

# 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 Wohnungseigentumsgesetz
- 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 lost 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 Grundschulden
- 88 Grundschuld 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 Ländern, Kommunen  
und Kirchen

### **112 Belastung aus Bewirtschaftung**

- 112 Betriebskosten
- 114 Verwaltungskosten
- 115 Instandhaltungskosten und -rücklagen
- 115 Belastung aus Bewirtschaftungskosten
- 116 Gesamtbelastung aus Bewirtschaftung  
und Kapitaldienst

## **VERMIETETE WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE**

- 118 Von der Miete zur Rendite**
- 120 Mietrenditen brutto und netto**
- 122 Vermietete Wohnung 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 Veräußerungsgewinn 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?
<b>197</b>	<b>Die Vergabe der Arbeiten</b>
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“
<b>202</b>	<b>Energieeffizient im Bestand</b>
202	Neuralgischer Punkt: Die Fenster
204	Kontrollierte Wohnraumlüftung
205	Fassadendämmung oder Innendämmung
205	Energieausweis im Bestand
206	Nachrüstpflichten
<b>209</b>	<b>In guten und in schlechten Zeiten</b>
211	Was geschieht im finanziellen Härtefall?

## SERVICE

<b>214</b>	<b>Glossar</b>
<b>235</b>	<b>Literatur</b>
<b>236</b>	<b>Register</b>
<b>240</b>	<b>Impressum</b>