

Ratgeber Immobilien- kauf

Planen, finanzieren,
entscheiden

THOMAS HAMMER



Verbraucherzentrale



17

Miete oder eigene vier Wände?



129

Sanierung planen und finanzieren

Inhalt

8 Über dieses Buch

10 Die wichtigsten Fragen und Antworten

17 Miete oder eigene vier Wände?

17 Einkommen

18 Lebenshaltungskosten

18 Berufliche Mobilität

20 Altersvorsorge

21 Die richtige Entscheidung treffen

23 Ansparwege zum Eigenkapital

23 Früh begonnen, viel gespart

25 Banksparen

27 Investmentsparen

31 Bausparen ohne Riester-Förderung

35 Bausparen mit Riester-Förderung

37 Die richtige Fälligkeitsplanung

38 Erbschaften und Schenkungen

41 Die richtige Finanzierungsstrategie

41 Der Kaufpreis ist nicht alles

43 Wie viel Schulden kann ich mir leisten?

48 Der wichtigste Baustein: das Eigenkapital

50 Eigenleistungen vorsichtig kalkulieren

51 Das Bankdarlehen

53 Das Bauspardarlehen

54 Tilgungsfreie Darlehen mit Fonds- oder Versicherungssparplan

56 Welche Kreditsicherheiten Sie stellen müssen

58 Vergleichen, verhandeln, strategisch planen

61 Staatliche Fördermittel bei Kauf und Neubau



67

Bauen oder kaufen,
Wohnung oder Haus?

75 Bauen in
Eigenregie



23 Ansparwege zum
Eigenkapital

67 Bauen oder kaufen, Wohnung oder Haus?

68 Bedürfnisse und
Möglichkeiten klären

73 So konkretisieren Sie
Ihre Entscheidung

75 Bauen in Eigenregie

76 Die Wahl des richtigen
Grundstücks

82 Was Sie über die öffent-
liche Erschließung
wissen sollten

83 Das Erbbaurecht als
Alternative zum Grund-
stückskauf

85 Holz- oder Massivbau-
weise?

86 Der Hausbau – die
Wahl zwischen unter-
schiedlichen Ferti-
gungstiefen

111 Kauf eines schlüsselfertigen Hauses vom Bauträger

111 Abwicklung von Kauf
und Zahlung

112 Anbieter und Angebot
prüfen

115 Mögliche Kostenfallen

117 Bauüberwachung und
Bauabnahme

119 Gebrauchte Häuser: Fallen erkennen und vermeiden

120 Die Besichtigung

126 Wer bei versteckten
Mängeln haftet

129 Sanierung planen und finanzieren

130 Sanierungspflichten
nach dem Immobilien-
kauf

131 Bedeutung der energeti-
schen Sanierung

132 Genehmigungs-
pflichten und Denkmal-
schutz

134 Die richtige Reihen-
folge beim Sanieren



111

Kauf eines schlüsselfertigen Hauses vom Bauträger



177

Vom Grundbuch-Check bis zum Notarvertrag

Inhalt

- | | | |
|---|--|---|
| 135 Fördermittel für die Sanierung | 152 Wie die laufenden Kosten aufgeteilt werden | 167 Der Umgang mit Immobilienmaklern |
| 137 Erstellen eines Finanzierungskonzepts für die Sanierung | 154 Welche Dokumente Sie vor der Kaufentscheidung prüfen sollten | 171 Die richtige Verhandlungstaktik |
| 141 Worauf es beim Wohnungskauf ankommt | 159 Finden, vergleichen, verhandeln | 177 Vom Grundbuch-Check bis zum Notarvertrag |
| 142 Wichtige Kriterien bei der Wohnungsauswahl | 159 Wo Sie Immobilienangebote finden | 177 Das Grundbuch |
| 143 Gemeinschafts- und Sondereigentum | 163 Welche Unterlagen für den Vergleich wichtig sind | 179 So bereiten Sie den Notarvertrag vor |
| 147 Die Eigentümergeenschaft | 164 Wie Sie Gespür für realistische Marktpreise bekommen | 183 Ein Eigenheim ersteigern |
| 149 Rechte und Pflichten des Hausverwalters | | 184 Wie die Zwangsversteigerung abläuft |
| | | 185 Wie Sie sich richtig vorbereiten |



191

Gebäude und Menschen richtig versichern



159

Finden, vergleichen, verhandeln



141

Worauf es beim Wohnungskauf ankommt

187 Was Sie über die Immobilie wissen müssen

188 Ihre Risiken beim Ersteigern

191 Gebäude und Menschen richtig versichern

192 Die Wohngebäudeversicherung

194 Bauherren-Haftpflicht- und Rohbauversicherung

195 Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung

196 Personenversicherungen

198 Anhang

199 Weiterführende Informationen

201 Adressen

202 Stichwortverzeichnis

206 Impressum

Miete oder eigene vier Wände?

Am Anfang aller Überlegungen steht die Grundsatzentscheidung: Ist es für Sie sinnvoll, ein Eigenheim zu erwerben, oder ist auf absehbare Zeit das Wohnen zur Miete die bessere Alternative? Die Antwort darauf lässt sich nicht pauschal geben, sondern hängt von individuellen Einflussfaktoren ab.

Sie fragen sich vielleicht, was dieses Kapitel in einem Ratgeber zum Immobilienkauf zu suchen hat. Aber ein seriöser Ratgeber muss auch von einem Vorhaben abraten, wenn es keinen Sinn ergibt. In bestimmten Lebenssituationen kann der Weg in die eigenen vier Wände eine Sackgasse sein. Daher sollten Sie sich im allerersten Schritt Klarheit über Ihre derzeitige Situation und Ihre Lebensplanung verschaffen. Sinnvoll ist es dabei, wenn Sie Schritt für Schritt alle wichtigen Faktoren durchgehen, die Ihre Entscheidung über den Immobilienerwerb beeinflussen.

Einkommen

Auf den ersten Blick sieht die Rechnung einfach aus: Je höher Ihr Einkommen, umso größer und schöner das Eigenheim, das Sie sich leisten können. Doch dieser Faktor ist zwar ein wichtiger, aber nicht der einzige Bestandteil einer fundierten Entscheidung. Ihr Einkommen entscheidet mit darüber, wie viel Schulden Sie sich leisten können.

Wenn Ihr Einkommen so niedrig ist, dass Sie auf absehbare Zeit mit der Finanzierung einer eigenen Immobilie überfordert wären, sollten Sie diese Tatsache unbedingt ernst nehmen und weiterhin zur Miete wohnen. Zu viele Menschen haben schon ihre finan-

ziellen Möglichkeiten und ihre Einkommensreserven überschätzt und mussten miterleben, wie ihr Eigentum in der Zwangsversteigerung unter den Hammer kam.

Lebenshaltungskosten

Wichtig für Ihre Entscheidung, ob Miete oder eigene vier Wände, ist nicht nur, wie viel Sie einnehmen, sondern auch wie viel Sie ausgeben. Je höher Ihre Lebenshaltungskosten sind, desto weniger Spielraum bleibt fürs Sparen und Finanzieren. Je nach persönlichem Anspruch kann es hier sehr große Unterschiede geben. Die einen gehen gern aus, legen Wert auf schicke Kleidung, fahren ein hochpreisiges Auto oder wollen auf keinen Fall auf zwei Fernreisen pro Jahr verzichten. Die anderen bleiben lieber zu Hause, achten auf möglichst günstige Anschaffungen und haben kein Problem damit, in finanziellen Engpässen den Gürtel enger zu schnallen.

Nun wäre es einfach, zu empfehlen, Sie sollten im Zuge Ihrer Baufinanzierung alle anderen Ansprüche zurückstellen und sich nur mit dem Notwendigsten begnügen. Die Realität hat immer wieder gezeigt, dass so mancher zu Beginn zwar entgegen seinen Neigungen diesen Rat beherzigt hat, aber nach ein paar Jahren schlachtweg keine Lust mehr auf Verzicht hatte. Sie kommen in dieser wichtigen Frage nicht umhin, ganz ehr-

lich zu sich selbst zu sein. Werden Sie sich darüber klar, in welchem Maß Sie auf Sicht der nächsten zehn Jahre Ihren Lebensstandard einschränken können und wollen. Nur wenn Sie ganz sicher sind, dass Sie auf bestimmte Konsumausgaben dauerhaft verzichten können, sollten Sie Ihren Finanzierungsrahmen entsprechend erweitern.

Berufliche Mobilität

Seit einiger Zeit ist die Arbeitswelt von zwei Trends geprägt: Zum einen wird immer mehr Flexibilität und Mobilität gefordert und zum anderen bieten viele Unternehmen die Arbeit im Homeoffice an. Daraus ergeben sich zwei Aspekte bei der Planung für den Erwerb eines Eigenheims:

- In vielen Jobs müssen die Angestellten bereit sein, bei Bedarf innerhalb des Konzerns die Stelle zu wechseln und in eine andere Region, ja vielleicht sogar ins Ausland zu ziehen. Vor allem junge Angestellte mit hoher Qualifikation werden im Interesse ihrer Karriere oft über Jahre hinweg zu regelrechten „Nomaden“. Wer heute nicht weiß, wohin er im nächsten Jahr versetzt wird, ist verständlicherweise nicht unbedingt für das selbst genutzte Wohneigentum prädestiniert – denn es macht wenig Sinn, alle zwei oder drei Jahre die alte



Wohnung zu verkaufen und eine neue zu erwerben.

- Auf der anderen Seite kann für Arbeitnehmende in Berufen mit hohem Homeoffice-Anteil – etwa in der IT-Branche – die Entfernung zum Arbeitsplatz an Bedeutung verlieren, wenn die Präsenz im Unternehmen nur noch an bestimmten Tagen oder zu wichtigen Meetings erforderlich ist. In solchen Fällen ist der Wechsel zu einem weiter entfernten Arbeitgeber nicht zwangsläufig mit einem Umzug verbunden.

Meist wächst nach einiger Zeit des Umherziehens der Wunsch, auch in Bezug auf das Arbeitsverhältnis sesshaft zu werden. Dann

sollte jedoch auch genügend Eigenkapital vorhanden sein, um Wohneigentum erwerben zu können. Das bedeutet für Sie: Nutzen Sie eine solche – meist auch überdurchschnittlich gut bezahlte – Phase der extremen beruflichen Mobilität, um den Vermögensaufbau gezielt voranzutreiben. Dazu finden Sie mehr Informationen ab → Seite 23.

Auch wenn Sie längerfristig mobil bleiben wollen und die eigenen vier Wände eher als Einschränkung betrachten, sollten Sie das Immobilienthema nicht ganz aus den Augen verlieren. Je nach steuerlicher und finanzieller Situation kann der Erwerb einer vermieteten Wohnung als Kapitalanlage und Baustein für die Altersvorsorge interessant sein.

Altersvorsorge

Auch die Planung der persönlichen Altersvorsorge ist eng mit der Frage verknüpft, ob Sie langfristig eher ein Dasein als Mieter oder Mieterin planen oder die eigenen vier Wände bevorzugen.

Die Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung werden immer weiter reduziert werden, weil die Lebenserwartung langfristig steigt. Mehr private Vorsorge ist daher unabdingbar – doch dieser Anforderung können Sie gelassen gegenübertreten, wenn Sie Wohneigentum besitzen.

Zwar sind vor allem die ersten Jahre nach einem Immobilienkauf mit hohen finanziellen Belastungen und Einschränkungen verbunden, doch wenn die Immobilie schuldenfrei ist, können Sie als Eigentümer oder Eigentümerin Ihre Unabhängigkeit genießen, und Mietpreissteigerungen haben auf Ihre Kosten keinen Einfluss mehr.

Vor allem in Zeiten der Inflation macht sich dieser Pluspunkt in barer Münze bemerkbar. Wenn Sie Wohneigentümerin oder -eigentümer sind, wirkt sich die Inflation lediglich auf die Lebenshaltungskosten sowie auf die im Vergleich zur Miete weitaus niedrigeren Wohnnebenkosten wie Instandhaltungsrücklagen, Heizungs-, Wasser- und Stromkosten aus.



CHECKLISTE

Sind Sie eher ein Mieter oder eine Eigentümerin?

- Sind Sie bereit, für die Finanzierung der eigenen Immobilie Abstriche bei Konsum und Anschaffungen zu machen?
- Planen Sie, mindestens die nächsten zehn Jahre im gleichen Haus oder in der gleichen Wohnung zu leben?
- Legen Sie Wert darauf, auch in baulicher Hinsicht die eigenen vier Wände nach Ihrem Geschmack gestalten zu können?
- Können Sie problemlos die volle Verantwortung und Zuständigkeit für Ihre Wohnung – beispielsweise bei Reparaturen oder Renovierungen – übernehmen?
- Können Sie einen Zuwachs an „Papierkrieg“ – etwa für die Beantragung von Fördermitteln, den Abschluss der Finanzierung oder jährliche Eigentümerversammlungen – gut verkraften?
- Fühlen Sie sich der Anforderung gewachsen, als Immobilieneigentümer in finanzieller Hinsicht mit viel Umsicht und Sorgfalt planen zu müssen, anstatt „von der Hand in den Mund“ zu leben?

Daher sollten Sie, ob Sie Mieter oder Wohneigentümerin sind, Ihre private Altersvorsorge unterschiedlich aufbauen:

- Als Mieter oder Mieterin sollten Sie entweder in jährlich ansteigenden Beträgen sparen oder Ihre Zusatzvorsorge von vornherein so ausrichten, dass im Rentenalter der bis dahin erfolgte Anstieg bei Mieten und Lebenshaltungskosten ausgeglichen werden kann.
- Als Eigentümer oder Eigentümerin achten Sie in erster Linie darauf, so schnell wie möglich schuldenfrei zu werden. Die Inflation hat nicht nur aufgrund der wegfallenden Miete geringere Auswirkungen, sondern spielt Ihnen beim Schuldenabbau sogar in die Hände: Je höher die Inflationsrate, umso geringer sind Ihre Restschulden im Vergleich zur allgemeinen Kaufkraft.

Die richtige Entscheidung treffen

Nicht nur in finanzieller Hinsicht ist die Entscheidung für eine eigene Immobilie von großer Bedeutung. Außer Ihrer finanziellen Situation wird sich auch der Umfang Ihres persönlichen Einsatzes fürs eigene Heim ändern – vor allem im Bereich der Renovierung und Instandhaltung gibt es dann schließlich keinen Vermieter mehr, der für alles zuständig ist. Auf der anderen Seite eröffnet sich Ihnen ein erweiterter Gestaltungsspielraum, und Sie brauchen nicht mehr wegen jeder Veränderung die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Die Kernfrage ist: Welche Freiheiten sind Ihnen mehr wert und welche Bedürfnisse hat Ihre Familie jetzt? Die Checkliste links soll Ihnen dabei helfen, die richtige Antwort zu finden.

Wenn Sie diese Fragen mit „Ja“ beantworten können, haben Sie das Zeug zum Wohnungs- oder Hauseigentümer. Ganz bewusst wurden hier zunächst die Fragen nach Eigenkapital, Einkommen und Liquidität ausgelassen – denn diese Themen werden im weiteren Verlauf des Buches ausführlich erläutert.

Stichwortverzeichnis



A

Aktienfonds 27
Altbau 119
– Besichtigung 120
Altbauwohnung → Gebrauchte Wohnung
Altersvorsorge 20
Architektenhaus 87
Architektenvertrag 91
Auflassungsvormerkung 179, 181
Ausschreibung 93

B

BAFA-Förderung 136
Bankkonditionen 58
Banksparen 25
Bauabnahme 117
Bauantrag 92
Baubeschreibung 113
Baubetreuung 95
Bauetat 90
Baugenehmigung 92
Baugrenzen 82
Bauhelfer-Unfallversicherung 196
Bauherren-Haftpflichtversicherung 194
Bauleitung 94
Baulinien 82
Baumängel 106
– Fristen 108
– Notarvertrag 181
– versteckte Mängel 126
Baumassenzahl 81
Bausparen 31

– Zuteilungsreife 31, 33
Bauspar-Sofortfinanzierung 62
Bausparvertrag 38
Bauräger 111, 163
– Leistungen 113, 116
– Notarvertrag 180
– Pflichten 113
Bauüberwachung 117
Bebauungsplan 81
Bereitstellungszins 60
Berufliche Mobilität 19
Berufsunfähigkeitsversicherung 197

D

Darlehen 46
– Bankdarlehen 51
– Bauspardarlehen 53
– Hypothekendarlehen 56
– tiligungsfreies Darlehen 54
Denkmalschutz 129, 132
– Genehmigungspflicht 132
Direktbank 27, 58

E

Effektivzins 60
Eigenkapital 23, 48
Eigenkapitalquote 43
Eigenleistungen 50, 72, 174
Eigentümergemeinschaft 147
– Hausverwaltung 149
– Kostenumlage 153
– Nebenkostenabrechnung 156

- Verwaltungsbeirat 152
- Eigentümersammlung 147
 - Beschlüsse 148
 - Protokoll 156
 - Vereinbarungen 148
- Eigentumswohnung 143
- Eigentümergemeinschaft 147
 - Gemeinschaftsausgaben 153
- Einnahmen- und Ausgabenrechnung 44
- Energieausweis 122
- Energieberatung 132
- Erbaurecht 83
- Erbbauzins 83
- Erbpacht 83
- Erbschaft 39
- Erschließungskosten 166
- ETF → Indexfonds

F

- Fälligkeitsplanung 37
- Fertighaus 99
 - Festpreis 101
 - Grundausstattung 100
 - Gütesiegel 104
- Festgeld 38
- Festgeldkonto 26
- Finanzierungskonzept 137
- Finanzierungsstrategie 41
- Fondsstrategie 30
- Fördermittel 61
 - regional und kommunal 63

G

- Garten 70
- Gebrauchte Wohnung 143
- Gemeinschaftseigentum 143, 145
- Gemeinschaftsordnung 153, 154
- Generalübernehmer 98
- Generalunternehmer 97
- Geschossflächenzahl 81
- Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung 195
- Grundbuch 177
- Grunderwerbsteuer 137
- Grundflächenzahl 81
- Grundschuld 51, 56
- Grundschuldränge 57
- Grundstückskauf 76

H

- Hausgeld 147
- Hausordnung 155
- Haustier 70
- Heizungstausch 130
- Holzbauweise 85
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 88, 91
- Hypothek 56

I

- Immobilienangebote 160
 - Preisvergleich 164
- Immobilienmakler 167
 - Alleinauftrag 169
 - Haftung 171
 - Provision 137, 169, 170
- Immobilienmarkt 159
- Indexfonds 29, 38
- Investmentsparen 27

K

Kaufnebenkosten 42
Kaufpreis 41
KfW-Förderung 63, 136, 137
Kostenfeststellung 96
Kostenkalkulation 92, 95
Kreditsicherheiten 56

L

Landesförderbanken 65
Lebenshaltungskosten 18
Lebensversicherung 58

M

Maklerprovision 137
Makler- und Bauträgerverordnung 111
Maklervertrag 167
Mängel → Baumängel
Massivbauweise 85
Mindestwärmeschutz 130
Musterhäuser 99

N

Neubauwohnung 142
Nießbrauchrecht 179
Notargebühr 137
Notarvertrag 177, 179

O

Offene Immobilienfonds 28
Öffentliche Erschließung 82

P

Planung 92
Private Unfallversicherung 197

R

Ratensparplan 26
Rentenfonds 28
Riester-Förderung 35, 61
Riester-Sparvertrag 49

S

Sanierung 129
– energetisch 131
– Fördermittel 135
– Planung 134
Sanierungspflichten 130
Schenkung 38
Schlüsselfertiges Haus 97, 111
Sondereigentum 143, 144
Sondernutzungsrechte 143, 145
Sondertilgung → Tilgung
Sparbrief 26, 38
Sparbuch 25, 37
Sparkonto 25, 37
Sparplan 24

T

Tagesgeldkonto 26, 37
Teilauszahlungszuschlag 60
Teilungserklärung 143, 144, 146, 154
Terminverzögerungen beim Bau 105
Tilgung 46, 52, 59, 138
Tilgungsplan 60

V

Verhandlungstaktik beim Kauf 171
Vermögenswirksame Leistungen 33
Vertragsstrafe 107
Verwaltervertrag 150
Vorbemusterung 114
Vorkaufsrecht 179

W

- Wärmepumpe [133](#)
- Wegerecht [178](#)
- Werkvertrag [111](#)
- Wertermittlung [167](#)
- Wohnflächenermittlung [165](#)
- Wohngebäudeversicherung [192](#)
- Wohnrecht [178](#)
- Wohnumfeld [70](#)

Z

- Zinsbindung [59](#)
- Zwangsvorsteigerung [183](#)
 - Bietstunde [184](#)