

Die 6 wichtigsten Schritte auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim

1. Was kann und will ich mir leisten?

Bevor Sie mit der zeitaufwendigen Suche nach Ihrem neuen Eigenheim beginnen, sollten Sie sich über Ihre finanzielle Situation und Möglichkeiten Klarheit verschaffen. Ein Gespräch mit Ihrem Bankberater hilft Ihnen dabei. Er soll Sie über die unzähligen Möglichkeiten einer Immobilienfinanzierung aufklären. Beachten Sie auch, dass die direkte oder indirekte Finanzierung mit Ihrem angesparten Pensionskassen-Kapital sehr interessant sein kann.

2. Was sind meine bzw. unsere Bedürfnisse?

In der Praxis stellen wir immer wieder fest, dass viele diesem Punkt zu wenig Beachtung schenken. Ärgerliche Erkenntnisse wie: «Hätten wir nur vor sechs Monaten dieses Haus an der Musterstrasse gekauft! Das war bis anhin immer noch das passendste Objekt», können Sie sich ersparen, wenn Sie sich vor der Suche zusammen mit Ihrer Familie, Ihrer Partnerin oder Ihrem Partner einig werden, welches die unverzichtbaren Kriterien sind. Bedürfnisse haben erste Priorität und kommen vor allfälligen Wünschen, die Sie als Extras natürlich ebenfalls aufführen können. Eine grosse Wunschliste an das neue Eigenheim wird Ihnen allerdings die Suche erschweren. Wir empfehlen allen Kaufinteressenten, eine Liste der 10 wichtigsten Voraussetzungen an ihr neues Zuhause zu erstellen. Wenn Sie dann später Objekte besichtigen, vergleichen Sie sie immer im Anschluss mit Ihrer Checkliste. Erfüllt eine Liegenschaft 7 bis 8 Punkte, sollten Sie kaufen oder mindestens den Kauf ernsthaft in Erwägung ziehen. (Siehe dazu «**Wie finde ich meine Wunsch-Liegenschaft**»).

3. In kurzer Zeit möglichst viele Angebote prüfen

Warum in kurzer Zeit? Unsere Erfahrung zeigt, dass es keine gute Idee ist, eine Objektsuche auf mehrere Monate oder gar Jahre hinauszuziehen. Es ist erstens zeitaufwendig und führt zweitens selten zum Ziel. Ist Ihre Entscheidung, eine Liegenschaft zu kaufen, einmal getroffen, wissen Sie, was Sie sich leisten wollen und sind Sie sich über die Muss-Kriterien im Klaren, sollten Sie sich intensiv auf die Suche machen. Heute ist es einfach, sich in kurzer Zeit einen Überblick über das aktuelle Marktangebot zu schaffen. Unzählige Marktplätze im Internet, die Tagespresse und professionelle Immobilien-Experten helfen dabei. Wir empfehlen Kaufinteressenten zusätzlich, das Gespräch mit einem anerkannten Immobilienberater zu suchen (und achten Sie darauf, dass er Mitglied des SMK – Schweizerische Makler Kammer ist). Erläutern Sie in diesem Dialog Ihre Wünsche und Anforderungen (wie unter 2. aufgeführt) an eine Liegenschaft. Die/der Immobilienfachfrau/mann kann Ihnen dann aus Erfahrung sagen, ob Ihre Anforderungen und Wünsche erfüllbar sind, und wenn nicht, passen Sie den Anforderungskatalog gemeinsam an – ein Austausch, der sich lohnen wird! Last but not least: Schauen Sie sich Immobilienangebote (bestehende Gebäude) immer in aller Ruhe von innen an. Eine Aussenbesichtigung kann nie als Entscheidungsgrundlage für ein Objekt genügen.

4. Angebote auf Preis und Qualität hin prüfen lassen

Erscheint Ihnen eine Immobilie passend, prüfen Sie das Angebot in Bezug auf Preis und Qualität. Holen Sie sich Hilfe (ausser Sie sind vom Fach). Und scheuen Sie die Auslagen für die Prüfung durch einen professionellen Immobilienspezialisten nicht: Er oder sie wird Ihnen helfen, teure Fehlentscheidungen zu vermeiden. Die bauliche Qualität einer bestehenden Immobilie lassen Sie am besten durch einen Baufachmann oder Architekten kontrollieren; bei Neubauprojekten sollten Sie den ausführlichen Baubeschrieb checken lassen. Bei der Prüfung des Verkaufspreises kann es schwieriger werden. Denn der Marktpreis einer Immobilie ist grundsätzlich der Preis, der tatsächlich auf dem Markt erzielt wird. Und da gibt es leider enorme Abweichungen zu traditionellen Schätzungsmethoden.

Seien Sie sich als Kaufinteressent bewusst: Wenn Sie ein Objekt von drei verschiedenen Fachpersonen schätzen lassen, werden Ihnen mit Sicherheit drei verschiedene Preise genannt. Ein Schätzungsgutachten einer finanzierenden Bank ist mehrheitlich unter dem geforderten resp. tatsächlich erzielten Verkaufspreis. Die Abweichungen betragen 5 bis 20 Prozent. Wir empfehlen in solchen Fällen eine nochmalige Schätzung und ein ausführliches Gespräch mit Immobilien-Fachleuten. Käufern empfehlen wir, folgendes zu bedenken: Wenn der Verkaufspreis einer Liegenschaft zum Beispiel 10 Prozent über der Schätzung liegt, das Objekt aber voll und ganz Ihren Wünschen entspricht, rechnen Sie die Differenz auf 10, 15 oder 20 Jahre um. Verwenden Sie die wahrscheinlichste Anzahl Jahre, die Sie in der Liegenschaft verbringen werden. 10 Prozent auf 20 Jahre umgerechnet sind zum Beispiel noch 0,5 Prozent im Jahr.

5. Verkäufer prüfen

Immer wieder lesen und hören wir von den unmöglichsten Dingen im Zusammenhang mit Immobilienkäufen. Wir empfehlen, vor dem effektiven Kauf einer Liegenschaft den Makler und den eigentlichen Verkäufer (ob Privatperson, Promotor oder Generalunternehmer) genau zu prüfen. Wichtig ist, dass der Makler über erstklassige Referenzen und Leistungsausweise verfügt. Auch der Verkäufer – sofern es sich um eine professionelle Unternehmung handelt – sollte Referenzobjekte vorlegen können. Bei privaten Verkäufern ist eine Prüfung schwieriger: Verlangen Sie unter allen Umständen finanzielle Sicherheiten.

6. Entscheiden

Sich für einen Hauskauf zu entscheiden, ist schwierig. Denn der Kauf eines Eigenheims ist für die meisten Menschen das grösste und wichtigste finanzielle Engagement im Leben. Wenn Sie in der von uns empfohlenen Reihenfolge vorgehen und die Liegenschaft in allen relevanten Punkten positiv abschneidet, können Sie sich mit gutem Gefühl für das Objekt entscheiden. Denn ein wirklich passendes Haus finden Sie nicht jeden Tag.