Eigenheim-Kompass
hallo@eigenheimkompass.ch
eigenheimkompass.ch

Kaufcheck — Lindenweg 12, 5099 Musterwil

Beispiel-Dossier mit fiktivem Objekt und fiktiver Familie · Ersteinschätzung vom 8. November 2026 für Familie Beispiel · Grundlage: Verkaufsdokumentation, 12 Fotos, Angaben der Familie

Auf einen Blick

BAUSUBSTANZ	TRAGBARKEIT	PREIS	WISSENSLÜCKEN
🔴 Heizung, Fenster, Leitungen und Elektro sind in den nächsten 4 Jahren fällig: CHF 124'000–245'000.	🟡 Das Einkommen trägt das Haus, aber mit Sanierungsreserve fehlen CHF 11'000 Eigenmittel.	🟡 Der Preis passt zu sanierten Häusern, nicht zu diesem Zustand.	🟡 Leitungen, Elektro und Kanalisation sind nicht belegt, nur geschätzt.

Unsere Einschätzung in drei Sätzen: Ein solides Familienhaus an guter Lage, das frisch aussieht, aber in der Technik noch weitgehend von 1978 und 1995 ist. In den nächsten vier Jahren kommen Heizung, Fenster, Wasserleitungen und Elektro auf euch zu, und das ist im Angebotspreis nicht eingerechnet. Wir würden das Haus weiterverfolgen, aber nur zu einem Preis um CHF 800'000 bis 815'000 und erst nach einer Begehung mit einer Baufachperson.

Die wichtigste Zahl: In den nächsten 10 Jahren stehen voraussichtlich **CHF 186'000–395'000** an Investitionen an. Das sind 22–46 % des Kaufpreises.

1. Das Objekt in Kürze

Merkmal	Angabe	Herkunft
Typ	Freistehendes Einfamilienhaus, 5.5 Zimmer	belegt
Baujahr	1978, Teilrenovation 2012 (Küche, Bad, Fassadenanstrich)	belegt
Wohnfläche	145 m² (Nutzfläche mit Keller 210 m²)	belegt
Grundstück	620 m²	belegt
Kaufpreis	CHF 865'000	belegt
Preis pro m² Wohnfläche	CHF 5'966	gerechnet
Heizung	Ölheizung 2003, Radiatoren	belegt
GEAK	nicht vorhanden	belegt

Für den Familienalltag: Vier Schlafzimmer auf einer Etage und ein Garten mit Sitzplatz passen gut zu zwei kleinen Kindern. Das Wohnzimmer mit offener Küche ist modern. Weniger ideal: Das einzige Bad liegt im Obergeschoss, im Erdgeschoss gibt es nur ein WC. Mit zwei Schulkindern wird das morgens eng.

2. Bausubstanz — Bauteil für Bauteil

Bauteil	Jahrgang	Herkunft	Lebensdauer	Restlebensdauer	Zustand	Kosten bei Ersatz
Sanitärleitungen (verzinkt)	1978	Annahme	30–40 J	überfällig	🔴	CHF 30'000–60'000

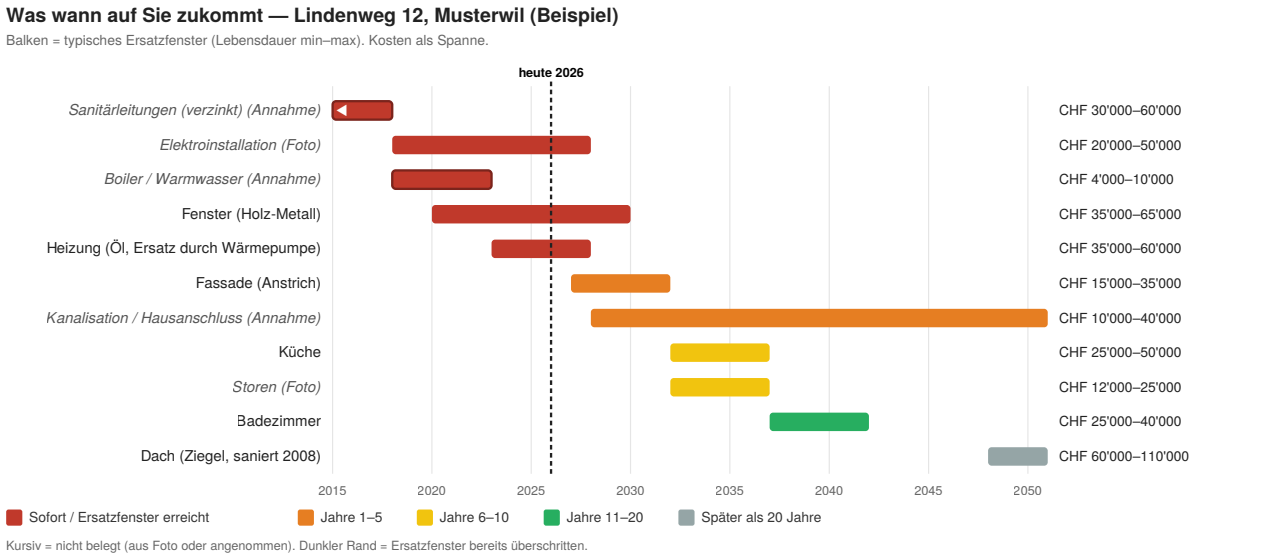
Bauteil	Jahrgang	Herkunft	Lebensdauer	Restlebensdauer	Zustand	Kosten bei Ersatz
Boiler / Warmwasser	2003	Annahme	15–20 J	überfällig	🔴	CHF 4'000–10'000
Heizung (Öl)	2003	belegt	20–25 J	0–2 J	🟠	CHF 35'000–60'000 (Wärmepumpe)
Elektroinstallation	1978	Foto	40–50 J	0–2 J	🟠	CHF 20'000–50'000
Fenster (Holz-Metall)	1995	belegt	25–35 J	0–4 J	🟠	CHF 35'000–65'000
Fassade (Anstrich)	2012	belegt	15–20 J	1–6 J	🟡	CHF 15'000–35'000
Kanalisation / Hausanschluss	1978	Annahme	50–80 J	2–32 J	🟡	CHF 10'000–40'000
Küche	2012	belegt	20–25 J	6–11 J	🟢	CHF 25'000–50'000
Storen	2012	Foto	20–25 J	6–11 J	🟢	CHF 12'000–25'000
Badezimmer	2012	belegt	25–30 J	11–16 J	🟢	CHF 25'000–40'000
Dach (Ziegel, saniert 2008)	2008	belegt	40–50 J	22–32 J	🟢	CHF 60'000–110'000

Gestylt statt unterhalten: Küche, Bad und Fassadenanstrich sind 2012 erneuert worden und prägen den Eindruck bei der Besichtigung. Die teuren Bauteile, also Heizung, Fenster, Wasserleitungen und Elektro, sind dagegen noch original oder über 20 Jahre alt. Das ist das häufigste Muster auf dem Markt.

Heizung: Die Ölheizung von 2003 erreicht in den nächsten zwei Jahren das Ende ihrer üblichen Lebensdauer. Realistisch ist der Ersatz durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Weil die Fenster von 1995 und die Hülle wenig gedämmt sind, braucht die Wärmepumpe allenfalls grössere Heizkörper. Am günstigsten wird es, wenn Heizung und Fenster zusammen geplant werden.

Wasserleitungen: In Häusern von 1978 sind fast immer verzinkte Stahlrohre verbaut, die von innen zurosten. Die Verkaufsdokumentation sagt dazu nichts. Bei der nächsten Besichtigung im Bad das Wasser voll aufdrehen: Braunes Wasser oder schwacher Druck bestätigen den Ersatzbedarf.

3. Was wann auf euch zukommt



Zeitraum	Bauteile	Kosten
Sofort bis Jahr 4	Leitungen, Boiler, Heizung, Elektro, Fenster	CHF 124'000–245'000
Jahre 1–5	Fassade, Kanalisation	CHF 25'000–75'000
Jahre 6–10	Küche, Storen	CHF 37'000–75'000
Jahre 11–20	Badezimmer	CHF 25'000–40'000

Umgerechnet: Wer die Investitionen der nächsten 20 Jahre ansparen will, muss rund **CHF 1'300 pro Monat** zurücklegen. Die dringendsten Posten (Leitungen, Boiler, Heizung, Elektro) sollten bereits beim Kauf als Reserve bereitstehen. Wir rechnen dafür mit **CHF 135'000**.

4. Energie und Heizung

Die Ölheizung verbraucht laut Dokumentation rund 2'200 Liter pro Jahr. Bei einem Heizölpreis um CHF 1.10 pro Liter sind das etwa **CHF 2'400 Heizkosten pro Jahr**. Eine Wärmepumpe senkt die Energiekosten meist deutlich, braucht aber Strom und eine Investition von CHF 35'000–60'000.

Für den Heizungsersatz gelten je nach Kanton unterschiedliche Vorgaben, und Bund, Kanton und oft auch die Gemeinde zahlen Förderbeiträge. Vor dem Kauf bei der Gemeinde nachfragen, was beim Ersatz gilt und welche Beiträge es gibt. Ein **GEAK Plus** (ca. CHF 1'500–2'500) lohnt sich hier, weil er die sinnvolle Reihenfolge der Sanierungen zeigt und oft Voraussetzung für Förderbeiträge ist.

5. Schadstoffe und Standortrisiken

Bei Baujahr 1978 können Schadstoffe verbaut sein, vor allem **Asbest** (z. B. in Plattenklebern, alten Bodenbelägen, Fensterkitt oder Eternitplatten) und **PCB** in Fugen. Unberührt ist das meist unproblematisch. Bei Umbauten an Küche, Bad oder Fenstern braucht es aber vorher ein Schadstoffgutachten (ca. CHF 1'000–3'000), und eine Sanierung kann einzelne Arbeiten um CHF 5'000–30'000 verteuern.

Im Beispiel liegt das Grundstück ausserhalb von Gefahrenzonen. Bei einem echten Objekt prüfen wir hier Gefahrenkarte, Radon, Lärm und unüberbaute Nachbarparzellen.

6. Könnt ihr euch das leisten?

Einmalig beim Kauf

Position	Betrag
Kaufpreis	CHF 865'000
Kaufnebenkosten (Richtwert)	CHF 13'000
Reserve Sofortinvestitionen	CHF 135'000
Total Kapitalbedarf	**CHF 1'013'000**
Hypothek (max. 80 % von CHF 865'000)	CHF 692'000
Eigenmittel vorhanden	CHF 310'000 (davon PK CHF 60'000)
Harte Eigenmittel nötig / vorhanden	CHF 99'500 / CHF 250'000
! **Es fehlen Eigenmittel**	**CHF 11'000**

Tragbarkeit nach Bankrechnung (5 % Zins, 1 % Nebenkosten)

Szenario	Einkommen	Kosten p.a.	Tragbarkeit
Heute	CHF 190'000	CHF 50'900	26.8 % 🟢
Nach Pensumsänderung	CHF 172'000	CHF 50'900	29.6 % 🟡
Nach Pensionierung (in 26 J)	CHF 123'500	CHF 37'500	30.4 % 🟡

Amortisation 2. Hypothek: CHF 115'300 in 15 Jahren = CHF 7'700 pro Jahr.

Minimal nötiges Bruttoeinkommen für dieses Objekt: CHF 154'400

Maximal tragbarer Kaufpreis mit euren Mitteln (mit Sanierungsreserve und geplanter Pensumsänderung): **CHF 814'000**

Eure echten Wohnkosten pro Monat

Position	pro Monat
Hypothekarzins 1.7 % (Festhypothek 10 J, Richtwert)	CHF 1'000
Amortisation	CHF 600
Nebenkosten	CHF 400
Rücklage Sanierungen (aus Abschnitt 3)	CHF 1'300
Total	**CHF 3'300**
Zum Vergleich: Miete ähnliches Objekt	CHF 3'100
Mit 3.5 % Zins nach Ablauf der Festhypothek	CHF 4'400

Die Bank wird das Haus finanzieren: Die Tragbarkeit liegt auch nach der geplanten Pensumsreduktion unter 33 %. Knapp wird es bei den Eigenmitteln, sobald ihr die Sanierungsreserve ehrlich einrechnet. Ohne Reserve sieht die Rechnung gut aus, aber dann müsste die neue Heizung in zwei Jahren aus dem laufenden Budget bezahlt werden.

Wenn ihr Geld aus der Pensionskasse einsetzt, sinken eure späteren Leistungen bei Invalidität und Tod. Lasst euch die Lücke von der Pensionskasse berechnen.

7. Ist der Preis angemessen?

Vergleichsobjekt (Beispielwerte)	Baujahr	Zustand	Wohnfläche	Preis	CHF/m²
EFH, Nachbargemeinde	1981	unsaniert	140 m²	CHF 790'000	5'643
EFH, gleiche Gemeinde	1975	teilsaniert	150 m²	CHF 845'000	5'633
EFH, gleiche Gemeinde	1980	gesamtsaniert 2021	145 m²	CHF 995'000	6'862

Mit CHF 5'966 pro m² liegt das Angebot über den unsanierten und teilsanierten Vergleichen.

Sanierungsbereinigter Vergleich: Angebotspreis CHF 865'000 plus die Investitionen der nächsten 10 Jahre (Mitte der Spanne rund CHF 290'000) ergibt rund CHF 1'155'000. Ein gesamtsaniertes Vergleichshaus kostet CHF 995'000. Das spricht klar für eine Preisverhandlung.

Verhandlungsargumente: Heizung 2003 (Ersatz CHF 35'000–60'000), Fenster 1995 (CHF 35'000–65'000), verzinkte Leitungen 1978 (CHF 30'000–60'000), Elektro 1978 (CHF 20'000–50'000). Bringt die Beträge mit Offerten in die Verhandlung, nicht mit «ist zu teuer».

Unsere Empfehlung für eure persönliche Preisobergrenze: CHF 815'000.

8. Vor der Offerte

Fragen an den Verkäufer

1. Wann wurden Wasserleitungen und Elektroinstallation zuletzt erneuert? Gibt es Belege?
2. Gibt es einen Sicherheitsnachweis (SiNa) für die Elektroinstallation?
3. Wie hoch war der Heizölverbrauch der letzten drei Jahre?
4. Gab es je Wasser im Keller oder einen Wasserschaden?
5. Wann wurde die Kanalisation zuletzt kontrolliert?
6. Welche Arbeiten haben Sie selbst noch geplant oder verschoben?

Bei der Besichtigung besonders prüfen

1. Wasser im Bad voll aufdrehen: Farbe und Druck
2. Sicherungskasten fotografieren
3. Keller: Feuchteflecken, Salzränder, Geruch
4. Fenster: beschlagene Scheiben, Zugluft, Zustand der Dichtungen

Unterlagen, die ihr verlangen solltet: Grundbuchauszug, Gebäudeversicherungsnachweis, Rechnungen der Renovation 2012, Heizungs-Servicerapporte, Pläne.

Fachperson beiziehen: Empfohlen. Eine Begehung mit einer Baufachperson (ca. CHF 800–1'500) klärt Leitungen, Elektro und Feuchtigkeit vor der Offerte. Bei Investitionen in dieser Höhe lohnt sich das.

9. Unsere Empfehlung

Passt zum richtigen Preis — bis CHF 815'000, wenn die Begehung keine weiteren grossen Mängel zeigt.

Das Haus passt zu eurer Familie, und das Einkommen trägt es. Der Angebotspreis rechnet aber mit einem Zustand, den das Haus nur auf den ersten Blick hat. Zu CHF 865'000 fehlen euch mit ehrlicher Sanierungsreserve CHF 11'000 Eigenmittel. Zu CHF 815'000 geht die Rechnung auf, und ihr habt den Puffer für Heizung und Leitungen.

Nächste Schritte: Fragen an den Verkäufer schicken, Begehung mit Baufachperson, Bankschätzung einholen, dann Offerte mit Begründung.

Quellen

- Lebensdauern und Kosten: Richtwerte Schweiz 2026, angelehnt an die paritätische Lebensdauertabelle von HEV Schweiz und Mieterverband
- Hypothekarzins: Richtwert für das Beispiel; bei echten Objekten mit aktuellem Stand und Datum
- Vergleichsobjekte: fiktive Beispielwerte; bei echten Objekten aktuelle Inserate mit Quelle und Datum

Wichtiger Hinweis

Dieser Kaufcheck ist eine Ersteinschätzung auf Grundlage der verfügbaren Unterlagen und Fotos. Er ersetzt weder eine Besichtigung durch eine Baufachperson noch ein Bauzustandsgutachten, eine Verkehrswertschätzung, eine Schadstoffuntersuchung, eine verbindliche Finanzierungszusage der Bank oder eine Rechts- und Steuerberatung. Angaben mit der Herkunft «Foto» oder «Annahme» sind Schätzungen und nicht überprüft. Kostenangaben sind Richtwerte mit erheblicher Bandbreite. Kaufentscheide liegen in der alleinigen Verantwortung der Käuferschaft; für Entscheide auf Grundlage dieses Reports wird keine Haftung übernommen.