

Der Traum vom Eigenheim – Was gilt es zu beachten, damit er nicht zum Albtraum wird

Nach wie vor gelten die Schweizerinnen und Schweizer als ein Volk von Mieterinnen und Mietern. Doch der Anteil jener, die ihren Traum von der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus verwirklichen, nimmt kontinuierlich zu. Zur Zeit liegt er bei ca. 37 Prozent. Was gilt es beim Erwerb eines Eigenheims zu beachten, damit dieser Traum nicht eines Tages zum Albtraum wird? – Alfred Fetscherin sprach mit zwei Spezialisten des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT. Max Rübli ist Inhaber von IMMOBILIUM Swiss Real Estate Advisory Services, einem auf Immobilienvermarktung- und Beratung spezialisierten Unternehmen. Pascal Stutz ist Berater bei Wüst und Wüst AG, einem auf die Vermittlung exklusiver Liegenschaften spezialisierten Unternehmen.

Wie geht man am besten vor, wenn man sich den Traum vom eigenen Heim erfüllen möchte?



Pascal Stutz: Zunächst einmal gilt es, sich Klarheit über die eigenen Bedürfnisse zu verschaffen, um sich nicht von spontanen Verkaufsangeboten blenden zu lassen. Eine solche Analyse ist weitgehend abhängig von der eigenen Lebenssituation

und den persönlichen Vorstellungen seines Traumobjektes. Eine Familie mit vier Kindern hat zweifellos andere Bedürfnisse als ein Single oder ein Ehepaar im Rentenalter. Eine wichtige Rolle spielt auch die Arbeitssituation: Bin ich auf eine möglichst gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr angewiesen? Aber auch: Ist meine Stelle einermassen sicher? Oder muss ich mich vielleicht demnächst nach einem neuen Arbeitsplatz umsehen? Wie steht es um meine finanzielle Situation? Kann ich mir mein Wunschobjekt überhaupt leisten? In diesem Sinne sind die Verkaufsunterlagen genau unter die Lupe zu nehmen. Angaben über das soziale Umfeld der Nachbarschaft sind daher entscheidende Informationen, die über die Wohn- und Lebensqualität Aufschluss geben.

Max Rübli: Um diese Fragen sorgfältig zu beantworten, empfehle ich, eine persönliche massgeschneiderte Entscheidungsmatrix mit allen Muss- und Wunschkriterien zu erstellen. Auf dieser werden alle Vorstellungen und Wünsche bezüglich Wohnort, Lage, Raumbedarf etc. eingetragen und können nach persönlichen Präferenzen unterschiedlich gewichtet

werden. Entsprechende Checklisten mit den wesentlichen Kriterien können bei verschiedenen Finanzinstituten, aber auch bei vielen Immobilienunternehmen auf deren Homepage heruntergeladen werden. Es lohnt sich, die dort aufgeführten Fragen sorgfältig zu prüfen und zu beantworten. Ein ganz wichtiger Punkt ist natürlich die ehrliche Überprüfung der eigenen finanziellen Möglichkeiten. Wieviel Eigenmittel stehen mir zur Verfügung? Welche Summe kann ich mir monatlich, neben allen anderen Ausgaben, für die Finanzierung eines Eigenheims leisten?

Und wie findet man sein Traumobjekt am schnellsten?

Pascal Stutz: Einen guten Überblick über das Angebot bieten zweifellos die Inserate in den Medien sowie das Internet. Allerdings sind damit noch lange nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft. Gerade die besonders interessanten Objekte gehen oft weg, ohne dass sie überhaupt je inseriert werden. Um an diese zu gelangen, empfiehlt es sich, bei verschiedenen Immobilien-Maklern ein Suchprofil zu hinterlegen und diese um Kontaktaufnahme zu bitten, sobald sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben. Dazu braucht es wiederum die erwähnte Entscheidungsmatrix des Interessenten.

Max Rübli: Um noch schneller an sein Wunschobjekt zu gelangen, kann man einem Immobilienmakler einen konkreten Suchauftrag erteilen. Dieser nutzt dann alle seine Möglichkeiten und Erfahrungen, um dem Kunden möglichst rasch ein Objekt vorzustellen, welches dessen Anforderungen optimal entspricht.

Hat man schliesslich sein Wunschobjekt gefunden, was gilt es dann zu beachten, bevor man eine Unterschrift leistet?

Pascal Stutz: Bei bestehenden Liegenschaften lohnt es sich, einen Immobilienfachmann beizuziehen. Dieser prüft das Objekt auf Herz und Nieren, er beurteilt, ob der geforderte Preis gerechtfertigt ist, mit welchen Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten zu rechnen ist und welches Potential die Liegenschaft allenfalls noch hat. Ein absolutes Wunschobjekt, welches alle persönlichen Anforderungen erfüllt, ist eher die Ausnahme. Oft sind bei der passenden Liegenschaft Kompromisse einzugehen, um sich den Traum vom Eigenheim erfüllen zu können. So kann z.B. ein Haus mit ausgezeichneter Architektur- und Raumgestaltung in einer lärmigen Umgebung stehen; oder ein stark renovationsbedürftiges Objekt an einer herrlichen Lage mit See- Panoramansicht liegen.

Max Rübli: Der Beizug eines Fachmannes hat noch einen weiteren, nicht zu unterschätzenden Vorteil: Wenn es später bei der Bank um die Finanzierung geht, erweist sich eine seriös und professionell erstellte Expertise oft als grosse Hilfe. Sie beantwortet nämlich viele Fragen, die der Banker sonst in langwierigen Überprüfungen selber abklären müsste.

Eine besondere Knacknuss bildet oft die Finanzierung. Welche Tipps geben Sie hierzu?

Max Rübli: Ich empfehle in jedem Fall, den Kontakt mit der Bank nicht erst dann zu suchen, wenn man vor dem Kauf steht, sondern bereits in einer sehr frühen Phase. Auf Grund von Vermögen und Einkommen, Pensionskassenguthaben, aber auch



allenfalls bestehender Schulden kann die Bank oder allenfalls auch ein Immobilienprofi eine Tragbarkeitsberechnung erstellen. Darin wird ermittelt, welcher Maximalbetrag beim Kauf einer Liegenschaft für den Käufer überhaupt tragbar ist. In der Regel werden 20% Eigenmittel vorausgesetzt und die jährliche Belastung sollte nicht mehr als ein Drittel des Bruttojahressaläres betragen. Weiter sollten steuerliche Überlegungen einfließen; insbesondere sollten allfällige steuerliche Folgen eines Kaufentscheides vorgängig betrachtet werden.

Pascal Stutz: Ist die finanzielle Obergrenze einmal ermittelt und steht ein entsprechendes Objekt zum Verkauf, lohnt es sich, für die Finanzierung bei mehreren Banken eine Offerte einzuholen. Die Erfahrung zeigt, dass die Angebote der Banken oft stark voneinander abweichen und so ein beträchtlicher Verhandlungsspielraum offen bleibt. Jeder Kreditantrag wird von den Finanzierungsgesellschaften einzeln und individuell geprüft. Nebst der Objektbeurteilung wird der Kunde bezüglich Kreditwürdigkeit und -fähigkeit durchleuchtet. Daher ist es äusserst wichtig, dass man gegenüber der Bank ehrlich ist und offen über die eigene finanzielle Situation informiert.

Fazit

Der Erwerb eines Eigenheims, sei es eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, ist eine Angelegenheit, die viele Fragen aufwirft. Diese müssen sachlich und vor allem möglichst emotionslos beantwortet werden. Das ist erfahrungsgemäss nicht immer einfach. Aus diesem Grund lohnt es sich in der Regel, einen Fachmann beizuziehen, der einen neutral, kompetent und seriös berät. Entsprechende Adressen finden sich beim Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT: www.svit.ch

Interview: Alfred Fetscherin

Die Interview-Partner Max Rübli und Pascal Stutz sind unter folgenden Adressen erreichbar: Max Rübli, www.immobiliun.ch, Pascal Stutz, www.wuw.ch