

Stefanie Sammet und Stefan Schwartz

*Immobilienkauf
für Dummies*

2. aktualisierte und erweiterte Auflage

WILEY

WILEY-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA

Inhaltsverzeichnis

Über die Autoren	7
<i>Einführung</i>	19
Über dieses Buch	20
Konventionen in diesem Buch	20
Was Sie nicht lesen müssen	20
Törichte Annahmen über den Leser	20
Wie dieses Buch aufgebaut ist	21
Teil I: Auf in die eigenen vier Wände	21
Teil II: Das Traumobjekt finden und prüfen	21
Teil III: Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle	22
Teil IV: Kaufen: Endlich meins!	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	22
Symbole, die in diesem Buch verwendet werden	23
Wie es weitergeht	23
<i>Teil I</i>	
<i>Auf in die eigenen Vier Wände</i>	25
<i>Kapitel 1</i>	
<i>Vom Traum bis zum Einzug: der Weg in die eigene Immobilie</i>	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	30
Alles rund um die Finanzierung der eigenen vier Wände	31
Eine Immobilie kostet – Tag für Tag	31
Was Kosten spart – Dämmung, Heizung, Strom	31
Bausparer, Versicherungen, Staat – es gibt noch mehr Geldgeber	33
Der Vertrag aller Verträge	33
Jede Menge Papier – der Kauf- beziehungsweise Bauvertrag	34
Schritt für Schritt zum Eigentum	34
Die Immobilie als Kapitalanlage	35
Die Finanzen – das Plus gegenüber dem Fiskus	35
Die Basis – der Mietvertrag	36

Die Immobilie als Feriendomizil	36
Akribische Recherche – wann sich der Kauf eines Feriendomizils lohnt	37
Ein Ferienhaus kostet Geld und Zeit – was Sie beachten müssen	37
Große Pläne – viele Herausforderungen	37
Drum prüfe, wer sich länger bindet	38
Fiese Fallen	38

Kapitel 2

Warum sich der Kauf einer Immobilie lohnt **39**

Der Run auf die Ballungsräume	39
Mieterland Deutschland	40
Mieten oder tilgen?	42
Was für die Immobilie spricht	43
Was gegen eine eigene Immobilie spricht	45
Endlich meins – der unschätzbare Vorteil einer Immobilie	46

Teil II

Recherchieren: Das Traumobjekt finden und prüfen **47**

Kapitel 3

Welche Immobilie hätten Sie denn gern? **49**

Die Grundsatzfrage: Haus oder Wohnung?	49
Und noch eine Grundsatzfrage: Neu oder alt?	51
Die dritte entscheidende Frage: Bauen oder bauen lassen?	54
Der Künstler am Haus – der Architekt	55
Weniger Stress, weniger Individualität – bauen mit Bauträgern	58
Das Beste aus zwei Welten – der Generalunternehmer	63
Hausbau von der Stange – das Fertighaus	64
Auf einen Blick: Was spricht für welche Form des Bauens?	65

Kapitel 4

Wie Sie die richtige Immobilie finden **67**

Hunderttausende Immobilien warten auf Sie	67
Der Fundort Nummer eins – das Internet	67
Schwarz auf weiß – Anzeigen in Zeitungen	68
Selbst inserieren	69
Das Schwarze Brett – Aushänge bei Banken und Maklern	69
Suchen Sie selbst Ihre Traumimmobilie	69
Ständig kommunizieren – der Kontakt zu Multiplikatoren	69
Selbstständig recherchieren – fragen kostet nichts	70
Begrenzt plakatieren – trommeln schadet nichts	71
Ersteigern Sie das Haus Ihrer Wahl	71
Der erste Schritt – Recherche	72

Der zweite Schritt – persönliche Begutachtung	72
Der dritte Schritt – das Gespräch mit der Bank	73
Der entscheidende Schritt – die Versteigerung	73
Der Makler – ungeliebt, aber oft unverzichtbar	74
Alles Verhandlungssache	75
Makler haben das Recht auf eine faire Bezahlung	76
Was Makler leisten können – und sollten	77
Was der Vertrag mit einem Makler beinhalten sollte	78

Kapitel 5

Auf Herz und Nieren prüfen **79**

Die Lage	79
Stadt oder Land?	80
Zentrum oder Peripherie?	80
Wie Sie die richtige Lage für Ihr Traumhaus finden	80
Der unverzichtbare Blick ins Grundbuch	81
Kein Kauf ohne Besuch beim Nachbarn	84
Der Blick von außen	84
Der Blick von innen	85
Die unvermeidlichen Fleißaufgaben: Prüfen Sie Bebauungsplan und etwaige Infrastrukturprojekte	86
Die Pläne der Städte und Gemeinden – der Bebauungsplan	87
Brücke, Bundesstraße, Biotop – Infrastrukturprojekte und ihre Folgen	89
Besonderheit bei Wohnungen: die Eigentümerversammlungen	90
Der wichtige Rat vom Gutachter: Lassen Sie Experten das Objekt checken	92

Kapitel 6

Präsentieren, präparieren, parieren: der Poker um den Preis **95**

Wertvolle Verhandlungsstrategien für den Immobilienkauf	95
Pokern um den Preis	96
Zocken mit der Zeit	98
Geld sparen – Makler ausspielen	99
Konkurrenz um das Objekt berücksichtigen	102

Teil III

Finanzieren: Jetzt geht es um die Kohle **103**

Kapitel 7

So t/iel Haus können Sie sich leisten **105**

Kassensturz auf dem Konto	105
Mein Budget, meine Vorsorge – was Sie nicht für die Immobilie ausgeben dürfen	109
Das Leben nach dem Beruf – die Altersvorsorge	109
Krank für den Rest des Lebens – die Berufsunfähigkeit	111
Eine Versicherung für Ihre Familie	114

Immobilienkauf für Bummies

Do it yourself – die Muskelhypothek †	114
Umfangreiche Recherche – üppiges Sparpotenzial	114
Geschickte Hände – hilfreiches Detailwissen	118
Hobby ade! Der Faktor Zeit	119
Ein professioneller Coach hilft	121
Wie sage ich es meiner Bank?	122
Bloß kein Sturz vom Dach! Warum eine Unfallpolice nötig ist	123

Kapitel 8

Wer Ihnen das ganze Geld gibt: die Bank

125

Die Bank und ihre Konditionen	125
Die Bonität – kann ich oder kann ich nicht?	126
Die Schufa – Schattenkönigin im Finanzreich	127
Der Eigenanteil: Je mehr Startguthaben, desto besser	128
Was Banken alles anbieten und wann welches Produkt sinnvoll ist	129
Alle Jahre wieder – das Annuitätendarlehen	130
Volle Konzentration auf die Schulden – das Tilgungsdarlehen	132
Alles auf einmal – das endfällige Darlehen	133
5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre – das Lottospiel mit den Zinssätzen	133
Nix ist fix – was für und gegen einen variablen Zinssatz spricht	136
Die Extra-Rate – warum die Sondertilgung so wertvoll ist	137
Vergleichen und Verhandeln spart ein paar Tausender	139
Was die Bank so alles außer Geld bekommt – und was Sie geben sollten	141
Die Grundschuld	142
Die Risikolebensversicherung	143
Die Sicherungsabtretung	144
Das Garantieverprechen	144
Die Bürgschaft	145
Viele Optionen – begrenzter Spielraum	146
Banker scherzen nicht – welche Rechte und Pflichten sich aus dem Geschäft mit der Bank ergeben	146
30 Jahre – die gleiche Immobilie in einer anderen Welt	147

Kapitel 9

Wer Ihnen sonst noch Geld gibt

151

Der Bausparvertrag – eine Besonderheit mit vielen Vorteilen	151
Wie funktioniert das Bausparprinzip?	152
Für wen lohnt sich das Bausparprinzip?	157
Wie Lebensversicherungen zur Hausfinanzierung dienen	164
So hilft Ihnen der Staat beim Kauf einer Immobilie	166
Zinsgünstige Kredite von der KfW	166
Wenn der Bürgermeister bei der Hausfinanzierung mithilft	171
Ein Zuschuss und Amen – Geld vom Pfarrer für die eigene Immobilie	172
. Wohn-Riester als Finanzhilfe	175
Tante Frieda oder der Segen einer wohlhabenden Familie	179

Kapitel 10

<i>Was Sie alles bezahlen müssen</i>	181
Der große Batzen – der Kaufpreis	181
Die lästigen Zusätze – die Kaufnebenkosten	182
Die Grunderwerbsteuer	183
Die Notar- und Gerichtsgebühren	183
Die Maklergebühren	183
Die Kaufnebenkosten auf einen Blick	184
Die unvermeidliche Gebühr – die Grunderwerbsteuer	184
Die Extra-Portion – die Renovierung bei Gebrauchtimmobilien	188
Die Folgekosten – eine Immobilie kostet Tag für Tag	190
Die kommunalen Gebühren	190
Die Grundsteuer	193
Die Versicherungen	195
Die Energiekosten	197
Die alltäglichen Kosten für eine Immobilie auf einen Blick	199
Die Rücklagen für größere Reparaturen	199
Die Rücklagen für den Worst Case – was tun bei Jobverlust und längerer Krankheit?	201
Weniger Ausgaben: Wie Sie die Folgekosten reduzieren	203
Energiesparmöglichkeiten für Ihre Immobilie	203
Die Energiebilanz einer Immobilie	205
Wo Sie Kosten reduzieren können – die drei großen Energiesparer	208
Kuschlige Wärme zum Wohlfühltarif – die Heizung	208
Hauptsache dicht – die Dämmung	213
Prickelnde Posten – Warmwasser und Strom	216
Auf dem Weg zum energieautarken Zuhause	218

Teil W***Kaufen: Altes Wissenswerte rund um den Vertrag*** **221****Kapitel 11**

<i>Der (/ertrag aller (/ertrage</i>	223
Was alles in einen Kaufvertrag gehört	223
Die wesentlichen Inhalte des Kaufvertrags	224
Die wichtigsten Paragraphen auf einen Blick	225
Augen auf beim Wohnungskauf	227
Ein Bauvertrag ist speziell	232
Wofür stehen die AGB?	233
Und was bitte ist VOB?	233
Und wo steht, was da eigentlich gebaut wird?	235

Kapitel 12

***Die letzten Schritte bis zum Eigentümer* 237**

Der Ernst beginnt – der Termin beim Notar	237
Der Termin vor dem Termin	237
Eine Unterschrift für sechsstelligen Summen	238
Zug um Zug zum Eigentümer – was nach Ihrer Unterschrift passiert	239
Wenn was schiefeht	241
Gekauft ist gekauft, gilt nicht immer	242
Auf dem Schlichtungsweg ins neue Haus	242
Der Poker um die letzte Rate	242
Wenn das Bauunternehmen pleitegeht	243

Teil V

***Vermieten: Die Immobilie als Kapitalanlage* 245**

Kapitel 13

***Her andere Blick auf die Immobilie: Worauf Anleger achten müssen* 247**

Die wesentlichen Kriterien für eine Immobilie als Kapitalanlage	247
Im Grünen, im Zentrum oder in ländlichen Gefilden – die Lage	249
Studenten oder Senioren – für welche Mieter ist Ihre Wohnung gedacht?	249
Barriere ade – auf dem Weg zur altersgerechten Wohnung	251
Die Miete immer im Blick – wie Sie feststellen, ob sich eine Immobilie rechnet	252
Ein exakte Kalkulation ist die halbe Miete	253
Genaueres Wissen über den örtlichen Mietmarkt ist unerlässlich	254

Kapitel 14

***Geld anlegen in Steinen – so funktioniert es reibungslos* 257**

Die Pflicht: Eine solide Finanzierung	257
Die Kür – der Fiskus zahlt mit	258
Welche Steuervorteile Sie einkalkulieren können	258
Warum sich Renovierungen lohnen	260

Kapitel 15

***Die ungewohnte Rolle als Vermieter* 261**

So finden Sie den passenden Mieter	261
Was ein Mietvertrag alles enthalten muss	265
Auf welche Fallstricke Vermieter achten müssen	267
Langjährige Mieter	271
Mietnomaden	271

Teil VI

Vernieten und Urlauben: Ein Domizil in den Bergen oder am Meer **273**

Kapitel 16

Träume realisieren: Wann sich der Kauf lohnt **275**

Gründe für eine Ferienimmobilie	275
Wie Sie das richtige Objekt finden	276
Tiefschwarz statt rosarot: Ein Ferienhaus ist eine Kapitalanlage	276
Erst urlauben, dann kaufen: Zeitdruck ist ein schlechter Ratgeber	277
Recherchieren wie zu Hause: Ein Objekt richtig prüfen	277
Die Gretchenfrage: Eigennutzung oder Vermietung	280
Sind Sie ein Vermietertyp?	280
Die Kompromisslösung: Vermietung an Family, Friends und Fans	281
Was Vermieter beachten sollten	282
Lage, Lage, Lage: Kurze Wege ziehen Mieter an	282
Ohne Marketing droht Leerstand	284
Vermieter werden ist nicht schwer, Vermieter sein dagegen sehr	286
Wie Vermieter profitieren	288
Regelmäßige Geldzuflüsse auf dem Konto	288
Wie sich der Fiskus an Mietobjekten beteiligt	288

Kapitel 17

Alpträume vermeiden: Was bei Ferienimmobilien zu beachten ist **291**

Die Finanzierung: Immer mit Reserven planen	291
Spiel- statt Haushaltsgeld: Am Anfang steht der Budgetcheck	291
So rechnen künftige Vermieter	292
Die Kapitalgeber: Alle Varianten sind möglich	294
Der Kauf: So kommen Sie zu Ihrem Eigentum	296
Die Bewirtschaftung: Das kostet Sie Ihr Urlaubstraum	298

Teil VII

Der Top-Ten-Teil **301**

Kapitel 18

Zehn Punkte, die Immobilienkäufer unbedingt beachten müssen **303**

Ist das wirklich mein Ding? Warum Sie Ihr Wunschobjekt mit viel Bedacht auswählen sollten	303
Reicht mein Geld für die Traumimmobilie? Der Kaufpreis deckt längst nicht alle Kosten ab	304
Kalkuliere ich die Muskelhypothek exakt? Die großen Folgen falscher Annahmen und unlösbarer Aufgaben	304

Kostbares Papier oder wertloser Fetzen? Der Kaufvertrag muss hieb- und stichfest sein	305
Machen Bauträger oder Handwerker alles richtig? Prüfen Sie die Baufortschritte regelmäßig	306
Sparen lohnt! Geben Sie sich nur mit der besten Energiebilanz zufrieden	307
Beobachten zahlt sich aus! Behalten Sie das Zinsniveau im Auge	308
Wie finanzstark ist der Bauträger? Warum Sie möglichst viel über Ihren Partner wissen sollten	308
Ist noch Geld auf der hohen Kante? Bauen Sie ein Rücklagenpolster auf	309
Reicht das Geld nicht? Ziehen Sie die Rettungsleine rechtzeitig	310

Kapitel 19

Zehn Fallen, in die Sie nicht tappen sollten **311**

Unrealistisch kalkulieren	311
Auf Gutachter und Experten verzichten	312
Zu niedrige Tilgungsraten festlegen	313
Die Extrakosten rund um das Baudarlehen übersehen	314
Unter Zeitdruck agieren	314
Zu wenig Geld für die Instandhaltung zurücklegen	315
Nur auf die eigene Menschenkenntnis vertrauen	316
Auf Sondertilgungen verzichten	317
Zu viel Kompromisse eingehen	318
Allein nur für die Immobilie buckeln	318

Kapitel 20

die zehn wichtigsten Internetadressen für Immobilienkäufer **321**

www.aktion-pro-eigenheim.de	321
www.immobilienscout24.de	322
www.haus-selber-bauen.com	323
www.bundesfinanzministerium.de	323
www.baufi24.de	324
www.mietspiegel.com	324
www.wohnungsboerse.net	325
www.demda.de	325
www.bsb-ev.de	326
www.zukunft-haus.info	327

Stichwortverzeichnis **329**