
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9
1 Einleitung: Geldanlage Immobilien	11
2 Immobilien zur Selbstnutzung	15
2.1 Die Auswahl der Immobilie	16
2.1.1 Grundsätzliche Überlegungen	16
2.1.2 Kauf: Grundstück, Eigenheim oder Eigentumswohnung	20
2.1.3 Bau: Welcher Baupartner soll es sein?	24
2.2 Das Vorhaben umsetzen	28
2.2.1 Welche Kosten fallen beim Kauf an?	28
2.2.2 Verhandeln – die richtige Strategie	30
2.2.3 Den Kaufvertrag schließen	32
2.2.4 Erwerb über eine Zwangsversteigerung	33
2.2.5 Welche Kosten fallen beim Bau an?	37
2.2.6 So rechnen Architekten, Bauträger und Fertighausanbieter ab	39
2.2.7 Die Wahl des richtigen Bauunternehmens	43
2.2.8 Insolvenzrisiko des Bauträgers absichern	44
2.3 Finanzierung	45
2.3.1 Neue Regeln: die Wohnimmobilienkreditrichtlinie	46
2.3.2 Fremd- und Eigenkapital	51
2.3.3 So teuer darf die Immobilie sein	54
2.3.4 Darlehen zur Immobilienfinanzierung – ein Überblick	59
2.3.5 Annuitätendarlehen	61
2.3.6 Vollfinanzierung	68
2.3.7 Das Bauspardarlehen	73
2.3.8 Online-Darlehen aufnehmen	74
2.3.9 Staatliche Fördermittel	77
2.3.10 Finanzierung über Wohnriester	82
2.4 Modernisieren, Sanieren oder Renovieren	84
2.4.1 Wohnwertverbesserung für Eigentümer	84
2.4.2 Energetische Sanierung und Modernisierung	86
2.4.3 Förderung und Finanzierung der Maßnahmen	87
2.5 Verkauf der Immobilie	92
2.5.1 Mit oder ohne Makler?	92
2.5.2 Einen realistischen Wert ermitteln	93
2.5.3 Die richtige Vermarktung	95

Inhaltsverzeichnis

2.5.4	Alternative: Bieterverfahren	100
2.6	Wohnformen im Alter	101
2.6.1	Wohnen im eigenen Haus	102
2.6.2	Kaufen eines altersgerechten Hauses	103
2.6.3	Standards beim altersgerechten Bauen und Sanieren	104
2.6.4	Erwerb beim betreuten Wohnen	108
2.6.5	Finanzierung der Wohnung	110
3	Immobilien für Vermieter	113
3.1	Immobilienarten	115
3.2	Mietrendite erzielen	116
3.3	Wohnimmobilien	118
3.3.1	Eigentumswohnungen	118
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	120
3.3.3	Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser	122
3.4	Entscheidung: Bau oder Kauf?	122
3.4.1	Entscheidungsgrundlagen bei Kauf oder Bau	123
3.4.2	Die Kosten für den Erwerb des Grundstücks	127
3.4.3	Der Standort – die Grundsatzentscheidung	133
3.4.4	Die Wohnformen	137
3.5	Gewerbeimmobilien	143
3.5.1	Lage	147
3.5.2	Verwendbarkeit	149
3.5.3	Auslastung	150
3.5.4	Fazit	151
3.6	Rendite: Eigen- oder Fremdfinanzierung?	151
3.6.1	Eigenfinanzierung	152
3.6.2	Fremdfinanzierung	153
3.6.3	Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	157
3.6.4	Förderung von Investoren und Vermietern	161
3.6.5	Das Wohnraumförderungsgesetz der Länder	162
4	Sonderimmobilien	165
4.1	Ferienimmobilien	166
4.1.1	Lage und Region	167
4.1.2	Mitnutzung oder Komplettvermietung	169
4.1.3	Umfeld	172
4.1.4	Gäste	173
4.1.5	Eigennutzung	173
4.1.6	Fremdnutzung neben Eigennutzung	174

4.1.7 Wertsteigerung, Einnahmeschätzung und Mietpreise	174
4.2 Garagen, Garagenhöfe, Stellplätze	178
4.3 Pflegeimmobilien und Seniorenwohnungen	181
4.3.1 Seniorengerechte Wohnungen/Betreutes Wohnen	183
4.3.2 Alten- und Pflegeheime	184
4.3.3 Betreiber	185
4.3.4 Lage	187
4.3.5 Größe	188
4.3.6 Pflegekonzept	188
4.4 Tankstellen und Autohöfe	189
4.4.1 Betreiberfrage	193
4.4.2 Ertragsphase	194
4.4.3 Nachnutzung und Umweltbelastung	195
4.5 Immobilien im Ausland	196
4.6 Ferienimmobilien oder Altersruhesitz im Ausland	197
4.7 Die Suche nach dem Ferienhaus	199
4.7.1 Eigene Suche vor Ort	199
4.7.2 Timesharing	200
4.7.3 Erwerbermodelle	201
4.7.4 Immobilienmakler	202
4.7.5 Internet	203
4.7.6 Finanzierung	204
4.8 Auslandsimmobilien in ausgewählten Ländern	207
4.8.1 Dänemark	208
4.8.2 Frankreich	209
4.8.3 Italien	212
4.8.4 Österreich	214
4.8.5 Schweiz	216
4.8.6 Spanien	217
4.8.7 USA	220
4.9 Steuer bei Mieteinnahmen	222
4.10 Sonderfall Baufinanzierung bei Grenzgängern	223
4.10.1 Grenzgänger im Euroraum	223
4.10.2 Grenzgänger Schweiz	223
4.10.3 Grenzgänger Polen und Dänemark	224
4.10.4 Kontaktdaten der Botschaften	225
4.11 Hinweis zum Schluss	225

Inhaltsverzeichnis

5	Indirekte Immobilieninvestitionen	227
5.1	Offene Immobilienfonds	228
5.1.1	Rechtliche Grundlagen	233
5.1.2	Rechtliche Grundlagen bei nicht in Deutschland aufgelegten Fonds	234
5.1.3	Rendite	235
5.1.4	Steuerliche Aspekte	237
5.2	Geschlossene Investmentfonds für Immobilien	239
5.2.1	Rechtliche Grundlagen	240
5.2.2	Investitionsschwerpunkte	241
5.2.3	Steuerliche Aspekte	245
5.3	Projektbeteiligungsfonds	245
5.4	Immobilien crowdfunding	248
5.5	Infrastrukturfonds	250
5.6	Investition in Wohnungsbau- oder Baugenossenschaften	253
5.6.1	Steuerliche Aspekte	257
5.6.2	Spareinrichtungen	257
5.6.3	Mitgliedschaft in einer Genossenschaft	257
5.6.4	Rechtliche Grundlagen	258
5.6.5	Sonderformen der Genossenschaft	258
5.7	Immobilienanleihen	259
5.8	Pfandbriefe	261
5.9	Immobilienzertifikate	263
5.10	Immobilienaktien	264
5.10.1	Investitionsschwerpunkte	265
5.10.2	Rendite	267
5.10.3	Steuerliche Aspekte	268
5.11	Exchange Traded Funds (ETF) für Immobilien	269
5.12	Real Estate Investment Trust (REITs)	271
5.12.1	Rechtliche Grundlagen	272
5.12.2	Fondsauswahl	273
5.13	Übersicht der Anlageformen	275
6	Wichtige Adressen	277
6.1	Immobilienkauf	277
6.2	Indirekte Immobilieninvestitionen	279
	Stichwortverzeichnis	283