

Windige Makler und nachlässige Baufirmen

Ein Hauskauf geht oft viel zu schnell über die Bühne. Der TA zeigt auf, was die häufigsten Fehler sind und wie man sie vermeidet.

Von **Reto Westermann**

■ **Finanzplanung.** Stehen zwanzig Prozent Eigenkapital bereit und ist die Tragbarkeit gegeben, finanziert die Bank im Normalfall das Eigenheim. Eine finanzielle Sicherheit ist damit aber nicht gegeben, denn der Bank reicht es, wenn sie im Falle eines Privatkonkurses ihre achtzig Prozent des Kaufpreises wieder herausholen kann. **Tipp:** Eine Budgetplanung unter Einbezug möglicher Risiken (wie zum Beispiel Lohneinbussen oder höhere Zinsen) schafft Sicherheit. Im Zweifelsfall und bei knappen Finanzen verzichten.

■ **Fehlinvestitionen.** Wer baut, kümmert sich in erster Linie um den Innenausbau. Entsprechend viel Geld wird verbaut: Pech daher, wenn einem die extravaganten Investitionen nach einigen Jahren nicht mehr gefallen. Zudem stellen sie bei einem Wiederverkauf oft nicht einmal einen Mehrwert dar. **Tipp:** Zuerst dort investieren, wo es sich langfristig lohnt: Wohnfläche, Fenster, Isolation und Heiztechnik. Denn viel Fläche und helle Räume sind der eigentliche Luxus eines Eigenheims.

■ **Generalunternehmervertrag.** Neben den vertrauenswürdigen Generalunternehmern tummeln sich auch schwarze Schafe in der Branche. Falls ein Generalunternehmer unsauber arbeitet oder Konkurs geht, verlieren die Käufer viel Geld, weil das ganze Risiko bei diesem einen Unternehmen liegt. **Tipp:** Vorabklä-

rungen schaffen Sicherheit. Dazu gehören: Betriebsauszug, Referenzen, eine Bonitätsprüfung durch die Bank und eine Bank- oder Versicherungsgarantie des Unternehmers

■ **Objektanalyse.** Manches Objekt gefällt einem auf den ersten Blick, und wenn der Verkäufer drängt, geht der Kauf schnell über die Bühne. Ob dieser Schritt richtig war, merken die Käufer erst später. Unangenehm ist, wenn dann Schönheitsfehler wie zu kleine Räume, Verkehrslärm, lärmende Nachbarn oder eine fehlende Bahnstation zu Tage kommen. **Tipp:** Zeit nehmen und sich nicht drängen lassen. Eine genaue Analyse von Objekt, Umgebung und Gemeinde schafft Sicherheit.

■ **Hypothekarkredit.** Der erste Gang bei der Suche nach einer Hypothek führt meistens zur Hausbank – und oft auch nicht weiter. Unter Umständen verpasst man so ein besseres Angebot. Liegt bei einem 500 000 Franken teuren Haus der Zins einer Festhypothek nur um ein Viertelprozent tiefer, spart man damit jährlich 1000 Franken. **Tipp:** Auf jeden Fall mehrere Offerten einholen. Es lohnt sich dabei auch, Internet-Vergleichsdienste wie Comparis oder Homegate und Hypothekarbroker wie das Hypothekenzentrum beizuziehen.

■ **Altlasten.** Der Kauf eines Altbaus kann eine Alternative zum Neubau sein. Je nach Baujahr können solche Bauten aber Altlasten wie giftige Holzschutzmittel oder Asbest enthalten. Werden sie nicht entdeckt, gefährden sie die Arbeiter und Bewohner. Und entdeckt man sie erst nach dem Kauf, muss die Entsorgung selber berappt werden. **Tipp:** Fachleute beiziehen. Werden die Altlasten vor dem Kauf entdeckt, können sie entsorgt und die Kosten dafür in Abzug gebracht werden.

