

Inhalt

1 JETZT WOHEIGENTUM ERWERBEN	9
1.1 Eigentum schlägt Miete	10
1.2 Wohneigentum ist Altersvorsorge	11
1.3 Jetzt ist es Zeit für Wohneigentum	13
1.3.1 Der Wohnungsmarkt	13
1.3.2 Die regionalen Unterschiede	13
1.3.3 Die Baukosten	13
1.3.4 Die Bezahlbarkeit	14
1.3.5 Die Zinsen	15
1.4 Das deutsche Baufinanzierungssystem ist sicher	16
1.5 Die Zinsen bleiben nicht immer im Keller	18
2 DIE EIGENEN FINANZEN REALISTISCH EINSCHÄTZEN	19
2.1 Grundregeln für eine tragbare Baufinanzierung	19
2.2 Checkliste: Einnahmen und Ausgaben des Haushalts	20
2.3 Die tragbare monatliche Belastung entscheidet über die Kredithöhe	22
3 DIE RICHTIGE IMMOBILIE FINDEN	23
3.1 Der Einfluss der Regionen auf den Preis	24
3.2 Was Wohnimmobilien kosten	26
3.2.1 Neubau- und Gebrauchtmobilien	26
3.2.2 Eigenheim, Reihenhaus, Eigentum auf der Etage	27
3.2.3 Das Grundstück genau prüfen	32
3.2.4 Erbpacht statt Grundstückskauf	38
3.3 Immobilien suchen und finden	39
3.3.1 Anzeigen in Zeitungen und im Internet lesen	40
3.3.2 Anzeigen selbst aufgeben	42
3.3.3 Private Kontakte nutzen	43
3.3.4 Makler beauftragen	43
3.3.5 Kauf vom Bauträger	45

3.3.6	Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen	48
3.3.7	Gemeindeverwaltungen ansprechen	48
3.3.8	Kaufgesuche in Geschäften aushängen	49
3.3.9	Immobilienmessen und Ausstellungen besuchen	49
3.3.10	Versteigerungen nutzen	49
3.4	Alte Häuser richtig prüfen	52
3.4.1	Die Bausubstanz einschätzen	53
3.4.2	Was Modernisierungen kosten	57
3.5	Eigentumswohnungen beurteilen	64
3.5.1	Sondereigentum prüfen	65
3.5.2	Gemeinschaftseigentum prüfen	66
3.5.3	Vertragswerk prüfen	67
4	EIGENKAPITAL MOBILISIEREN	69
4.1	Warum Eigenkapital so wichtig ist	69
4.1.1	Vorsicht, Vollfinanzierung!	70
4.1.2	Was ist Eigenkapital?	71
4.2	Sparen für das Eigenkapital	71
4.3	Eigenleistungen als Eigenkapitalersatz	78
4.3.1	Was Bauherren selbst tun können	79
4.3.2	Eigenleistungen am Eigenheim	80
5	SICHER UND KOSTENGÜNSTIG FINANZIEREN	83
5.1	Das Baudarlehen von der Bank	83
5.1.1	Die Zinsen bestimmen die Kosten	84
5.1.2	Zins und Tilgung bestimmen die Dauer der Verschuldung	85
5.1.3	Die richtige Strategie für Zinsen und Tilgung	87
5.1.4	Schnelle Tilgung spart viel Geld	88
5.1.5	Wie die Restschulden drücken	88
5.1.6	Die Zeit drängt: Vorsicht, Rentenfalle!	89
5.1.7	Vorsicht, Gleitzins!	90
5.1.8	Planungssicherheit mit Volltilgerdarlehen	90
5.2	Das Bauspardarlehen	91
5.2.1	Sofortfinanzierungen von der Bausparkasse	92
5.2.2	Was tun mit alten Bausparverträgen?	93
5.3	Das Wohn-Riester-Darlehen	94
5.3.1	Mit Wohn-Riester alte Darlehen tilgen	95
5.3.2	Bei Wohn-Riester rechtzeitig an später denken	96

5.3.3 So funktioniert das Wohnförderkonto	96
5.3.4 Kann die nachgelagerte Besteuerung Rentner ruinieren?	97
5.3.5 Wohnförderkonto und nachgelagerte Besteuerung	97
5.4 Die Förderdarlehen	98
5.5 Wie die Finanzierung am billigsten wird	101
5.6 Filiale, Internet, Discountbroker	103
5.7 So sichern sich Kreditnehmer eine gute Beratung	106
5.8 So bleiben Kreditnehmer flexibel	108
5.9 Die Nebenkosten im Griff behalten	109
5.10 Darlehensverlängerung und Umschuldung	111
5.10.1 Zinsen können kaum vorhergesagt werden	111
5.10.2 Mit Forward-Darlehen günstige Zinsen in die Zukunft retten	113
5.10.3 Kreditverlängerung mit Wohn-Riester	113
5.11 Modernisierungen sicher und kostengünstig finanzieren	114
5.11.1 Der Bausparvertrag als Altersvorsorge fürs Haus	114
5.11.2 Modernisieren und energetisch sanieren mit Fördermitteln	115
5.11.3 Modernisierungsdarlehen von der Bank	117
6 DEN IMMOBILIENERWERB RICHTIG ABSICHERN	119
6.1 Absicherungen für den Kreditnehmer	119
6.2 Absicherungen für Bauarbeiten bei Neubau und Umbau	122
6.2.1 Die Bauherren-Haftpflichtversicherung: Ein Muss für jeden Bauherrn	123
6.2.2 Die Bauleistungsversicherung: »Vollkasko« für Bau- herren	127
6.2.3 Unumgänglich: Die Feuerrohbauversicherung	130
6.2.4 Nützlich: Baufertigstellungsgarantie-Versicherungen	132
6.3 Das Haus richtig versichern	137
6.3.1 Haftpflichtschutz für Hausbesitzer	138
6.3.2 Für Öltankbesitzer: Gewässerschaden-Haftpflicht	140
6.3.3 Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	141
6.3.4 Die Wohngebäudeversicherung	141
6.3.5 Die Feuerversicherung des Hauses	142
6.3.6 Die Sturmversicherung des Hauses	144
6.3.7 Die Leitungswasserversicherung des Gebäudes	146
6.3.8 Immer wichtiger: Die Elementarschadenversicherung	151
6.3.9 Ansichtssache: Die Glasversicherung	152

| Inhaltsverzeichnis

7 RICHTIG HANDELN BEI FINANZIELLEN ENGPÄSSEN	155
7.1 Mit der Bank nach Lösungen suchen	155
7.1.1 Alle Reserven mobilisieren	156
7.1.2 Vorsicht vor Kredithaien	156
7.1.3 Die Aufgabe des Hauses ist immer die schlechteste Lösung	157
7.2 Finanzielle Hilfen vom Staat	158
7.3 Bei Scheidung nach Möglichkeit einigen	158
7.4 Bei Wohn-Riester Förderverlust vermeiden	159
7.5 Erbimmobilien halten	161
7.5.1 Gemeinsam verwalten	161
7.5.2 Miterben auszahlen	161
7.5.3 Mit der Erbschaftsteuer rechnen	162
7.6 Das Haus an die Kinder übertragen	164
7.7 Die Immobilie wieder zu Geld machen	166
GLOSSAR	169
INDEX	177