

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Einleitung	13
1 Immobilien zur Selbstnutzung	17
1.1 Die Auswahl der Immobilie	18
1.1.1 Grundsätzliche Überlegungen	18
1.1.2 Kauf: Grundstück, Eigenheim oder Eigentumswohnung?	22
1.1.3 Bau: Welcher Baupartner soll es sein?	26
1.2 Das Vorhaben umsetzen	30
1.2.1 Welche Kosten fallen beim Kauf an?	30
1.2.2 Verhandeln – die richtige Strategie	32
1.2.3 Den Kaufvertrag schließen	34
1.2.4 Erwerb über eine Zwangsversteigerung	35
1.2.5 Welche Kosten fallen beim Bau an?	39
1.2.6 So rechnen Architekten, Bauträger und Fertighausanbieter ab	41
1.2.7 Die Wahl des richtigen Bauunternehmens	46
1.2.8 Insolvenzrisiko des Bauträgers absichern	47
1.3 Finanzierung	48
1.3.1 Neue Regeln bei der Kreditvergabe – die Wohnimmobilienkreditrichtlinie	49
1.3.2 Fremd- und Eigenkapital	53
1.3.3 So teuer darf die Immobilie sein	56
1.3.4 Darlehen zur Immobilienfinanzierung – ein Überblick	61
1.3.5 Annuitätendarlehen	63
1.3.6 Vollfinanzierung	69
1.3.7 Das Bauspardarlehen	75
1.3.8 Online-Darlehen aufnehmen	76
1.3.9 Staatliche Fördermittel	78
1.3.9.1 Baukindergeld	79
1.3.9.2 Darlehen und Zuschüsse der KfW und der Förderanstalten der Bundesländer	85
1.3.10 Finanzierung über Wohnriester	90

1.4	Modernisieren, Sanieren oder Renovieren	92
1.4.1	Wohnwertverbesserung für Eigentümer	93
1.4.2	Energetische Sanierung und Modernisierung	94
1.4.3	Förderung und Finanzierung der Maßnahmen	96
1.4.3.1	KfW-Programme	96
1.4.3.2	Länderförderprogramme	97
1.4.3.3	Weitere Fördermittelgeber	97
1.4.3.4	Der Modernisierungskredit	100
1.5	Verkauf der Immobilie	101
1.5.1	Mit oder ohne Makler?	101
1.5.2	Einen realistischen Wert ermitteln	102
1.5.3	Die richtige Vermarktung	104
1.5.4	Alternative: Bieterverfahren	109
1.6	Wohnformen im Alter	110
1.6.1	Wohnen im eigenen Haus	111
1.6.2	Kauf eines altersgerechten Hauses	112
1.6.3	Standards beim altersgerechten Bauen und Sanieren	113
1.6.4	Erwerb beim betreuten Wohnen	116
1.6.5	Finanzierung der Wohnung	118
2	Immobilien für Vermieter	121
2.1	Wohnimmobilien	121
2.2	Gewerbeimmobilien	131
2.3	Mietrendite	132
2.4	Grundsatzentscheidung: Bau oder Kauf?	136
2.5	Investitionen in Bestandsimmobilien	137
2.5.1	Renditefaktoren	137
2.5.2	Investitionskosten	140
2.5.3	Maklerkosten	142
2.6	Zusatzkosten bei Neubau	145
2.6.1	Kosten des Grundstückserwerbs	145
2.6.2	Grundstücksnebenkosten	149
2.6.3	Baukosten	150
2.6.4	Baunebenkosten	151
2.6.5	Fazit	152
2.7	Der Standort – die Grundsatzentscheidung	153

2.8	Wohnformen	156
2.8.1	Eigentumswohnungen	157
2.8.2	Mehrfamilienhäuser	158
2.8.3	Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser	165
2.9	Das schnelle Geld: »buy and hold« oder »fix and flip«?	166
2.9.1	Risiken	167
2.9.2	Methode	168
2.9.3	Kosten-Risiko-Analyse	169
2.9.4	Durchführung	171
2.9.5	Vermarktung	172
2.10	Gewerbeimmobilien für Vermieter	173
2.10.1	Preisentwicklung	176
2.10.2	Lage	178
2.10.3	Verwendbarkeit	180
2.10.4	Auslastung	181
2.10.5	Fazit	182
2.11	Exkurs Grundsteuer	183
3	Sonderimmobilien	189
3.1	Garagen, Garagenhöfe, Stellplätze	190
3.1.1	Einzelgarage oder Garagenhof?	192
3.1.2	Kosten und Rendite	193
3.1.3	Fazit	194
3.2	Pflegeimmobilien und Seniorenwohnungen	194
3.2.1	Seniorenrechtliche Wohnungen/Betreutes Wohnen	195
3.2.2	Alten- und Pflegeheime	197
3.2.3	Betreiber	197
3.2.4	Lage	199
3.2.5	Größe	200
3.2.6	Pflegekonzept	201
3.2.7	Fazit	201
3.3	Tankstellen und Autohöfe	201
3.3.1	Betreiberfrage	206
3.3.2	Ertragsphase	207
3.3.3	Nachnutzung und Umweltbelastung	208
3.3.4	Fazit	208

3.4	Ferienimmobilien	208
3.4.1	Lage und Region	209
3.4.2	Mitnutzung oder Komplettvermietung	211
3.4.3	Umfeld	215
3.4.4	Gäste	215
3.4.5	Eigennutzung	216
3.4.6	Fremdnutzung neben Eigennutzung	216
3.4.7	Wertsteigerung, Einnahmeschätzung und Mietpreise	217
3.5	Ferienimmobilien oder Altersruhesitz im Ausland	220
3.5.1	Die Suche nach der Ferienimmobilie	221
3.5.2	Eigene Suche vor Ort	222
3.5.3	Timesharing	223
3.5.4	Erwerbermodelle	224
3.5.5	Immobilienmakler	224
3.5.6	Internet	226
3.5.7	Finanzierung	227
3.6	Auslandsimmobilien in ausgewählten Ländern	230
3.6.1	Dänemark	231
3.6.2	Frankreich	232
3.6.3	Italien	235
3.6.4	Österreich	237
3.6.5	Schweiz	239
3.6.6	Spanien	240
3.6.7	USA	243
3.7	Steuer bei Mieteinnahmen	245
3.8	Sonderfall Baufinanzierung bei Grenzgängern	246
3.8.1	Grenzgänger im Euro-Raum	246
3.8.2	Grenzgänger in die Schweiz	247
3.8.3	Grenzgänger nach Polen und Dänemark	248
3.8.4	Kontaktdaten der Botschaften	248
3.9	Hinweis zum Schluss	248
4	Indirekte Immobilieninvestitionen	251
4.1	Offene Immobilienfonds	251
4.1.1	Rechtliche Grundlagen	255
4.1.2	Rechtliche Grundlagen bei nicht in Deutschland aufgelegten Fonds	257

4.1.3	Rendite	258
4.1.4	Steuerliche Aspekte	260
4.2	Geschlossene Investmentfonds für Immobilien	261
4.2.1	Rechtliche Grundlagen	263
4.2.2	Investitionsschwerpunkte	264
4.2.3	Steuerliche Aspekte	267
4.3	Projektbeteiligungsfonds	268
4.4	Immobilien-Crowdfunding	270
4.5	Infrastrukturfonds	273
4.6	Investition in Wohnungsbau- oder Baugenossenschaften	276
4.6.1	Steuerliche Aspekte	280
4.6.2	Spareinrichtungen	280
4.6.3	Mitgliedschaft in einer Genossenschaft	280
4.6.4	Rechtliche Grundlagen	281
4.6.5	Sonderformen der Genossenschaft	281
4.7	Immobilienanleihen	282
4.8	Pfandbriefe	284
4.9	Immobilienzertifikate	286
4.10	Immobilienaktien	287
4.10.1	Investitionsschwerpunkte	288
4.10.2	Rendite	292
4.10.3	Steuerliche Aspekte	293
4.11	Exchange Traded Funds (ETF) für Immobilien	293
4.12	Real Estate Investment Trust (REITs)	295
4.12.1	Rechtliche Grundlagen	297
4.12.2	Fondsauswahl	298
4.13	Übersicht über die Anlageformen	299
5	Wichtige Adressen	301
5.1	Immobilienkauf	301
5.2	Indirekte Immobilieninvestitionen	303
	Die Autorinnen und Autoren	305
	Stichwortverzeichnis	307