

# Auf einen Blick

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>Über die Autoren</b> .....	<b>7</b>
<b>Einführung</b> .....	<b>19</b>
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
<b>TEIL I</b>	
<b>AUF IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE</b> .....	<b>25</b>
<b>Kapitel 1</b>	
<b>Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie</b> .....	<b>27</b>
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
<b>Kapitel 2</b>	
<b>Warum sich der Kauf einer Immobilie lohnt .....</b>	<b>41</b>
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
<b>TEIL II</b>	
<b>RECHERCHIEREN: DAS TRAUMOBJEKT FINDEN UND PRÜFEN ...</b>	<b>51</b>
<b>Kapitel 3</b>	
<b>Welche Immobilie hätten Sie denn gern? .....</b>	<b>53</b>
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
<b>Kapitel 4</b>	
<b>Wie Sie die richtige Immobilie finden .....</b>	<b>71</b>
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 Grundsschuld .....	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

<b>Kapitel 10</b>	
<b>Was Sie alles bezahlen müssen</b> .....	<b>193</b>
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**

<b>Kapitel 11</b>	
<b>Der Vertrag aller Verträge</b> .....	<b>235</b>
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

<b>Kapitel 12</b>	
<b>Die letzten Schritte</b>	
<b>bis zum Eigentümer</b> .....	<b>251</b>
Der Ernst beginnt – der Termin beim Notar .....	251
Der Termin vor dem Termin .....	251
Eine Unterschrift für sechsstellige Summen .....	252

Zug um Zug zum Eigentümer – was nach Ihrer Unterschrift passiert . . . . .	253
Wenn was schiefliegt . . . . .	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**

<a href="http://www.aktion-pro-eigenheim.de">www.aktion-pro-eigenheim.de</a> .....	343
<a href="http://www.immobilienscout24.de">www.immobilienscout24.de</a> .....	344
<a href="http://www.haus-selber-bauen.com">www.haus-selber-bauen.com</a> .....	345
<a href="http://www.kfw.de">www.kfw.de</a> .....	345
<a href="http://www.baufi24.de">www.baufi24.de</a> .....	346
<a href="http://www.mietspiegel.com">www.mietspiegel.com</a> .....	346
<a href="http://www.wohnungsboerse.net">www.wohnungsboerse.net</a> .....	347
<a href="http://www.demda.de">www.demda.de</a> .....	347
<a href="http://www.bsb-ev.de">www.bsb-ev.de</a> .....	348
<a href="http://www.zukunft-haus.info">www.zukunft-haus.info</a> .....	349

<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>351</b>
-----------------------------------	------------