

Inhalt

Einleitung	11
1 Grundsätzliche Überlegungen	15
1.1 Historische Preissteigerungen von Wohnimmobilien (1970 bis 2020)	15
1.2 Entwicklungen, welche die künftige Rendite von Eigenheimen in Deutschland beeinflussen	19
1.3 »Wie viel Eigenheim« kann ich mir leisten?	24
1.4 Wie spare ich heute, wenn ich in ein paar Jahren ein Eigenheim kaufen möchte?	32
1.5 Eine neue oder eine gebrauchte Immobilie?	41
1.6 Wie beurteile ich, ob ein Kaufobjekt günstig oder teuer ist?	48
1.7 Flexibilität in die Finanzierungsstruktur einbauen	61
2 Ihre Eigenheimfinanzierung – wesentliche Bausteine und Konzepte	64
2.1 Wie viel Eigenkapital einbringen?	64
2.2 Finanzielle Unterstützung von Eltern oder Großeltern	71
2.3 Eigenleistungen (die »Muskelhypothek«)	73
2.4 Nebenkosten von Kauf und Verkauf	75
2.5 Zwischenfinanzierungszinsen und Bereitstellungsprovisionen	78
2.6 Laufende Nebenkosten: Instandhaltung und andere	82
2.7 Ansatzpunkte für Einsparungen beim Immobilienerwerb	88
2.8 Die monatliche Belastung berechnen	90
2.9 Historische Immobilienkreditzinssätze seit 1970	93
2.10 Die beste Zinsbindungsdauer	95

2.11 Die richtige Tilgungsdauer und der passende Tilgungsmodus	102
2.12 Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen	107
2.13 Die wichtigsten Kreditformen und Fördermittel	115
2.13.1 Annuitätendarlehen mit Festzinsbindung – der Standardfall	115
2.13.2 Variabel verzinsliche Kredite	128
2.13.3 Zinskappendarlehen	133
2.13.4 Bausparfinanzierungen	134
2.13.5 Kombinationsfinanzierungen mit Bausparvertrag	140
2.13.6 Kombinationsfinanzierungen mit Kapitallebensversicherung	146
2.13.7 Riester-Darlehen (Wohn-Riester)	151
2.13.8 Förderkredite	166
2.13.9 Fremdwährungskredite	173
2.13.10 Anschlussfinanzierungen	177
2.13.11 Vorwärtsdarlehen (Forward-Darlehen/Vorauskredit)	180
2.14 Kreditangebote richtig vergleichen – der Effektivzins und andere Kriterien	186
2.15 Clever verhandeln bei Kreditprolongation und Umschuldung	191
2.16 Wann darf die Bank, wann darf der Kreditnehmer das Darlehen kündigen?	193
3 Risiken, die mit Eigenheimerwerb und -besitz einhergehen	195
4 Eigenheim und Versicherungen	205
5 Die konkrete Umsetzung Ihres Finanzierungsvorhabens	213
5.1 Wo und wie kann ich mich bei der Kreditfinanzierung beraten lassen?	213
5.2 Wo und wie besorge ich mir den günstigsten Kredit?	219
5.3 Der Kaufvertrag und der Prozess des Kaufvertragsabschlusses	227
5.4 Checkliste: Unterlagen für die Bank	236
5.5 Finanzierungsrechner im Internet	239

5.6 Ein Eigenheim finanzieren und gleichzeitig Vermögensanlagen tätigen?	243
6 Spezialfälle und Spezialfragen	253
6.1 Rechtliche Besonderheiten bei Eigentumswohnungen (Miteigentum, Teileigentum, Sondereigentum)	253
6.2 Zum Eigenheim über ein Erbbaurecht	255
6.3 Ein denkmalgeschütztes Eigenheim und seine Steuervorteile	260
6.4 Nießbrauchrecht und Eigenheim	263
6.5 Ihre vorhandene Immobilie verkaufen	265
6.6 Eigenheimverrentung: »Umkehrhypotheken« für Ruheständler	268
6.7 Wie sinnvoll sind Vermietungsimmobilien für private Haushalte?	275
7 Eigenheim und Steuern	279
8 Die 20 teuersten Fehler bei Eigenheimkauf und -finanzierung	286
9 Zusammenfassung oder: Was heißt das alles für Sie?	296
10 Anhang	299
10.1 Verzeichnis aller Infoboxen	299
10.2 Literatur und Quellen	299
10.3 Nützliche Webseiten	301
10.4 Glossar	303
10.5 Register	311
Über den Autor	314