

Inhaltsverzeichnis

Über die Autoren	7
Einführung	19
Über dieses Buch	20
Konventionen in diesem Buch	20
Was Sie nicht lesen müssen	20
Törichte Annahmen über den Leser	21
Wie dieses Buch aufgebaut ist	21
Teil I: Auf in die eigenen vier Wände	21
Teil II: Das Traumobjekt finden und prüfen	22
Teil III: Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle	22
Teil IV: Kaufen: Endlich meins!	22
Teil V: Vermieten: Die Immobilie als Kapitalanlage	22
Teil VI: Der Top-Ten-Teil	22
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden	23
Wie es weitergeht	23
 Teil I	
Auf in die eigenen vier Wände	25
Kapitel 1	
Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie	27
Ich kaufe mir dann mal was Eigenes	28
Wann sich der Kauf einer Immobilie lohnt	28
Die Phase der Entscheidung	28
Bauen, bauen lassen oder doch lieber einen Altbau erwerben	29
Orientierungshilfen – Internet-Plattformen, Nachbarn, Immobilienexperten	29
Warum Sie Ihre Wunschimmobilie unbedingt von allen Seiten prüfen müssen	30
Pokern um den Preis – die richtige Verhandlungsstrategie	30
Alles rund um die Finanzierung der eigenen vier Wände	31
Eine Immobilie kostet – Tag für Tag	31
Was Kosten spart – Dämmung, Heizung, Strom	31
Bausparer, Versicherungen, Staat – es gibt noch mehr Geldgeber	33
Der Vertrag aller Verträge	33
Jede Menge Papier – der Kauf- beziehungsweise Bauvertrag	34
Schritt für Schritt zum Eigentum	34
Die Immobilie als Kapitalanlage	35
Die Finanzen – das Plus gegenüber dem Fiskus	35

Große Pläne – viele Herausforderungen	36
Drum prüfe, wer sich länger bindet	37
Fiese Fallen	37

Kapitel 2

Warum sich der Kauf einer Immobilie lohnt **39**

Der Run auf die Ballungsräume	39
Mieterland Deutschland	41
Mieten oder tilgen?	43
Was für die Immobilie spricht	44
Was gegen eine Immobilie spricht	45
Endlich meins – der unschätzbare Vorteil einer Immobilie	47

Teil II

Das Traumobjekt finden und prüfen **49**

Kapitel 3

Welche Immobilie hätten Sie denn gern? **51**

Die Grundsatzfrage: Haus oder Wohnung?	51
Und noch eine Grundsatzfrage: Neu oder alt?	53
Die dritte entscheidende Frage: Bauen oder bauen lassen?	56
Der Künstler am Haus – der Architekt	57
Weniger Stress, weniger Individualität – bauen mit Bauträgern	61
Das Beste aus zwei Welten – der Generalunternehmer	65
Hausbau von der Stange – das Fertighaus	67
Auf einen Blick: Was spricht für welche Form des Bauens?	67

Kapitel 4

Wie Sie die richtige Immobilie finden **69**

Hunderttausende Immobilien warten auf Sie	69
Der Fundort Nummer eins – das Internet	69
Schwarz auf weiß – Anzeigen in Zeitungen	70
Selbst inserieren	71
Das schwarze Brett – Aushänge bei Banken und Maklern	71
Suchen Sie selbst Ihre Traumimmobilie	71
Frühzeitig informieren – der Besuch bei der Stadtverwaltung	71
Ständig kommunizieren – der Kontakt zu Multiplikatoren	71
Selbstständig recherchieren – Fragen kostet nichts	72
Begrenzt plakatieren – trommeln schadet nichts	73
Ersteigern Sie das Haus Ihrer Wahl	74
Der erste Schritt – Recherche	74

Der zweite Schritt – persönliche Begutachtung	75
Der dritte Schritt – das Gespräch mit der Bank	75
Der entscheidende Schritt – die Versteigerung	76
Der Makler – ungeliebt, aber oft unverzichtbar	76
Alles Verhandlungssache	77
Makler haben das Recht auf eine faire Bezahlung	78
Was Makler leisten können – und sollten	79
Selbst mit Makler suchen – warum nicht?	80

Kapitel 5

Auf Herz und Nieren prüfen **81**

Die Lage	81
Stadt oder Land?	82
Zentrum oder Peripherie?	82
Wie Sie die richtige Lage für Ihr Traumhaus finden	82
Der unverzichtbare Blick ins Grundbuch	83
Kein Kauf ohne Besuch beim Nachbarn	86
Der Blick von außen	86
Der Blick von innen	87
Die unvermeidlichen Fleißaufgaben: Prüfen Sie Bebauungsplan und etwaige Infrastrukturprojekte	88
Die Pläne der Städte und Gemeinden – der Bebauungsplan	89
Brücke, Bundesstraße, Biotop – Infrastrukturprojekte und ihre Folgen	91
Die unerlässliche Instandhaltungsrücklage: Lesen Sie unbedingt die Protokolle der Eigentümerversammlungen	92
Der wichtige Rat vom Gutachter: Lassen Sie Experten das Objekt checken	94

Kapitel 6

Was den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig beeinflusst **97**

Lage, Lage, Lage	97
Barrieren ade – gelassen im Eigenheim alt werden	100
Ökonomisch und ökologisch: Die Energiebilanz ist heute das A und O einer Immobilie	102
Der Mindeststandard – Niedrigenergie ist Pflicht	104
Das energieautarke Zuhause – wenn die Vision Realität wird	105

Kapitel 7

Präsentieren, präparieren, parieren: der Poker um den Preis! **107**

Wertvolle Verhandlungsstrategien für den Immobilienkauf	107
Pokern um den Preis	108
Zocken mit der Zeit	110
Geld sparen – Makler ausspielen	111
Konkurrenz um das Objekt berücksichtigen	114

Teil III

Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle **115**

Kapitel 8

So viel Haus können Sie sich leisten **117**

Kassensturz auf dem Konto	117
Mein Budget, meine Vorsorge – was Sie nicht für die Immobilie ausgeben dürfen	121
Das Leben nach dem Beruf – die Altersvorsorge	121
Krank für den Rest des Lebens – die Berufsunfähigkeit	124
Eine Versicherung für Ihre Familie	126
Do it yourself – die Muskelhypothek	127
Umfangreiche Recherche – üppiges Sparpotenzial	127
Geschickte Hände – viel Detailwissen	130
Hobby ade! Der Faktor Zeit	132
Ein professioneller Coach hilft	133
Wie sage ich es meiner Bank?	134
Bloß kein Sturz vom Dach! Warum eine Unfallpolice nötig ist	136
Tante Gabi als Kreditgeber	137
Die Bank und ihre Konditionen	139
Die Bonität – kann ich oder kann ich nicht?	139
Die Schufa – Schattenkönigin im Finanzreich	140
Erfolgreich, wohlhabend – aber selbstständig	141
30 Jahre – die gleiche Immobilie in einer anderen Welt	142

Kapitel 9

Was Sie alles bezahlen müssen **145**

Der große Batzen – der Kaufpreis	145
Die lästigen Zusätze – die Kaufnebenkosten	146
Die Grunderwerbsteuer	147
Die Notar- und Gerichtsgebühren	147
Die Maklergebühren	147
Die Kaufnebenkosten auf einen Blick	148
Die unvermeidliche Gebühr – die Grunderwerbsteuer	149
Die Extra-Portion – die Renovierung bei Gebrauchtimmobilien	152
Eine Immobilie kostet – Tag für Tag	155
Die kommunalen Gebühren	155
Die Grundsteuer	158
Die Versicherungen	160
Die Energiekosten	162
Die alltäglichen Kosten für eine Immobilie auf einen Blick	164
Die Rücklagen für größere Reparaturen	164
Die Rücklagen für den Worst Case – was tun bei Jobverlust und längerer Krankheit?	166

Kapitel 10

So reduzieren Sie einen Teil der Kosten

169

Regeln, Richtlinien, Rüstzeug – die Energiebilanz einer Immobilie	169
Wo Sie Kosten reduzieren können – die drei großen Energiesparer	172
Kuschlige Wärme zum Wohlfühltarif – die Heizung	173
Hauptsache dicht – die Dämmung	178
Prickelnde Posten – Warmwasser und Strom	181

Kapitel 11

Wer Ihnen das ganze Geld gibt: die Bank

185

Was Banken alles anbieten und wann welches Produkt sinnvoll ist	185
Alle Jahre wieder – das Annuitätendarlehen	186
Volle Konzentration auf die Schulden – das Tilgungsdarlehen	188
Alles auf einmal – das endfällige Darlehen	189
5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre – das Lottospiel mit den Zinssätzen	189
Nix ist fix – was für und gegen einen variablen Zinssatz spricht	192
Die Extra-Rate – warum die Sondertilgung so wertvoll ist	193
Vergleichen und verhandeln spart ein paar Tausender	195
Was die Bank so alles außer Geld bekommt – und was Sie geben sollten	197
Die Grundschuld	198
Die Risikolebensversicherung	199
Die Sicherungsabtretung	200
Das Garantieverprechen	201
Die Bürgschaft	201
Viele Optionen – begrenzter Spielraum	202
Banker scherzen nicht – welche Rechte und Pflichten sich aus dem Geschäft mit der Bank ergeben	202

Kapitel 12

Wer Ihnen sonst noch Geld gibt

205

Der Bausparvertrag – eine Besonderheit mit vielen Vorteilen	205
Wie funktioniert das Bausparprinzip?	206
Für wen lohnt sich das Bausparprinzip?	211
Wie Lebensversicherungen zur Hausfinanzierung dienen	218
So hilft Ihnen der Staat beim Kauf einer Immobilie	220
Zinsgünstige Kredite von der KfW	220
Wenn der Bürgermeister bei der Hausfinanzierung mithilft	225
Ein Zuschuss und Amen – Geld vom Pfarrer für die eigene Immobilie	226
Wohn-Riester als Finanzhilfe	229

Teil IV**Kaufen: Endlich meins!****235****Kapitel 13****Der Vertrag aller Verträge****237**

Was alles in einen Kaufvertrag gehört	237
Die wesentlichen Inhalte des Kaufvertrags	238
Die wichtigsten Paragraphen auf einen Blick	239
Augen auf beim Wohnungskauf	241
Ein Bauvertrag ist speziell	246
Wofür stehen die AGB?	246
Und was bitte ist VOB?	247
Und wo steht, was da eigentlich gebaut wird?	248

Kapitel 14**Die letzten Schritte bis zum Eigentümer****251**

Der Ernst beginnt – der Termin beim Notar	251
Der Termin vor dem Termin	251
Eine Unterschrift für sechsstelligen Summen	252
Zug um Zug zum Eigentümer – was nach Ihrer Unterschrift passiert	253
Wenn was schiefeht	255
Gekauft ist gekauft gilt nicht immer	256
Auf dem Schlichtungsweg ins neue Haus	256
Der Poker um die letzte Rate	256
Wenn das Bauunternehmen pleitegeht	257

Teil V**Vermieten: Die Immobilie als Kapitalanlage****259****Kapitel 15****Der andere Blick auf die Immobilie: welche Besonderheiten auf Anleger zukommen****261**

Die wesentlichen Kriterien für eine Immobilie als Kapitalanlage	261
Im Grünen, im Zentrum oder in ländlichen Gefilden – die Lage	263
Studenten oder Senioren – für welche Mieter ist Ihre Wohnung gedacht?	264
Wohin im Alter? Ab in die eigene Wohnung!	266
Die Miete immer im Blick – wie Sie feststellen, ob sich eine Immobilie rechnet	267
Ein exakte Kalkulation ist die halbe Miete	267
Genaues Wissen über den örtlichen Mietmarkt ist unerlässlich	269
Den Fiskus immer dabei – welche Steuervorteile Sie einkalkulieren können	271
Ein Objekt und seine Nebenkosten – so viel Steuer können Sie sparen	271
Aus alt mach neu – mit Renovierungen lassen sich Steuern sparen	273

Kapitel 16

Die ungewohnte Rolle als Vermieter

275

So finden Sie den passenden Mieter	275
Was ein Mietvertrag alles enthalten muss	281
Auf welche Fallstricke Vermieter achten müssen	283
Teufel in schönen Gewändern – die Mietnomaden	283
Zahlungsausfälle, Müllberge, Wohnungsschäden – teure Hinterlassenschaften	285

Teil VI

Der Top-Ten-Teil

289

Kapitel 17

Zehn Punkte, die Immobilienkäufer unbedingt beachten müssen

291

Ist das wirklich mein Ding? Warum Sie Ihr Wunschobjekt mit viel Bedacht auswählen sollten	291
Reicht mein Geld für die Traumimmobilie? Der Kaufpreis deckt längst nicht alle Kosten ab	292
Kalkuliere ich die Muskelhypothek exakt? Die großen Folgen falscher Annahmen und unlösbarer Aufgaben	292
Kostbares Papier oder wertloser Fetzen? Der Kaufvertrag muss hieb- und stichfest sein	293
Machen Bauträger oder Handwerker alles richtig? Prüfen Sie die Baufortschritte regelmäßig	294
Sparen lohnt! Geben Sie sich nur mit der besten Energiebilanz zufrieden	295
Beobachten zahlt sich aus! Behalten Sie das Zinsniveau im Auge	295
Wie finanzstark ist der Bauträger? Warum Sie möglichst viel über Ihren Partner wissen sollten	296
Ist noch Geld auf der hohen Kante? Bauen Sie ein Rücklagenpolster auf	297
Reicht das Geld nicht? Ziehen Sie die Rettungsleine rechtzeitig	297

Kapitel 18

Zehn Fallen, in die Sie nicht tappen sollten

299

Unrealistisch kalkulieren	299
Auf Gutachter und Experten verzichten	300
Zu niedrige Tilgungsraten festlegen	301
Die Extrakosten rund um das Baudarlehen übersehen	302
Unter Zeitdruck agieren	302
Zu wenig Geld für die Instandhaltung zurücklegen	303
Nur auf die eigene Menschenkenntnis vertrauen	304
Auf Sondertilgungen verzichten	305
Zu viele Kompromisse eingehen	306
Allein nur für die Immobilie buckeln	306

Kapitel 19

Die zehn wichtigsten Internetadressen für Immobilienkäufer **309**

Stichwortverzeichnis **317**