

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	49
Kapitel 3 Welche Immobilie hätten Sie denn gern?	51
Kapitel 4 Wie Sie die richtige Immobilie finden	69
Kapitel 5 Auf Herz und Nieren prüfen	81
Kapitel 6 Präsentieren, präparieren, parieren: der Poker um den Preis	99
Teil III: Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle	109
Kapitel 7 So viel Haus können Sie sich leisten	111
Kapitel 8 Wer Ihnen das ganze Geld gibt: die Bank	131
Kapitel 9 Wer Ihnen sonst noch Geld gibt	159
Kapitel 10 Was Sie alles bezahlen müssen	191
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
Der Run auf die Ballungsräume	41
Mieterland Deutschland	43
Mieten oder tilgen?	44
Was für die Immobilie spricht	45
Was gegen eine eigene Immobilie spricht	47
Endlich meins – der unschätzbare Vorteil einer Immobilie	48
TEIL II	
RECHERCHIEREN: DAS TRAUMOBJEKT FINDEN UND PRÜFEN ...	49
Kapitel 3	
Welche Immobilie hätten Sie denn gern?	51
Die Grundsatzfrage: Haus oder Wohnung?	51
Und noch eine Grundsatzfrage: Neu oder alt?	54
Die dritte entscheidende Frage: Bauen oder bauen lassen?	56
Der Künstler am Haus – der Architekt.	56
Weniger Stress, weniger Individualität – bauen mit Bauträgern.	59
Das Beste aus zwei Welten – der Generalunternehmer.	64
Hausbau von der Stange – das Fertighaus.	66
Auf einen Blick: Was spricht für welche Form des Bauens?	67
Kapitel 4	
Wie Sie die richtige Immobilie finden	69
Hunderttausende Immobilien warten auf Sie	69
Der Fundort Nummer eins – das Internet	69
Schwarz auf weiß – Anzeigen in Zeitungen	70
Selbst inserieren.	71
Das Schwarze Brett – Aushänge bei Banken und Maklern	71
Suchen Sie selbst Ihre Traumimmobilie.	71
Ständig kommunizieren – der Kontakt zu Multiplikatoren	71
Selbstständig recherchieren – fragen kostet nichts	72
Begrenzt plakatieren – trommeln schadet nichts	73
Ersteigern Sie das Haus Ihrer Wahl.	74
Der erste Schritt – Recherche.	74
Der zweite Schritt – persönliche Begutachtung.	74

Der dritte Schritt – das Gespräch mit der Bank	75
Der entscheidende Schritt – die Versteigerung	76
Der Makler – ungeliebt, aber oft unverzichtbar	76
Alles Verhandlungssache	77
Makler haben das Recht auf eine faire Bezahlung	78
Was Makler leisten können – und sollten.	79
Was der Vertrag mit einem Makler beinhalten sollte	80

**Kapitel 5
Auf Herz und Nieren prüfen 81**

Die Lage.	81
Stadt oder Land?	82
Zentrum oder Peripherie?	82
Wie Sie die richtige Lage für Ihr Traumhaus finden	82
Der unverzichtbare Blick ins Grundbuch	83
Kein Kauf ohne Besuch beim Nachbarn.	86
Der Blick von außen.	86
Der Blick von innen	87
Fleißaufgaben: Prüfen Sie Bebauungsplan, Infrastrukturprojekte und Energieausweis	88
Die Pläne der Städte und Gemeinden – der Bebauungsplan	89
Brücke, Bundesstraße, Biotop – Infrastrukturprojekte und ihre Folgen	91
Der Energieausweis ist Pflicht	92
Besonderheit bei Wohnungen: die Eigentümerversammlungen	93
Der wichtige Rat vom Gutachter: Lassen Sie Experten das Objekt checken.	95

**Kapitel 6
Präsentieren, präparieren, parieren: der Poker
um den Preis 99**

Wertvolle Verhandlungsstrategien für den Immobilienkauf.	100
Pokern um den Preis	100
Zocken mit der Zeit	103
Geld sparen – Makler ausspielen.	104
Konkurrenz um das Objekt berücksichtigen	106

**TEIL III
FINANZIEREN: JETZT GEHT ES UM DIE KOHLE 109**

**Kapitel 7
So viel Haus können Sie sich leisten 111**

Kassensturz auf dem Konto	111
Mein Budget, meine Vorsorge – was Sie nicht für die Immobilie ausgeben dürfen	115
Das Leben nach dem Beruf – die Altersvorsorge	115
Krank für den Rest des Lebens – die Berufsunfähigkeit.	118
Eine Versicherung für Ihre Familie.	119

14 Inhaltsverzeichnis

Do it yourself – die Muskelhypothek	120
Umfangreiche Recherche – üppiges Sparpotenzial	121
Geschickte Hände – hilfreiches Detailwissen	124
Hobby ade! Der Faktor Zeit.	125
Ein professioneller Coach hilft	127
Wie sage ich es meiner Bank?	128
Bloß kein Sturz vom Dach! Warum eine Unfallpolice nötig ist	129

Kapitel 8

Wer Ihnen das ganze Geld gibt: die Bank 131

Die Bank und ihre Konditionen	131
Die Bonität – kann ich oder kann ich nicht?	132
Die Schufa – Schattenkönigin im Finanzreich	133
Der Eigenanteil: je mehr Startguthaben, desto besser.	134
Was Banken alles anbieten und wann welches Produkt sinnvoll ist	136
Alle Jahre wieder – das Annuitätendarlehen	137
Volle Konzentration auf die Schulden – das Tilgungsdarlehen	139
Alles auf einmal – das endfällige Darlehen	140
5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre – das Lottospiel mit den Zinssätzen	140
Nix ist fix – was für und was gegen einen variablen Zinssatz spricht.	144
Die Extra-Rate – warum die Sondertilgung so wertvoll ist	145
Vergleichen und Verhandeln spart ein paar Tausender	147
Was die Bank so alles außer Geld bekommt – und was Sie geben sollten	149
Die Grundschuld	150
Die Risikolebensversicherung	151
Die Sicherungsabtretung	152
Das Garantieverprechen	153
Die Bürgschaft	153
Viele Optionen – begrenzter Spielraum	154
Banker scherzen nicht – welche Rechte und Pflichten sich aus dem Geschäft mit der Bank ergeben.	154
30 Jahre – die gleiche Immobilie in einer anderen Welt.	156

Kapitel 9

Wer Ihnen sonst noch Geld gibt 159

Der Bausparvertrag – eine Besonderheit mit vielen Vorteilen	159
Wie funktioniert das Bausparprinzip?	160
Für wen lohnt sich das Bausparprinzip?	165
Wie Lebensversicherungen zur Hausfinanzierung dienen	171
So hilft Ihnen der Staat beim Kauf einer Immobilie	173
Zinsgünstige Kredite von der KfW	174
Wenn der Bürgermeister bei der Hausfinanzierung mithilft.	179
Ein Zuschuss und Amen – Geld vom Pfarrer für die eigene Immobilie	181
Wohn-Riester als Finanzhilfe	183
Tante Frieda oder der Segen einer wohlhabenden Familie	187

Kapitel 10	
Was Sie alles bezahlen müssen	191
Der große Batzen – der Kaufpreis	191
Die lästigen Zusätze – die Kaufnebenkosten	193
Die Grunderwerbsteuer	193
Die Notar- und Gerichtsgebühren	193
Die Maklergebühren	194
Die Kaufnebenkosten auf einen Blick	194
Die unvermeidliche Gebühr – die Grunderwerbsteuer	195
Die Extra-Portion – die Renovierung bei Gebrauchtimmobilien	198
Die Folgekosten – eine Immobilie kostet Tag für Tag	200
Die kommunalen Gebühren	200
Die Grundsteuer	204
Die Versicherungen	206
Die Energiekosten	209
Die alltäglichen Kosten für eine Immobilie auf einen Blick	210
Die Rücklagen für größere Reparaturen	211
Die Rücklagen für den Worst Case – was tun bei Jobverlust oder längerer Krankheit?	213
Weniger Ausgaben – wie Sie die Folgekosten reduzieren	214
Energiesparmöglichkeiten für Ihre Immobilie	215
Die Energiebilanz einer Immobilie	216
Wo Sie Kosten reduzieren können – die drei großen Energiesparer	219
Kuschlige Wärme zum Wohlfühltarif – die Heizung	220
Hauptsache dicht – die Dämmung	225
Prickelnde Posten – Warmwasser und Strom	228
Auf dem Weg zum energieautarken Zuhause	230

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

16 Inhaltsverzeichnis

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

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.bundesfinanzministerium.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
-----------------------------------	------------