



# Ratgeber Immo-Kauf: Diese 10 Fehler sollte man beim Hauskauf vermeiden

## Preise sind im Rückwärtsgang, mehr Angebote auf Immo-Portalen

12. Oktober 2023

Beim Kauf eines Eigenheims gibt es einige Fallen, in die Hauskäufer tappen können. Wer gut informiert ist, kann Missverständnisse vermeiden und viel Geld sparen. Blick verrät dir die zehn häufigsten Fehler.

**Dorothea Vollenweider, Redaktorin Wirtschaft**

Zum ersten Mal seit Jahrzehnten kommen die Häuserpreise in der Schweiz ins Rutschen. Vielleicht ein guter Zeitpunkt, zuzuschlagen. Aber Achtung: Der Traum vom Wohneigentum kann ganz schnell zum Alptraum werden. Nicht nur finanzielle Hürden machen den Hauskauf zu einer grossen Herausforderung. Es gibt viele weitere Stolpersteine, über die Hauskäufer regelmässig fallen. Blick hat die häufigsten Fehler zusammengetragen.

### Suchradar falsch eingestellt

Gute Vorbereitung ist alles! Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, sollte als Erstes eingrenzen, welche Gemeinden oder Region für die Suche infrage kommen. Wie lange darf der Arbeitsweg sein? Wie nahe bei Familie und Freunden will man sich niederlassen? «Wer diese Fragen gleich zu Beginn klärt, spart viel Zeit und Geld», sagt Adrian Wenger (51), Spezialist für Hypotheken beim VZ Vermögenszentrum.

### Unzureichendes Eigenkapital

«Idealerweise berechnet man selber oder mit fremder Hilfe, was finanzierbar ist», sagt Wenger. Es geht in einem ersten Schritt darum, das verfügbare Eigenkapital und Einkommen zu verifizieren. «Käufer sollten dabei ehrlich zu sich selbst sein und sich die Fremdkapitalzinsen und allfällige Amortisationen vergegenwärtigen», sagt Ruedi Tanner (59), Präsident der Schweizerischen Maklerkammer (SMK). Können diese Verpflichtungen auch bezahlt werden, wenn es einmal nicht so gut läuft?

### Finanzielle Ressourcen nicht abgeklärt

Wer sich um ein Eigenheim bemühen will, sollte nicht nur wissen, wie viel Geld er auf seinem Konto hat. Sondern auch, wie hoch das Guthaben in der Pensionskasse ist. Denn diese Mittel können als Vorbezug oder Verpfändung bei der Hausfinanzierung miteingebracht werden. Auch Geld aus dem Säule-3a-Konto kann beim Hauskauf als Eigenkapital mit eingeschossen werden. Von den 20 Prozent Eigenkapital dürfen maximal 10 Prozent des Kaufpreises aus der 2. Säule stammen. Finanzielle Zustüpfen aus der Familie können beim Hauskauf entscheidend sein: «Mögliche Darlehen aus der Familie sollte man deshalb vorgängig klären», sagt Wenger.

### Von Bildern blenden lassen

Was für eine seriöse Immobilienbewertung gilt, gilt auch für die Hauskäufer selbst: «Der Augenschein vor Ort ist das Wichtigste», sagt Tanner. Strassenlärm, Kirchenglocken, der Hühnerstall des Nachbarn: Man müsse offen sein für alle Eindrücke. Und sich nicht von Fotos blenden lassen. Selbst Bilder auf den grossen Onlineportalen wie Immoscout24 oder Homegate können geschönt sein und einen falschen Eindruck vermitteln. Teilweise werden erhebliche Mängel bewusst nicht auf den Bildern gezeigt.

## **Kaufpreis nicht verhandeln**

«Bewertungen werden nicht objektiv ausgestellt», warnt Wenger vom VZ. Oft würden sich Hauskäufer auf die Angaben des Verkäufers verlassen. «Doch viele Makler erstellen eine Bewertung und schlagen dann 10 Prozent obendrauf», sagt Wenger. Andersrum ist es auch möglich, dass die Verkäufer die Kosten für eine Bewertung scheuen und selbst einen Preis festlegen. Deshalb sollten sich Käufer nicht auf die Angaben des Verkäufers verlassen, sondern einen Experten oder die Bank den Marktwert schätzen lassen. Dazu kommt, dass die Eigenheimpreise aktuell unter Druck sind. Mancherorts sind die Preise bereits am Sinken. «Fragen nach einem tieferen Preis kann man immer», sagt Tanner der SMK.

## **Keine Vergleichsobjekte**

Um ein Gespür für den Markt zu erhalten, sollten Hauskäufer laut Experten Quervergleiche anstellen. Beispielsweise, indem ausgeschriebene Objekte in derselben Region miteinander verglichen werden. «Das hilft, den angemessenen Preis besser einschätzen zu können», so Wenger.

## **Informationsquelle Grundbuchamt**

Die Verkaufsdokumentation ist keine Bibel. Falsche Angaben bei der Fläche, dem Grundriss oder einer Renovation sind häufiger, als man denkt. Viele wichtige Informationen über eine Liegenschaft sind im Grundbuch vermerkt. Dieses ist für die Öffentlichkeit einsehbar. «Oft verstecken sich Details in Sonderprotokollen, die niemand anschaut», sagt Wenger. Haben andere Parteien beispielsweise ein Nutzungsrecht oder ein Wegrecht auf dem Grundstück? Besonders im Falle von Stockwerkeigentum können beim Grundbuchamt ausführliche Begründungsakten und Hausreglemente hinterlegt sein – unter anderem bezüglich der Haltung von Haustieren. Wer sich frühzeitig Einblick verschafft, vermeidet Missverständnisse und Kostenfallen.

## **Finanzierungsangebote nicht verhandeln**

Viele Hauskäufer suchen als Erstes das Gespräch mit ihrer «Hausbank», wenn es um die Finanzierung eines Eigenheims geht. Doch es lohnt sich, eine Offerte bei der Konkurrenz einzuholen. Und zwar nicht nur von anderen Banken. «Auch Versicherungen haben zum Teil gute Hypothekar-Produkte mit günstigen Konditionen im Angebot», sagt Tanner. Wer ein anderes Angebot in der Hand hat, kann schlagfertiger verhandeln.

## **Kaufentscheid unter Zeitdruck**

«Zeitdruck wird meistens durch private Verkäufer oder unqualifizierte Maklerinnen und Makler erzeugt», sagt der Präsident der SMK. «Nicht darauf eintreten!» Ein Hauskauf sollte immer gut überlegt sein. Es ist einer der grössten Entscheide im Leben vieler Menschen.

## **Anzahlung nicht auf Sperrkonto überweisen**

«Das ist ein absolutes No-Go!», sagt Tanner. Oft verlangen Verkäufer eine Anzahlung für das Haus. Es handelt sich dabei um einen grossen Geldbetrag von mehreren Zehntausend Franken. Dieser Betrag sollte nie direkt ausgezahlt oder auf ein privates Konto überwiesen werden. Sondern immer auf ein Sperrkonto erfolgen.