

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 9 |
| 1 Einleitung: Geldanlage Immobilien | 11 |
| 2 Immobilien zur Selbstnutzung | 15 |
| 2.1 Die Auswahl der Immobilie | 16 |
| 2.1.1 Grundsätzliche Überlegungen | 16 |
| 2.1.2 Kauf: Grundstück, Eigenheim oder Eigentumswohnung | 20 |
| 2.1.3 Bau: Welcher Baupartner soll es sein? | 24 |
| 2.2 Das Vorhaben umsetzen | 28 |
| 2.2.1 Welche Kosten fallen beim Kauf an? | 28 |
| 2.2.2 Verhandeln – die richtige Strategie | 30 |
| 2.2.3 Den Kaufvertrag schließen | 32 |
| 2.2.4 Erwerb über eine Zwangsversteigerung | 33 |
| 2.2.5 Welche Kosten fallen beim Bau an? | 37 |
| 2.2.6 So rechnen Architekten, Bauträger und Fertighausanbieter ab | 39 |
| 2.2.7 Die Wahl des richtigen Bauunternehmens | 43 |
| 2.2.8 Insolvenzrisiko des Bauträgers absichern | 44 |
| 2.3 Finanzierung | 45 |
| 2.3.1 Neue Regeln: die Wohnimmobilienkreditrichtlinie | 46 |
| 2.3.2 Fremd- und Eigenkapital | 51 |
| 2.3.3 So teuer darf die Immobilie sein | 54 |
| 2.3.4 Darlehen zur Immobilienfinanzierung – ein Überblick | 59 |
| 2.3.5 Annuitätendarlehen | 61 |
| 2.3.6 Vollfinanzierung | 68 |
| 2.3.7 Das Bauspardarlehen | 73 |
| 2.3.8 Online-Darlehen aufnehmen | 74 |
| 2.3.9 Staatliche Fördermittel | 77 |
| 2.3.10 Finanzierung über Wohnriester | 82 |
| 2.4 Modernisieren, Sanieren oder Renovieren | 84 |
| 2.4.1 Wohnwertverbesserung für Eigentümer | 84 |
| 2.4.2 Energetische Sanierung und Modernisierung | 86 |
| 2.4.3 Förderung und Finanzierung der Maßnahmen | 87 |
| 2.5 Verkauf der Immobilie | 92 |
| 2.5.1 Mit oder ohne Makler? | 92 |
| 2.5.2 Einen realistischen Wert ermitteln | 93 |
| 2.5.3 Die richtige Vermarktung | 95 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 2.5.4 | Alternative: Bieterverfahren | 100 |
| 2.6 | Wohnformen im Alter | 101 |
| 2.6.1 | Wohnen im eigenen Haus | 102 |
| 2.6.2 | Kaufen eines altersgerechten Hauses | 103 |
| 2.6.3 | Standards beim altersgerechten Bauen und Sanieren | 104 |
| 2.6.4 | Erwerb beim betreuten Wohnen | 108 |
| 2.6.5 | Finanzierung der Wohnung | 110 |
| 3 | Immobilien für Vermieter | 113 |
| 3.1 | Immobilienarten | 115 |
| 3.2 | Mietrendite erzielen | 116 |
| 3.3 | Wohnimmobilien | 118 |
| 3.3.1 | Eigentumswohnungen | 118 |
| 3.3.2 | Mehrfamilienhäuser | 120 |
| 3.3.3 | Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser | 122 |
| 3.4 | Entscheidung: Bau oder Kauf? | 122 |
| 3.4.1 | Entscheidungsgrundlagen bei Kauf oder Bau | 123 |
| 3.4.2 | Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks | 127 |
| 3.4.3 | Der Standort – die Grundsatzentscheidung | 133 |
| 3.4.4 | Die Wohnformen | 137 |
| 3.5 | Gewerbeimmobilien | 143 |
| 3.5.1 | Lage | 147 |
| 3.5.2 | Verwendbarkeit | 149 |
| 3.5.3 | Auslastung | 150 |
| 3.5.4 | Fazit | 151 |
| 3.6 | Rendite: Eigen- oder Fremdfinanzierung? | 151 |
| 3.6.1 | Eigenfinanzierung | 152 |
| 3.6.2 | Fremdfinanzierung | 153 |
| 3.6.3 | Alternative Finanzierungsmöglichkeiten | 157 |
| 3.6.4 | Förderung von Investoren und Vermietern | 161 |
| 3.6.5 | Das Wohnraumförderungsgesetz der Länder | 162 |
| 4 | Sonderimmobilien | 165 |
| 4.1 | Ferienimmobilien | 166 |
| 4.1.1 | Lage und Region | 167 |
| 4.1.2 | Mitnutzung oder Komplettvermietung | 169 |
| 4.1.3 | Umfeld | 172 |
| 4.1.4 | Gäste | 173 |
| 4.1.5 | Eigennutzung | 173 |
| 4.1.6 | Fremdnutzung neben Eigennutzung | 174 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 4.1.7 | Wertsteigerung, Einnahmeschätzung und Mietpreise | 174 |
| 4.2 | Garagen, Garagenhöfe, Stellplätze | 178 |
| 4.3 | Pflegeimmobilien und Seniorenwohnungen | 181 |
| 4.3.1 | Seniorenrechte Wohnungen/Betreutes Wohnen | 183 |
| 4.3.2 | Alten- und Pflegeheime | 184 |
| 4.3.3 | Betreiber | 185 |
| 4.3.4 | Lage | 187 |
| 4.3.5 | Größe | 188 |
| 4.3.6 | Pflegekonzept | 188 |
| 4.4 | Tankstellen und Autohöfe | 189 |
| 4.4.1 | Betreiberfrage | 193 |
| 4.4.2 | Ertragsphase | 194 |
| 4.4.3 | Nachnutzung und Umweltbelastung | 195 |
| 4.5 | Immobilien im Ausland | 196 |
| 4.6 | Ferienimmobilien oder Altersruhesitz im Ausland | 197 |
| 4.7 | Die Suche nach dem Ferienhaus | 199 |
| 4.7.1 | Eigene Suche vor Ort | 199 |
| 4.7.2 | Timesharing | 200 |
| 4.7.3 | Erwerbermodelle | 201 |
| 4.7.4 | Immobilienmakler | 202 |
| 4.7.5 | Internet | 203 |
| 4.7.6 | Finanzierung | 204 |
| 4.8 | Auslandsimmobilien in ausgewählten Ländern | 207 |
| 4.8.1 | Dänemark | 208 |
| 4.8.2 | Frankreich | 209 |
| 4.8.3 | Italien | 212 |
| 4.8.4 | Österreich | 214 |
| 4.8.5 | Schweiz | 216 |
| 4.8.6 | Spanien | 217 |
| 4.8.7 | USA | 220 |
| 4.9 | Steuer bei Mieteinnahmen | 222 |
| 4.10 | Sonderfall Baufinanzierung bei Grenzgängern | 223 |
| 4.10.1 | Grenzgänger im Euroraum | 223 |
| 4.10.2 | Grenzgänger Schweiz | 223 |
| 4.10.3 | Grenzgänger Polen und Dänemark | 224 |
| 4.10.4 | Kontakt Daten der Botschaften | 225 |
| 4.11 | Hinweis zum Schluss | 225 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 5 | Indirekte Immobilieninvestitionen | 227 |
| 5.1 | Offene Immobilienfonds | 228 |
| 5.1.1 | Rechtliche Grundlagen | 233 |
| 5.1.2 | Rechtliche Grundlagen bei nicht in Deutschland aufgelegten Fonds | 234 |
| 5.1.3 | Rendite | 235 |
| 5.1.4 | Steuerliche Aspekte | 237 |
| 5.2 | Geschlossene Investmentfonds für Immobilien | 239 |
| 5.2.1 | Rechtliche Grundlagen | 240 |
| 5.2.2 | Investitionsschwerpunkte | 241 |
| 5.2.3 | Steuerliche Aspekte | 245 |
| 5.3 | Projektbeteiligungsfonds | 245 |
| 5.4 | Immobiliencrowdfunding | 248 |
| 5.5 | Infrastrukturfonds | 250 |
| 5.6 | Investition in Wohnungsbau- oder Baugenossenschaften | 253 |
| 5.6.1 | Steuerliche Aspekte | 257 |
| 5.6.2 | Spareinrichtungen | 257 |
| 5.6.3 | Mitgliedschaft in einer Genossenschaft | 257 |
| 5.6.4 | Rechtliche Grundlagen | 258 |
| 5.6.5 | Sonderformen der Genossenschaft | 258 |
| 5.7 | Immobilienanleihen | 259 |
| 5.8 | Pfandbriefe | 261 |
| 5.9 | Immobilienzertifikate | 263 |
| 5.10 | Immobilienaktien | 264 |
| 5.10.1 | Investitionsschwerpunkte | 265 |
| 5.10.2 | Rendite | 267 |
| 5.10.3 | Steuerliche Aspekte | 268 |
| 5.11 | Exchange Traded Funds (ETF) für Immobilien | 269 |
| 5.12 | Real Estate Investment Trust (REITs) | 271 |
| 5.12.1 | Rechtliche Grundlagen | 272 |
| 5.12.2 | Fondsauswahl | 273 |
| 5.13 | Übersicht der Anlageformen | 275 |
| 6 | Wichtige Adressen | 277 |
| 6.1 | Immobilienkauf | 277 |
| 6.2 | Indirekte Immobilieninvestitionen | 279 |
| | Stichwortverzeichnis | 283 |