

Inhalt

Einleitung	9
1 Grundsätzliche Überlegungen	15
1.1 Historische Renditen selbstgenutzter Wohnimmobilien in Deutschland	15
1.2 Entwicklungen, welche die künftige Rendite von Wohnimmobilien in Deutschland beeinflussen	21
1.3 Wie viel Eigenheim kann ich mir leisten?	25
1.4 Wie spare ich heute, wenn ich in ein paar Jahren ein Eigenheim kaufen möchte?	34
1.5 Eine neue oder eine gebrauchte Immobilie?	43
1.6 Wie beurteile ich, ob ein Kaufobjekt günstig oder teuer ist?	50
1.7 Ein Eigenheim finanzieren und gleichzeitig Vermögensanlagen tätigen?	62
2 Ihre Eigenheimfinanzierung – die wesentlichen Bausteine und Konzepte	71
2.1 Wie viel Eigenkapital einbringen?	71
2.2 Nebenkosten von Kauf und Verkauf (DE, AT, CH)	76
2.3 Zwischenfinanzierungszinsen und Bereitstellungsprovisionen	79
2.4 Laufende Nebenkosten: Instandhaltung und andere Kosten	83
2.5 Die monatliche Belastung berechnen	90
2.6 Die beste Zinsbindungsdauer	93
2.7 Die richtige Tilgungsdauer und der passende Tilgungsmodus	102

2.8	Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen	107
2.9	Eigenheim und Versicherungen	115
2.10	Die wichtigsten Kreditformen und Kreditaspekte	122
2.10.1	Annuitätendarlehen mit Festzinsbindung – der Standardfall	122
2.10.2	Variabel verzinslicher Kredit	136
2.10.3	Bausparvertrag	140
2.10.4	Kombinationsfinanzierung mit Bausparvertrag . .	146
2.10.5	Kombinationsfinanzierung mit Kapitallebensversicherung	152
2.10.6	Riester-Darlehen (Eigenheimrente)	158
2.10.7	Förderkredite und staatliche Zuschüsse	174
2.10.8	Fremdwährungskredite	181
2.10.9	Anschlussfinanzierungen	184
2.10.10	Vorwärtsdarlehen (Forward-Darlehen/Vorauskredit)	187
2.11	Kreditangebote richtig vergleichen – der Effektivzins und andere Kriterien	192
2.12	Risiken, die mit Eigenheimerwerb und -besitz einhergehen	198
3	Die konkrete Umsetzung Ihres Finanzierungsvorhabens . .	205
3.1	Wo und wie kann ich mich bei der Kreditfinanzierung beraten lassen?	205
3.2	Wo und wie besorge ich mir den günstigsten Kredit? . . .	210
3.3	Formalitäten und Prozess des Kaufvertragsabschlusses . .	217
3.4	Checkliste: Unterlagen für die Bank	226
3.5	Finanzierungsrechner im Internet	229
4	Spezialfälle	233
4.1	Ein Eigenheim auf Erbbaurechtsbasis	233
4.2	Ein denkmalgeschütztes Eigenheim und seine Steuervorteile	237
4.3	Umkehrhypotheken (Rückwärtsdarlehen) für Ruheständler	240

5 Eigenheim und Steuern (Deutschland, Österreich, Schweiz)	247
6 Die 20 teuersten Fehler bei Eigenheimkauf und -finanzierung	253
7 Zusammenfassung: Was heißt das alles für Sie?	263
Post Scriptum	267
Anhang	269
Vergleich nationaler Wohnimmobilienpreise in Europa	269
Unterschiedliche nationale Eigenheimbesitzquoten und ihre Bedeutung	270
Nützliche Webseiten für gegenwärtige und künftige Eigenheimbesitzer	274
Literatur und Quellen	278
Verzeichnis der Infoboxen	281
Glossar	281
Register	290
Dank	292