

Auf einen Blick

Über die Autoren	7
Einführung	19
Teil I: Auf in die eigenen vier Wände	25
Kapitel 1: Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie	27
Kapitel 2: Warum sich der Kauf einer Immobilie lohnt	41
Teil II: Recherchieren: das Traumobjekt finden und prüfen	51
Kapitel 3: Welche Immobilie hätten Sie denn gern?	53
Kapitel 4: Wie Sie die richtige Immobilie finden	71
Kapitel 5: Auf Herz und Nieren prüfen	83
Kapitel 6: Präsentieren, präparieren, parieren: der Poker um den Preis	101
Teil III: Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle	111
Kapitel 7: So viel Haus können Sie sich leisten	113
Kapitel 8: Wer Ihnen das ganze Geld gibt: die Bank	133
Kapitel 9: Wer Ihnen sonst noch Geld gibt.	161
Kapitel 10: Was Sie alles bezahlen müssen	193
Teil IV: Kaufen: alles Wissenswerte rund um den Vertrag	233
Kapitel 11: Der Vertrag aller Verträge	235
Kapitel 12: Die letzten Schritte bis zum Eigentümer	251
Teil V: Vermieten: die Immobilie als Kapitalanlage	261
Kapitel 13: Der andere Blick auf die Immobilie: worauf Anleger achten müssen	263
Kapitel 14: Geld anlegen in Steinen – so funktioniert es reibungslos	275
Kapitel 15: Die ungewohnte Rolle als Vermieter	279
Teil VI: Vermieten und Urlauben: ein Domizil in den Bergen oder am Meer	293
Kapitel 16: Träume realisieren: wann sich der Kauf lohnt.	295
Kapitel 17: Alpträume vermeiden: was bei Ferienimmobilien zu beachten ist.	311
Teil VII: Der Top-Ten-Teil	321
Kapitel 18: Zehn Punkte, die Immobilienkäufer unbedingt beachten müssen.	323
Kapitel 19: Zehn Fallen, in die Sie nicht tappen sollten	333
Kapitel 20: Die zehn wichtigsten Internetadressen für Immobilienkäufer	343
Stichwortverzeichnis	351

Inhaltsverzeichnis

Über die Autoren	7
Einführung	19
Über dieses Buch	20
Konventionen in diesem Buch	20
Was Sie nicht lesen müssen	20
Törichte Annahmen über den Leser	21
Wie dieses Buch aufgebaut ist	21
Teil I: Auf in die eigenen vier Wände	21
Teil II: Recherchieren: das Traumobjekt finden und prüfen	22
Teil III: Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle	22
Teil IV: Kaufen: alles Wissenswerte rund um den Vertrag	22
Teil V: Vermieten: die Immobilie als Kapitalanlage	22
Teil VI: Vermieten und Urlauben: ein Domizil in den Bergen oder am Meer	22
Teil VII: Der Top-Ten-Teil	23
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden	23
Wie es weitergeht	24
 TEIL I	
AUF IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE	25
 Kapitel 1	
Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie	27
Ich kaufe mir dann mal was Eigenes	28
Wann sich der Kauf einer Immobilie lohnt	28
Die Phase der Entscheidung	28
Bauen, bauen lassen oder doch lieber einen Altbau erwerben?	29
Orientierungshilfen – Internet-Plattformen, Nachbarn, Immobilienexperten	29
Warum Sie Ihre Wunschimmobilie unbedingt von allen Seiten prüfen müssen	30
Pokern um den Preis – die richtige Verhandlungsstrategie	31
Alles rund um die Finanzierung der eigenen vier Wände	31
Eine Immobilie kostet – Tag für Tag	31
Was Kosten spart – Dämmung, Heizung, Strom	32
Bausparer, Versicherungen, Staat – es gibt noch mehr Geldgeber	33
Der Vertrag aller Verträge	34
Jede Menge Papier – der Kauf- beziehungsweise Bauvertrag	34
Schritt für Schritt zum Eigentum	35

12 Inhaltsverzeichnis

Die Immobilie als Kapitalanlage	35
Die Finanzen – das Plus gegenüber dem Fiskus	36
Die Immobilie als Feriendomizil	37
Akribische Recherche – wann sich der Kauf eines Feriendomizils lohnt ...	37
Ein Ferienhaus kostet Geld und Zeit – was Sie beachten müssen	38
Große Pläne – viele Herausforderungen	38
Drum prüfe, wer sich länger bindet	38
Fiese Fallen	39

Kapitel 2

Warum sich der Kauf einer Immobilie lohnt 41

Kühlt er ab? Überhitzt er? Stagniert er? Ungewisse Entwicklung am Immobilienmarkt	41
Der Run auf die Ballungsräume	42
Mieterland Deutschland	44
Mieten oder tilgen?	45
Was für die Immobilie spricht	46
Was gegen eine eigene Immobilie spricht	48
Endlich meins – der unschätzbare Vorteil einer Immobilie	49

TEIL II

RECHERCHIEREN: DAS TRAUMOBJEKT FINDEN UND PRÜFEN ... 51

Kapitel 3

Welche Immobilie hätten Sie denn gern?..... 53

Die Grundsatzfrage: Haus oder Wohnung?	53
Und noch eine Grundsatzfrage: Neu oder alt?	56
Die dritte entscheidende Frage: Bauen oder bauen lassen?.....	58
Der Künstler am Haus – der Architekt.	58
Weniger Stress, weniger Individualität – bauen mit Bauträgern.....	61
Das Beste aus zwei Welten – der Generalunternehmer.....	66
Hausbau von der Stange – das Fertighaus.....	68
Auf einen Blick: Was spricht für welche Form des Bauens?.....	69

Kapitel 4

Wie Sie die richtige Immobilie finden 71

Hunderttausende Immobilien warten auf Sie.	71
Der Fundort Nummer eins – das Internet	71
Schwarz auf weiß – Anzeigen in Zeitungen	72
Selbst inserieren.	73
Das Schwarze Brett – Aushänge bei Banken und Maklern	73
Suchen Sie selbst Ihre Traumimmobilie.	73
Ständig kommunizieren – der Kontakt zu Multiplikatoren	73
Selbstständig recherchieren – fragen kostet nichts	74
Begrenzt plakatieren – trommeln schadet nichts	75
Ersteigern Sie das Haus Ihrer Wahl.	76
Der erste Schritt – Recherche.	76
Der zweite Schritt – persönliche Begutachtung.	76

Der dritte Schritt – das Gespräch mit der Bank	77
Der entscheidende Schritt – die Versteigerung	78
Der Makler – ungeliebt, aber oft unverzichtbar	78
Alles Verhandlungssache	79
Makler haben das Recht auf eine faire Bezahlung	80
Was Makler leisten können – und sollten.	81
Was der Vertrag mit einem Makler beinhalten sollte	82

Kapitel 5

Auf Herz und Nieren prüfen. 83

Die Lage.	83
Stadt oder Land?	84
Zentrum oder Peripherie?	84
Wie Sie die richtige Lage für Ihr Traumhaus finden	84
Der unverzichtbare Blick ins Grundbuch	85
Kein Kauf ohne Besuch beim Nachbarn.	88
Der Blick von außen.	88
Der Blick von innen	89
Fleißaufgaben: Prüfen Sie Bebauungsplan, Infrastrukturprojekte und Energieausweis	90
Die Pläne der Städte und Gemeinden – der Bebauungsplan	91
Brücke, Bundesstraße, Biotop – Infrastrukturprojekte und ihre Folgen ...	93
Der Energieausweis ist Pflicht	94
Besonderheit bei Wohnungen: die Eigentümerversammlungen	95
Der wichtige Rat vom Gutachter: Lassen Sie Experten das Objekt checken.	97

Kapitel 6

Präsentieren, präparieren, parieren: der Poker um den Preis

101

Wertvolle Verhandlungsstrategien für den Immobilienkauf	102
Pokern um den Preis	102
Zocken mit der Zeit	105
Geld sparen – Makler ausspielen.	106
Konkurrenz um das Objekt berücksichtigen	108

TEIL III

FINANZIEREN: JETZT GEHT ES UM DIE KOHLE..... 111

Kapitel 7

So viel Haus können Sie sich leisten

113

Kassensturz auf dem Konto	113
Mein Budget, meine Vorsorge – was Sie nicht für die Immobilie ausgeben dürfen	117
Das Leben nach dem Beruf – die Altersvorsorge	117
Krank für den Rest des Lebens – die Berufsunfähigkeit.	120
Eine Versicherung für Ihre Familie.	121

14 Inhaltsverzeichnis

Do it yourself – die Muskelhypothek	122
Umfangreiche Recherche – üppiges Sparpotenzial	123
Geschickte Hände – hilfreiches Detailwissen	126
Hobby ade! Der Faktor Zeit	127
Ein professioneller Coach hilft	129
Wie sage ich es meiner Bank?	130
Bloß kein Sturz vom Dach! Warum eine Unfallpolice nötig ist	131

Kapitel 8

Wer Ihnen das ganze Geld gibt: die Bank 133

Die Bank und ihre Konditionen	133
Die Bonität – kann ich oder kann ich nicht?	134
Die Schufa – Schattenkönigin im Finanzreich	135
Der Eigenanteil: je mehr Startguthaben, desto besser	136
Was Banken alles anbieten und wann welches Produkt sinnvoll ist	138
Alle Jahre wieder – das Annuitätendarlehen	139
Volle Konzentration auf die Schulden – das Tilgungsdarlehen	141
Alles auf einmal – das endfällige Darlehen	142
5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre – das Lottospiel mit den Zinssätzen	142
Nix ist fix – was für und was gegen einen variablen Zinssatz spricht	146
Die Extra-Rate – warum die Sondertilgung so wertvoll ist	147
Vergleichen und Verhandeln spart ein paar Tausender	149
Was die Bank so alles außer Geld bekommt – und was Sie geben sollten	151
Die Grundschild	152
Die Risikolebensversicherung	153
Die Sicherungsabtretung	154
Das Garantieverprechen	155
Die Bürgschaft	155
Viele Optionen – begrenzter Spielraum	156
Banker scherzen nicht – welche Rechte und Pflichten sich aus dem Geschäft mit der Bank ergeben	156
30 Jahre – die gleiche Immobilie in einer anderen Welt	158

Kapitel 9

Wer Ihnen sonst noch Geld gibt 161

Der Bausparvertrag – eine Besonderheit mit vielen Vorteilen	161
Wie funktioniert das Bausparprinzip?	162
Für wen lohnt sich das Bausparprinzip?	167
Wie Lebensversicherungen zur Hausfinanzierung dienen	173
So hilft Ihnen der Staat beim Kauf einer Immobilie	175
Zinsgünstige Kredite von der KfW	176
Wenn der Bürgermeister bei der Hausfinanzierung mithilft	181
Ein Zuschuss und Amen – Geld vom Pfarrer für die eigene Immobilie	183
Wohn-Riester als Finanzhilfe	185
Tante Frieda oder der Segen einer wohlhabenden Familie	189

Kapitel 10**Was Sie alles bezahlen müssen 193**

Der große Batzen – der Kaufpreis	193
Die lästigen Zusätze – die Kaufnebenkosten	194
Die Grunderwerbsteuer	194
Die Notar- und Gerichtsgebühren	194
Die Maklergebühren	195
Die Kaufnebenkosten auf einen Blick	195
Die unvermeidliche Gebühr – die Grunderwerbsteuer	196
Die Extra-Portion – die Renovierung bei Gebrauchtimmobilien	199
Die Folgekosten – eine Immobilie kostet Tag für Tag	201
Die kommunalen Gebühren	201
Die Grundsteuer	205
Die Versicherungen	206
Die Energiekosten	208
Die alltäglichen Kosten für eine Immobilie auf einen Blick	209
Die Rücklagen für größere Reparaturen	210
Die Rücklagen für den Worst Case – was tun bei Jobverlust oder längerer Krankheit?	212
Weniger Ausgaben – wie Sie die Folgekosten reduzieren	214
Energiesparmöglichkeiten für Ihre Immobilie	214
Die Energiebilanz einer Immobilie	216
Wo Sie Kosten reduzieren können – die drei großen Energiesparer	218
Kuschlige Wärme zum Wohlfühltarif – die Heizung	218
Hauptsache dicht – die Dämmung	224
Prickelnde Posten – Warmwasser und Strom	227
Auf dem Weg zum energieautarken Zuhause	229

TEIL IV**KAUFEN: ALLES WISSENSWERTE RUND UM DEN VERTRAG 233****Kapitel 11****Der Vertrag aller Verträge 235**

Was alles in einen Kaufvertrag gehört	235
Die wesentlichen Inhalte des Kaufvertrags	236
Die wichtigsten Paragraphen auf einen Blick	237
Augen auf beim Wohnungskauf	239
Ein Bauvertrag ist speziell.	245
Wofür stehen die AGB?	246
Und was bitte ist VOB?	246
Und wo steht, was da eigentlich gebaut wird?	247

Kapitel 12**Die letzten Schritte****bis zum Eigentümer 251**

Der Ernst beginnt – der Termin beim Notar	251
Der Termin vor dem Termin	251
Eine Unterschrift für sechsstelligen Summen	252

Zug um Zug zum Eigentümer – was nach Ihrer Unterschrift passiert	253
Wenn was schiefgeht	256
Gekauft ist gekauft, gilt nicht immer	256
Auf dem Schlichtungsweg ins neue Haus.	256
Der Poker um die letzte Rate	257
Wenn das Bauunternehmen pleitegeht	258

TEIL V

VERMIETEN: DIE IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE. 261

Kapitel 13

Der andere Blick auf die Immobilie: worauf Anleger achten müssen 263

Die wesentlichen Kriterien für eine Immobilie als Kapitalanlage	263
Im Grünen, im Zentrum oder in ländlichen Gefilden – die Lage	265
Studenten oder Senioren – für welche Mieter ist Ihre Wohnung gedacht? . . .	266
Barriere ade – auf dem Weg zur altersgerechten Wohnung.	268
Die Miete immer im Blick – wie Sie feststellen, ob sich eine Immobilie rechnet . . .	269
Eine exakte Kalkulation ist die halbe Miete	269
Genaueres Wissen über den örtlichen Mietmarkt ist unerlässlich	270

Kapitel 14

Geld anlegen in Steinen – so funktioniert es reibungslos . . . 275

Die Pflicht: eine solide Finanzierung.	275
Die Kür – der Fiskus zahlt mit.	276
Welche Steuervorteile Sie einkalkulieren können.	276
Warum sich Renovierungen lohnen	278

Kapitel 15

Die ungewohnte Rolle als Vermieter 279

So finden Sie den passenden Mieter	279
Was ein Mietvertrag alles enthalten muss.	283
Auf welche Fallstricke Vermieter achten müssen.	286
Langjährige Mieter.	289
Mietnomaden.	290

TEIL VI

VERMIETEN UND URLAUBEN: EIN DOMIZIL IN DEN BERGEN ODER AM MEER. 293

Kapitel 16

Träume realisieren: wann sich der Kauf lohnt. 295

Gründe für eine Ferienimmobilie	295
Wie Sie das richtige Objekt finden	296
Tiefschwarz statt rosarot: Ein Ferienhaus ist eine Kapitalanlage	296
Erst urlauben, dann kaufen: Zeitdruck ist ein schlechter Ratgeber	297
Recherchieren wie zu Hause: ein Objekt richtig prüfen.	297

Die Gretchenfrage: Eigennutzung oder Vermietung?	300
Sind Sie ein Vermietertyp?	300
Die Kompromisslösung: Vermietung an Family, Friends und Fans	301
Was Vermieter beachten sollten	302
Lage, Lage, Lage: Kurze Wege ziehen Mieter an	302
Ohne Marketing droht Leerstand	304
Vermieter werden ist nicht schwer, Vermieter sein dagegen sehr	306
Wie Vermieter profitieren.	308
Regelmäßige Geldzuflüsse auf dem Konto	308
Wie sich der Fiskus an Mietobjekten beteiligt	309

Kapitel 17

Alpträume vermeiden: was bei Ferienimmobilien zu beachten ist

311

Die Finanzierung: immer mit Reserven planen.	311
Spiel- statt Haushaltsgeld: Am Anfang steht der Budgetcheck	312
So rechnen künftige Vermieter	312
Die Kapitalgeber: Alle Varianten sind möglich	314
Der Kauf: So kommen Sie zu Ihrem Eigentum	316
Die Bewirtschaftung: Das kostet Sie Ihr Urlaubstraum	318

TEIL VII

DER TOP-TEN-TEIL

321

Kapitel 18

Zehn Punkte, die Immobilienkäufer unbedingt beachten müssen

323

Ist das wirklich mein Ding? Warum Sie Ihr Wunschobjekt mit viel Bedacht auswählen sollten	323
Reicht mein Geld für die Traumimmobilie? Der Kaufpreis deckt längst nicht alle Kosten ab.	324
Kalkuliere ich die Muskelhypothek exakt? Die großen Folgen falscher Annahmen und unlösbarer Aufgaben	325
Kostbares Papier oder wertloser Fetzen? Der Kaufvertrag muss hieb- und stichfest sein.	325
Machen Bauträger oder Handwerker alles richtig? Prüfen Sie die Baufortschritte regelmäßig	326
Sparen lohnt! Geben Sie sich nur mit der besten Energiebilanz zufrieden	328
Beobachten zahlt sich aus! Behalten Sie das Zinsniveau im Auge	328
Wie finanzstark ist der Bauträger? Warum Sie möglichst viel über Ihren Partner wissen sollten	329
Ist noch Geld auf der hohen Kante? Bauen Sie ein Rücklagenpolster auf	330
Reicht das Geld nicht? Ziehen Sie die Rettungsleine rechtzeitig	330

Kapitel 19

Zehn Fallen, in die Sie nicht tappen sollten

333

Unrealistisch kalkulieren	333
Auf Gutachter und Experten verzichten	334

Zu niedrige Tilgungsraten festlegen 335

Die Extrakosten rund um das Baudarlehen übersehen 336

Unter Zeitdruck agieren 336

Zu wenig Geld für die Instandhaltung zurücklegen 338

Nur auf die eigene Menschenkenntnis vertrauen 338

Auf Sondertilgungen verzichten 339

Zu viele Kompromisse eingehen 340

Allein nur für die Immobilie buckeln. 341

Kapitel 20

Die zehn wichtigsten Internetadressen

für Immobilienkäufer 343

www.aktion-pro-eigenheim.de 343

www.immobilienscout24.de 344

www.haus-selber-bauen.com 345

www.kfw.de 345

www.baufi24.de. 346

www.mietspiegel.com. 346

www.wohnungsboerse.net 347

www.demda.de 347

www.bsb-ev.de. 348

www.zukunft-haus.info. 349

Stichwortverzeichnis 351