsbeschränkung eingetragen, die bei Verpfändung nicht notwendig ist

Guthaben der Säule 3a

Einfacher ist die Finanzierung mit Mitteln der Säule 3a: Minimallimiten sind nicht vorgesehen und auch der Eintrag ins Grundbuch fällt weg. Vorbezüge sind jedoch 5 Jahre vor Erreichung des AHV-Alters nicht mehr möglich.

In beiden Fällen ist zu beachten, dass der Bezug von Geldern aus der 2. und der 3.Säule nicht gratis ist. Da die Einzahlungen ursprünglich nicht versteuert werden mussten, sind jetzt Abgaben an den

Staat fällig, allerdings zu einem Vorzugstarif, getrennt vom übrigen Einkommen. Bei Bezügen aus der 2. Säule reduzieren sich bei ihrer Pensionskasse zudem oft die Risikoleistungen (Invalidität und Tod) und das spätere Alterskapital.

Verpfändung

Für den Erwerb von Wohneigentum können Sie Ihren Anspruch auf Leistungen aus der Pensionskasse oder der Säule 3a aber auch verpfänden. Mit der Verpfändung ändert sich an den Kassenleistungen nichts und es sind auch keine Steuern zu zahlen. Zudem profitieren Sie von Zinsvergünstigungen bei der 2. Hypothek.

Jeder Fall wird einzeln beurteilt

Damit auch langfristig keine Probleme entstehen, sollten die Belastung für das Wohneigentum und das Einkommen in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Inklusiv Nebenkosten sollte das Eigenheim nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens beanspruchen. Und dies sollte auch dann gewährleistet sein, wenn der Hypothekarzins sich dem langjährigen Mittel von rund 5 Prozent wieder annähern sollte.

Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Kundin sowie die Qualität der Immobilie beeinflussen die Höhe der durch die Bank zu gewährenden Hypothek. Dabei können auch die übrigen Bankbeziehungen der Kundin eine Rolle spielen.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen nimmt die Bank eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft vor. Dabei kann es vorkommen, dass der Belehnungswert der Bank tiefer als die Anlagekosten oder der Kaufpreis ausfällt. Die von der Bank beauftragte Schätzerin wird sich das Haus und die Umgebung genauer anschauen.

Sie wendet die gleichen Kriterien an, die auch im Hinblick auf den (Wieder-)Verkauf einer Liegenschaft gelten. Allem voran entscheidet die Lage: Wie gut sind die Verkehrsverbindungen? Sind Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe? Wie sieht es aus mit Besonnung und Lärm? Darüber hinaus sind aber auch Grösse, Ausbaustandard und Qualität des Gebäudes wichtig (siehe Seite 11).

Ein Finanzierungsplan zeigt, was möglich ist

Die Bank erstellt einen sogenannten Finanzierungsplan und eine Tragbarkeitsberechnung (vergleiche Tabelle «Musterfinanzierung» Seite 57). Als Faustregel gilt, dass die Wohnkosten nicht mehr als einen Drittel des Nettoeinkommens ausmachen sollten.

In der Regel gewährt die Bank zwei Drittel des Anlagewerts (Grundstück und Gebäude) bzw. des Kaufpreises als 1. Hypothek. Mit der 2. Hypothek wird dann die restliche Finanzierungslücke bis zum eingebrachten Eigenkapital bzw. bis 80% der Kosten abgedeckt. Die 2. Hypothek ist innerhalb von 15 bis 20 Jahren zurückzuzahlen. Anstelle von jährlichen Zahlungen können Sie die 2. Hypothek auch indirekt über die 3. Säule amortisieren. Sie profitieren dabei von steuerlichen Vorteilen (Details dazu finden Sie auf Seite 64).

Hypotheken: Variabler oder fester Zinssatz

Nach wie vor verbreitet sind in der Schweiz Hypotheken mit variablen Zinssätzen. Sie richten sich nach dem allgemeinen Zinsniveau, reagieren aber recht träge. In den letzten Jahren lagen die Zinssätze für 1. Hypotheken bei 3 Prozent und teilweise sogar noch tiefer. Im lang-

jährigen Durchschnitt kosten 1. Hypotheken rund 4,75 Prozent. Hauptvorteile: Rückzahlungen sind auf jeden Kündigungstermin möglich und auch die Umwandlung in eine Festhypothek kann jederzeit erfolgen.

In den letzten Jahren haben die Festhypotheken stark an Beliebtheit gewonnen. Die Festhypothek wird über eine Laufzeit von 1 bis 10 Jahren abgeschlossen (am häufigsten drei bis fünf Jahre). Der Zinsfuß bleibt während der vereinbarten Laufzeit unverändert. Von besonders günstigen Konditionen profitiert bei Bank Coop, wer erstmals eine Hypothek abschliesst.

Der grosse Vorteil einer Festhypothek: Die monatliche Belastung bleibt über die ganze Laufzeit gleich und ist damit sehr berechenbar. Dabei gilt die Regel, dass Festhypotheken günstiger sind, je kürzer die Laufzeit ist. Wie alles hat aber auch die Festhypothek ihre Kehrseite: Läuft sie in einer Periode steigender Zinssätze aus, so sieht man sich unter Umständen gezwungen, einen Darlehensvertrag mit einem spürbar höheren Zinssatz abzuschliessen.

Mischformen sind oft eine gute Lösung

Angesichts der Vor- und Nachteile, die variable wie feste Hypotheken mit sich bringen, empfiehlt sich häufig eine Mischform: In Zeiten tiefer Zinsen kann ein Splitt zwei Drittel fest, ein Drittel variabel sinnvoll sein. Steigt das Zinsniveau bei Festhypotheken auf 5 und mehr Prozent, so ist die variable Hypothek wieder stärker zu gewichten.

Spezieller Tipp: Wer sich verpflichtet, beim (Um-)Bau strenge ökologische Auflagen zu berücksichtigen und energiesparend zu bauen bzw. zu renovieren, erhält bei Bank Coop zinsverbilligte Darlehen (Ökohypothek bzw. Minergie-Hypotheken).

So finanzieren Sie Ihr Eigenheim

<u>Finanzierungsplan</u>		Franken
Anlagekosten/Kaufpreis		650 000
1. Hypothek	66 %	430 000
2. Hypothek	14 %	90 000
Eigenkapital	20 %	130 000
<u>Tragbarkeitsberechnung</u>		
Zins 1. Hypothek	4,5 %	19 350
Zins 2. Hypothek	5,5 %	4 950
Amortisation 2. Hypothek in 15 Jahren		6 000
Nebenkosten 1% des Kaufpreises		6 500

Gespräch mit der Hypo- thekarexpertin der Bank

Aufwand pro Jahr	36 800
Aufwand pro Monat	3 067
Nettoeinkommen	112 000
Aufwand des Bruttoeinkommens	33 %

*Anfangsbelastung; mit fortschreitender direkter Amortisation sinkend.

Unberücksichtigt in diesem Beispiel bleiben die steuerlichen Auswirkungen. Während die Hypothekarzinsen und die Unterhaltskosten das steuerbare Einkommen reduzieren, wird dieses durch den aufgerechneten Eigenmietwert erhöht. Nicht einberechnet sind auch die Vermögenserträge auf dem investierten Eigenkapital.

Diese Unterlagen sollten Sie bei der Finanzierungsbesprechung mit Ihrer Bank dabei haben:

Persönliche Unterlagen

- Lohnausweis und Kopie der letzten Steuererklärung
- Aktuelle Betreuungsauskunft (nicht älter als drei Monate)
- Eigenmittelnachweis (inkl. Versicherungsausweis der Pensionskasse)
- Pass oder Identitätskarte

Bei allen Objekten

- Situationsplan und Foto
- Aktueller Grundbuchauszug
- Kaufvertrag/Verkaufsdokumentation/Kaufpreisliste
- Baupläne (Grundriss, Fassaden, Schnitt) Baubeschrieb
- Nachweis der Gebäudeversicherung
- Evtl. vorhandenes Verkehrswertgutachten
- Mietzinsaufstellung (bei Vermietung)
- Baurechtsvertrag (sofern im Baurecht)

Zusätzlich bei Neubauten

- Baubeschrieb
- Kostenvoranschlag oder kubische Berechnung mit Kostenzusammenstellung
- Unterzeichnete Bauabrechnung
- Evtl. Generalunternehmervertrag
- Bauversicherung
- Baubewilligung

Zusätzlich bei Eigentumswohnungen

- Nettowohnflächen-Berechnung (inkl. Nebenräume)
- Stockwerkeigentums-Begründungsakte mit Wertquotenaufteilung
- Nutzungs- und Verwaltungsreglement der STWE-Gemeinschaft

Steuervorteile mit der Indirekten Amortisation

Zusätzlich bei Umbauten und Renovationen

- Umbaubeschrieb
- Kostenvoranschlag
- Umbaupläne
- Baubewilligung/Bauversicherung

Unterlagen für Zusatzversicherungen

- Lebensversicherungspolice und /oder Todesfallrisikopolice
- Pensionskassenausweis inkl. Reglement
- Bei Bezug Pensionskasse: Ausweis nach Rentenkürzung
- Wertschriftenverzeichnis

Statt direkt können Sie die 2. Hypothek auch indirekt über ein Konto der gebundenen (Säule 3a) bzw. der freien Vorsorge (3b) vornehmen. Die entsprechenden Vermögenswerte sind der Bank als Sicherheit zu verpfänden.

Nach der vereinbarten Zeit, zum Beispiel nach 20 Jahren, tilgen Sie dann die ganze 2. Hypothek auf einmal. Während der Sparphase bleibt die Zinsbelastung und somit auch der steuerliche Abzug unverändert. Bei einer jährlichen Einzahlung von 6 000 Franken in die Säule 3a und einem Grenzsteuersatz von 30% reduziert sich ihre Steuerbelastung pro Jahr um 1 800 Franken bzw. um total 36 000 während der gesamten Zeit der indirekten Amortisation. Die Details dazu sollten Sie unbedingt mit Ihrer Bankberaterin besprechen.



Steuern und Versicherungen

Mit dem Erwerb einer Liegenschaft sind auch Gebühren, Steuern und Versicherungen verbunden. Sie sind bei der Kalkulation der Gesamtkosten mit einzubeziehen. Eine tabellarische Übersicht.

Sachversicherungen

Wohneigentum im Wert von 600 000 Franken.	
	Franken Richtwerte
<u>Bauherrinnen-Haftpflichtversicherung</u> Absicherung von Haftpflichtansprüchen, die aufgrund der Bautätigkeit bei Dritten (Nachbargebäude, Passanten, Umwelt etc.) entstehen können für die Bauzeit	1 000
<u>Bauwesenversicherung</u> Absicherung von Schäden, die während den Arbeiten am Bau entstehen können (wagsackender Baugrund, Gerüst- oder Fassadenschäden etc.). für die Bauzeit	500

Gebäudeversicherung (nach Fertigstellung der Liegenschaft)

Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden. Sie deckt Schäden am Gebäude bei Brand, Explosionen, Rauch, Blitzschlag aber auch durch Sturm, Hochwasser, Hagel, Schneedruck und Lawinen, Felssturz, Erdbeben usw.

Obligatorisch ausser in Genf, Tessin und Wallis, aber auch dort empfehlenswert.

pro Jahr

500

Gebäudewasser-Versicherung

Absicherung von Schäden am Gebäude an Boden und Wänden bei Rohrleitungsbruch, undichtigem Dach, Kanalisationsrückstau, lecker Öl- oder Heiztank usw.

(das Mobiliar ist über die Hausratversicherung abgedeckt).

pro Jahr

350

Privat- und Gebäudehaftpflichtversicherung

Die Privathaftpflichtversicherung deckt auch Schäden, die Dritten (Nachbarn, Passanten) auf dem Privatgrundstück entstehen (Sturz auf Glatteis, herunterfallende Gegenstände etc.). Ab drei Wohnungen im Haus, insbesondere also auch bei Stockwerkeigentum, sowie bei kommerzieller Nutzung braucht es dafür

eine Gebäudehaftpflichtversicherung,
pro Jahr 200

Einbruchversicherung

Deckt Einbruchschäden im Privatbereich. Bei Wohneigentümern meist in der Hausratpolice integriert. Stockwerkeigentümer brauchen für den gemeinschaftlichen Teil (Haustüre etc.) eine separate Versicherung.

pro Jahr 50

Personenversicherungen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum empfiehlt es sich, die persönliche Vorsorgesituation im Detail zu überprüfen. Es soll dabei sichergestellt werden, dass das Eigenheim bei einer allfälligen Invaldität oder bei Tod nicht verkauft werden muss und auch nach der Pensionierung noch finanziell tragbar bleibt. Insbesondere bei einem Kapitalbezug aus der 2. Säule kann sich der Versicherungsschutz bei Invaldität und Tod markant verändern. Im Umfang der reduzierten Leistungen ist der Abschluss von entsprechenden Risikoversicherungen (Erwerbsausfall, Todesfall) zu prüfen. Die Details sollten Sie unbedingt mit Ihrer Bankberaterin besprechen.

Steuern

Steuerwert

Im Rahmen der Vermögenssteuer wird für die Liegenschaft ein Steuerwert berechnet, der sich in vielen Kantonen in der Grössenordnung von 70% des effektiven Verkehrswertes des Objektes bewegt. Von diesem Steuerwert kommen die Hypothekarschulden in Abzug. Der Saldo beeinflusst alsdann das steuerbare Vermögen positiv (wenn Hypotheken höher als Steuerwert) bzw. negativ (umgekehrte Werte).

Eigenmietwert

Fiktives Einkommen, das bei einer Vermietung des Objektes erzielt werden könnte. Der Eigenmietwert beläuft sich in vielen Kantonen auf cirka 4% des vorgenannten Steuerwertes. Vom Eigenmietwert können Schuldzinsen und Unterhaltskosten (effektive oder pauschale) abgezogen werden. Der Saldo beeinflusst das steuerbare Einkommen.

Liegenschaftssteuer

Zusätzliche Steuer auf den Bruttowert der Liegenschaft; sie wird in rund der Hälfte aller Kantone erhoben.

Handänderungssteuer

Steuer auf den Kaufpreis der Liegenschaft. Aargau, Glarus, Schaffhausen, Uri und Zürich erheben lediglich deutlich tiefere Handänderungsgebühren. Hinzu kommen Kosten für das Notariat, den Grundbucheintrag sowie für die Errichtung von Schuldbriefen

Grundstückgewinnsteuer

Sie wird beim Verkauf einer Liegenschaft auf den erzielten Gewinn fällig.

Bank Coop AG
Dufourstrasse 50
Postfach
CH-4002 Basel

0800 88 99 66
eva@bankcoop.ch
www.bankcoop.ch