

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 unschätzbar 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, Biotope – 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 Grundschuld	152
Die Risikolebensversicherung	153
Die Sicherungsabtretung	154
Das Garantieversprechen.....	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 Paragrafen 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 sechsstellige Summen	252

16 Inhaltsverzeichnis

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
Genaues 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

18 Inhaltsverzeichnis

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
-----------------------------------	------------