

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## VOM NUTZEN EINER EIGENTUMSWOHNUNG

- 13 Wie entstand das Wohnungseigentum?**
- 14 Die Probleme der Aristokraten
  - 15 Ein Blick zurück
  - 16 Vorläufer: Das Stockwerkseigentum
  - 18 Lösung: Das Wohnungseigentumsgegesetz
  - 19 In der DDR
- 20 Wohneigentum als Altersvorsorge**
- 20 Selbstnutzer oder Kapitalanleger
  - 20 Förderung des Wohneigentums
  - 21 Wohneigentum als Schonvermögen in Notlagen
  - 22 Eingriffe in Wohneigentum bei Sonderfällen
  - 23 Höhere Steuern und mehr Bürokratie
- 24 Vom Mieter zum Selbstnutzer**
- 24 Selbstgenutzte Eigenheime
  - 24 Eigentumsförderung
  - 25 Wohn-Riester-Rente löst Eigenheimzulage ab
  - 26 Gründe für den Erwerb eines Eigenheims
  - 27 Eigentumswohnung statt Einfamilienhaus
  - 28 Hände weg vom Miet- oder Optionskauf
- 29 Die vermietete Eigentumswohnung**
- 29 Mietobjekte
  - 29 Gründe für die Kapitalanlage in eine vermietete Eigentumswohnung
  - 30 Anlageziele
  - 31 Rahmenbedingungen
  - 32 Hände weg von Schrottimmobilien und geschlossenen Immobilienfonds

## 33 Wechselnde Nutzungsphasen

- 33 Erst Selbstnutzung, dann Vermietung
- 33 Erst Vermietung, dann Selbstnutzung
- 34 Vorübergehende Vermietung oder Selbstnutzung

## SUCHEN UND KAUFEN: DER FAHRPLAN

### 37 Der Wohnungsmarkt in Deutschland

### 40 Gebrauchte Wohnung oder Neubau?

### 49 Besichtigung und Prüfung

- 49 Der Musterfahrplan
- 51 Alles allein?
- 51 Das Käufer- oder Bauherrenprofil
- 52 Das eigene Raumprogramm
- 53 Gewerbe in den eigenen Räumen?
- 54 Das Gebäude
- 55 Konstruktion und Material
- 55 Bauepochen
- 57 Der Standort
- 57 Allgemeine Faktoren
- 58 In die Zukunft denken

### 59 Die eigene Vermögensanalyse

- 59 Kassensturz
- 59 Wie viel Zeit haben Sie?
- 60 Der Preis ist nicht alles
- 62 Strategische Analyse

### 63 Von der Entscheidung zum Vertrag

- 63 Eine Wohnung bauen
- 65 Eine Wohnung kaufen
- 66 Der Weg zum Vertrag

- 69 Was steht im Grundbuch?  
 70 Rangfragen  
 71 Was steht nicht im Grundbuch?  
 71 Notartermin  
 72 Auflassungsvormerkung (Eigentums-  
 vormerkung)
- 73 Die Finanzierung richtig planen**
- 73 Magisches Dreieck  
 der Finanzierungsziele  
 74 Niedriger Zinsaufwand  
 75 Aktuelle Zinskonditionen  
 76 Die beste Zinsbindung wählen  
 76 Hohe Zinsaufschläge vermeiden  
 78 Planmäßige Entschuldung  
 81 Die tragbare Belastung  
 81 Eckdaten für Ihre Finanzierung  
 82 Darlehensanfrage und -angebot  
 84 Die Kreditverhandlung  
 84 Bonitätsprüfung und Schufa-  
 Auskunft  
 86 Kreditgespräch auf gleicher  
 Augenhöhe  
 87 Beleihungsprüfung der Bank  
 87 Der Darlehensvertrag  
 87 Bestellung und Eintragung  
 der Grundschatzschulden  
 88 Grundschatzschuld statt Hypothek  
 88 Personliche Haftung  
 89 Eventuelle Zusatzsicherheiten  
 89 Auszahlung des Darlehens

## EIGENTUMSWOHNUNG FÜR SELBSTNUTZER

- 92 Vergleich „Eigentum statt  
 Miete“**
- 95 Finanzierung für Selbstnutzer**
- 95 Hohe Eigenkapitalquote  
 97 Eigenkapitalersatzmittel  
 97 KfW-Mittel für Selbstnutzer  
 100 Finanzierungs-Mix für Selbstnutzer  
 100 KfW-Mittel für Sanierung  
 und Energieersparnis  
 102 Wohn-Riester  
 107 Nachgelagerte Besteuerung  
 der Wohn-Riester-Rente
- 108 Finanzielle und steuerliche  
 Hilfen**
- 108 Steuervergütung für haushalts-  
 nahe Dienstleistungen und  
 Handwerkerleistungen  
 109 Steuerersparnis  
 für häusliches Arbeitszimmer  
 109 Denkmal-Abschreibung  
 110 Bausparförderung  
 110 Lastenzuschuss  
 für bedürftige Selbstnutzer  
 110 Bafa-Zuschuss für neue Ökoheizung  
 111 Mittel von Landern, Kommunen  
 und Kirchen
- 112 Belastung aus Bewirtschaftung**
- 112 Betriebskosten  
 114 Verwaltungskosten  
 115 Instandhaltungskosten und -rücklagen  
 115 Belastung aus Bewirtschaftungskosten  
 116 Gesamtbelastrung aus Bewirtschaftung  
 und Kapitaldienst

## VERMIETETE WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE

- 118 Von der Miete zur Rendite**
- 120 Mietrenditen brutto und netto**
- 122 VermieteteWohnung richtig finanzieren**
  - 122 Niedrige Eigenkapitalquote
  - 123 Niedriger Tilgungssatz
  - 124 Zinsbindungsdauer 10 Jahre
  - 125 Belastung aus Kapitaldienst
- 126 Steuern sparen als Vermieter**
  - 126 Steuerersparnisse durch Verluste aus Vermietung
  - 126 Steuern sparen mit Verlusten
  - 131 Steuerpflichtige Mieteinnahmen inklusive Umlagen
  - 132 Steuerlicher Schuldzinsenabzug
  - 132 Steuerlich abzugsfähige Bewirtschaftungskosten
  - 133 Steuerlich abzugsfähige Abschreibungen (inklusive Denkmalschutz-AfA)
  - 134 Steuerfreier Verauflerungsgewinn bei Verkauf
- 136 Vermietung und Bewirtschaftung**
  - 136 Objektauswahl
  - 136 Mietersuche und -auswahl
  - 138 Mietpreiskalkulation
  - 140 Mietvertrag
  - 142 Betriebskostenabrechnung und Mietverwaltung
  - 144 Kündigung wegen Eigenbedarfs des Vermieters
  - 145 Vorgehen bei Mietrückständen

## VERWALTUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

- 149 Grundlagen für die Verwaltung**
  - 149 Der Aufteilungsplan
  - 149 Die Teilungserklärung
  - 151 Die Gemeinschaftsordnung
- 154 Das Gemeinschaftseigentum verwalten**
  - 154 Organe der Verwaltung
  - 154 Rechtliche Grundlagen
  - 155 Weiterentwicklung der rechtlichen Grundlagen seit 01.07.2007
  - 155. Verwaltung durch den Profi oder in Eigenverantwortung?
  - 156 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer
  - 159 Das Stufenverhältnis für bauliche Maßnahmen
  - 163 Verwaltung durch den Wohnungseigentumsverwalter
  - 168 Gesetzlich unabdingbare Aufgaben
  - 170 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
  - 173 Zusätzliche Verwaltungsaufgaben
  - 175 Bestellung und Verwaltervertrag
  - 177 Verwaltung durch den Verwaltungsbeirat
- 180 Verwaltung des Sondereigentums**

## WAS IST MEINE WOHNUNG WERT?

- 182 Überschlag oder Gutachten?**
- 184 Wie wird der Wert bestimmt?**
  - 184 Das Vergleichswertverfahren
  - 187 Das Ertragswertverfahren
  - 188 Das Sachwertverfahren
- 190 Wertmindernde Faktoren**
- 193 Wertsteigernde Maßnahmen**
  - 193 Die Aufwertung der Wohnung: Planung
  - 194 Bestandspläne beschaffen

- 194 Bestandspläne prüfen
- 194 Neue Bestandspläne erstellen
- 194 Bestandsplan, Entwurfsplan,  
Genehmigungsplanung
- 195 Fachleute – Sachverständige –  
Experten
- 195 Die Maßnahmen- und  
Leistungsbeschreibung
- 195 Ausführungsplanung
- 195 Ausschreibung und Einholen  
der Angebote
- 196 Muss es der Billigste sein?

## **197 Die Vergabe der Arbeiten**

- 197 Bauleitung und Qualitätskontrolle
- 197 Der Bauzeitenplan
- 197 Das Bautagebuch
- 197 Bauleitung
- 198 Qualitätssicherung
- 198 Abnahme und Dokumentation
- 200 Dokumentation –  
mehr als eine Formalie
- 200 Die „Patientenakte“

## **202 Energieeffizient im Bestand**

- 202 Neuralgischer Punkt: Die Fenster
- 204 Kontrollierte Wohnraumlüftung
- 205 Fassadendämmung oder  
Innendämmung
- 205 Energieausweis im Bestand
- 206 Nachrüstpflichten

## **209 In guten und in schlechten Zeiten**

- 211 Was geschieht im finanziellen  
Härtefall?

## **SERVICE**

- 214 Glossar**
- 235 Literatur**
- 236 Register**
- 240 Impressum**