



Immobilien

heute kaufen.

zum selbst Bewohnen
bzw. zur
Altersvorsorge

von
Reinhold Pachowsky
Immobilienexperte

IMI Immobilien Institut

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie, detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2017 Reinhold Pachowsky

Alle Seiten dieses Buchs unterliegen dem deutschen Urheberrecht, d.h.: die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung bedürfen jeweils der schriftlichen Zustimmung des Autors bzw. Verlags. Schreiben Sie bitte in diesem Fall eine eMail-Anfrage an office-ät-dlpverlag.de

Keine Haftung für die Inhalte

Die Inhalte dieses Buchs wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Alle Aussagen sind jedoch unverbindliche Empfehlungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und für einen evtl. angestrebten Erfolg kann keine Gewähr übernommen werden.

epubli edition Taschenbuch

Inhalte:

	Seite
Kapitel 1 Seite	
Die aktuelle Marktsituation	19
Kapitel 2	
Immobilienfinanzierung und Bonitätsprüfung	65
Kapitel 3	
Der Zweck von Immobilien	103
Kapitel 4	
Suche und Auswahl	139
Kapitel 5	
Kauf und Notar	177
Stichwortverzeichnis	203

Immobilien heute kaufen

Inhalte im Detail

Kapitel 1

Die aktuelle Marktsituation

	Seite
Inhalte:	
Einleitung	21
Das allgemeine Makro-Umfeld	21
Der Staat als Preistreiber	23
Generelle Knappheit von Wohnungen	26
Die heutige Epochenwende	29
Staatsverschuldung und Inflation	35
Deflation, Inflation und Wirkung	36
Der regionale Markt	41
Die Langlebigkeit	46
Die Sicherheit	47
Das Grundbuch	48
Die Finanzkrise, kommt sie zurück?	51
Immobilien haben einen hohen Sachwert	56
Rendite, Wert und Preis	58

Kapitel 2: Immobilienfinanzierung und Bonitätsprüfung

Einleitung	67
Grundprinzip einer Immobilien- finanzierung	69
Aufbau einer Immobilienfinanzierung	72
- Erster Finanzierungsversuch.....	78
- Zweiter Finanzierungsversuch	81
Die Bonitätsprüfung	82
- Ihre Bonität	84
- Ihr Alter und die Tilgungszeit	86
- Ihr Alter: 60 Jahre plus.....	86
- Ihr Alter: 50 Jahre plus	88
- Ihr Alter: 40 Jahre plus	89
Finanzierungsvariante mit wenig Eigenkapital	91
Die finanzielle Belastung bei Selbstnutzung	94
Die kostendeckende Miete bei Vermietung	95
Die ehrliche Immobilien-Rendite	98
Finanzierungs-Variante: Grundschild mit Bausparvertrag	99
- Ihr Alter: 30 Jahre plus.....	101

Kapitel 3

Der Zweck einer Immobilie

Einleitung	105
Immobilien zum Selbstbezug	105
- Das Einfamilienhaus	106
- Das Einfamilienhaus vom Bauträger	112
Die Eigentumswohnung	114
- 10 wichtige Punkte vor Kauf einer Eigentumswohnung	115
- Die Eigentumswohnung rechtlich	121
- Die Eigentumswohnung zur Vermietung	122
- Die Eigentumswohnung zur Altersvorsorge	123
Der Cash-Generator für die Altersvorsorge	127
Das Mehrfamilienhaus	131
Gebäude unter Denkmalschutz	132
Indirekte Immobilieninvestments in Immobilienfonds	133
- Das direkte Fondsinvestment als Bauherr	134
- Das indirekte Fondsinvestment	135
Nicht empfehlenswerte Immobilien	136
- Unbebaute Grundstücke	136

- Ferienwohnungen im Ausland	136
- Neubauten mit Kalksandstein und angeklebter Wärmedämmung	137

Kapitel 4

Suche und Auswahl einer Immobilie

Einleitung	141
Die Markterforschung	142
1. Schritt: Einholung von Infor- mationen und Angeboten	143
2. Schritt: Umgang mit Maklern	144
3. Schritt: Die überschlägige Angebot- Allgemeinprüfung	153
4. Schritt: Die persönliche Immobilien- besichtigung	156
5. Schritt: Die intensive Immobilien- prüfung	157
Checkliste Objektbegehung	158
6. Schritt: Die Preisverhandlung	165
Weitere Vorgehensvarianten	166
- Beurteilung durch einen Gutachter	166
- Einsichtnahme in das Grundbuch	167
- Vorlage des Energieausweises	168
Beleihungsunterlagen für die Finanzierung	169

Die Intensivprüfung bei Mehrfamilienhäusern und größeren Objekten	171
Fehlentwicklungen im Wohnungsbau	173
- die Bauweise: Außenwand aus Kalksandstein plus styropor-ähnliche Wärmedämmung	173
- Seniorenwohnungen und -Residenzen	175

Kapitel 5

Kauf und Notar

Einleitung	179
Ablauf des Kaufvorgangs beim Notar	180
- Thema: „Schwarzgeld“	180
- Ablauf beim Notar	183
Beispielhafter Kaufvertrag mit Kommentar	185
- Der Vollzug des Kaufvertrages	191
- Bedingungen	193
Nach dem Kauf	194
- Die Darlehensfinanzierung bei der Bank läuft an	195
- Mängel an der Immobilie	195

Immobilien heute kaufen

- Mängel bei Neubauten - die Bauabnahme	196
- Die Gewährleistungszeit beginnt	199
Schlusswort	201
Stichwortverzeichnis	203

Einleitung

Die Immobilienpreise schießen schon jetzt (2017) „durch die Decke“. In einigen Großstädten nähern sich lt. FAZ Ein-Zimmer-Appartments der halben Million Euro.

Aktuell gibt es drei Fragen:

Frage 1: Steigen die Immobilienpreise weiter?

Frage 2: Steigen die Mieten weiter?

Frage 3. Warum soll man *heute* bei diesen Preisen in Immobilien investieren?

Ich bleibe die Antwort nicht schuldig. Soviel vorab:

Wer gut verdient, sollte sich *jetzt* bzw. dennoch unbedingt mit dem Thema Immobilienkauf beschäftigen. Es ist fast wie bei Aktien: Den idealen Einstiegszeitpunkt gibt es nicht. Und später sagt man sich: Hätte ich doch schon früher , das kennen Sie sicher.

Immobilien heute kaufen

Steigen Sie also „heute“ ein, aber nicht einfach „losrennen“, sondern den Kauf überlegt angehen, z.B. mit den Infos dieses Buchs.

Angenommen, Sie möchten sich ein neues Auto kaufen, dann würden Sie ja auch nicht „irgend ein Auto“ kaufen, sondern sich die Angebote ansehen, einige Autos in die engere Wahl nehmen, probefahren und sich dann entscheiden: Kaufen oder es sein lassen.

Vergleichbar ist es im Grundsatz auch bei Immobilien, aber im Detail schon etwas schwieriger, sonst bräuchte ich Ihnen keine Infos dazu geben.

In diesem Buch erhalten Sie jedenfalls praktische Tipps und Informationen, denn ich möchte Sie in die Lage versetzen, mit dem Immobilienkauf vielleicht das „erfolgreichste Investment Ihres Lebens“ zu tätigen.

Drei Grundsätze zum Einstieg

Zum Einstieg in das Thema Immobilien halte ich drei Grundsätze für wichtig:

* Immobilien sind das teuerste Gut des Menschen!

Viel teuer als zum Beispiel ein Auto. Selbst ein Luxusauto erreicht erst den Preis einer bequemen Standardwohnung in einer Stadt und nach oben in den Millionenbereich ist ohnehin alles offen, siehe z.B. bei Donald Trump, wenngleich: Er ist bei weitem nicht der reichste Immobilienbesitzer.

Weil Immobilien so teuer sind, kann sich nicht jeder eine Wohnung oder ein Haus kaufen. Oder anders gesagt: Man muss sich schon wirklich „rein hängen“, um sich eine Immobilie leisten zu können und man sollte vor einem Kauf sehr sorgfältig und gründlich sein. Empfehlungen folgen.

* Bei Immobilien muss man *langfristig* denken!

Langfristig heißt: 1% Tilgung des Kredits bedeutet rund 30 Jahre Laufzeit, d.h. man muss 30 Jahre lang an die Bank zahlen, bis das aufgenommene Darlehen zurückbezahlt ist. Allerdings haben gut gebaute Häuser eine

Immobilien heute kaufen

„Lebenserwartung“ von 100 Jahren und mehr, sofern sie entsprechend gepflegt und instand gehalten werden.

Wenn man sich mit Immobilien beschäftigt, sollte man sich gedanklich abkoppeln von der heutigen hektischen und kurzfristigen Welt und sich auf *langfristige*, echte „Werte“ besinnen, die bis zur Rente, ja bis zum Lebensende und darüber hinaus bis in die nächsten Generationen bestehen sollen.

Kurzfristiges Denken oder gar kurzfristiges Handeln, d.h. kaufen und verkaufen wie bei Aktien führt bei Immobilien kaum zu einem Erfolg, schon auch deshalb, weil die Käuferwerbskosten wie Grunderwerbssteuer, Makler-, Notar-, Grundbuchgebühren und die Versteuerung des Gewinns wenig Spielraum lassen. Dies wäre für den Privatmann der falsche Weg. Bei ihm gehören Immobilien zum Vermögen, das man erwirbt, um es zu besitzen und um es später vielleicht zu verkaufen oder zu vererben. Immobilien (in Deutschland) sind auch eine der sichersten Geldanlagen der Welt, sofern man sich keine teuren Fehler leistet. Deshalb ist eine gut

durchdachte persönliche Immobilienstrategie zu empfehlen.

* Es gibt keine Kaufbeschränkungen

Jeder Mensch, der über genügend Geld und Bonität verfügt, kann eine Immobilie kaufen. Auf die Nationalität, Religion, ob Mann oder Frau usw. kommt es nicht an. Es gibt in Deutschland keine Beschränkungen. Einzige Bedingungen beim Notar (Kapitel 5) sind, dass Sie einen amtlichen Ausweis und einen Wohnsitz haben.

Sie persönlich und Ihr Alter

Wenn ich nun von der Immobilie auf „Sie“ schließe, stellen sich folgende drei Punkte als wichtig heraus:

* Ihr Alter

Es macht schon einen Unterschied, ob Sie 30 Jahre oder 60 Jahre alt sind, denn plus 30 Jahre Kreditlaufzeit ergeben einen Zeitraum, den die Bank jetzt nach der neuen Richtlinie besonders beachten muss. Details folgen.

* Ihr Eigenkapital

Haben Sie kein nennenswertes Eigenkapital, dann werden Sie sich wohl, siehe oben, auch keine Immobilie leisten können. Es bedarf also mindestens etwa 20% des Kaufpreises an Eigenkapital, wenn Sie sich bei der Bank nicht blamieren möchten. Es sei denn, Sie haben andere Möglichkeiten.

* Ihr Zweck

Möchten Sie eine Immobilie zur Altersvorsorge erwerben oder für den Selbstbezug für sich und Ihre Familie, um sich von den Mietsteigerungen abzukoppeln und/oder um frei und selbstbestimmt wohnen zu können oder möchten Sie mit der Immobilie einen Mietertrag erzielen? Ziel und Zweck sollten klar sein, bevor Sie sich mit einem Immobilienkauf beschäftigen, damit Sie auch das richtige Immobilienprodukt erwerben.

Meine Person

Nun zu mir: Ich hatte und habe in meinem ganzen beruflichen Leben NUR mit Immobilien zu tun und bezeichne mich deshalb auch als

Immobilien heute kaufen

einen erfahrenen Immobilienexperten, dem Sie vertrauen können, denn ich bin kein Immobilienverkäufer, ich möchte Sie auch nicht beeinflussen, sondern möglichst objektiv aufzeigen, wie man als Privatanleger bei einem Kauf einer Immobilie vorgehen sollte, um sie – wie oben beschrieben – zum „erfolgreichsten Immobilieninvestments des Lebens“ zu machen.

Steigen wir also ein in die Welt der Immobilien.

Immobilien heute kaufen

Kapitel 1

Die aktuelle Marktsituation

	Seite
Inhalte:	
Einleitung	21
Das allgemeine Makro-Umfeld	21
Der Staat als Preistreiber	23
Generelle Knappheit von Wohnungen	26
Die heutige Epochenwende	29
Staatsverschuldung und Inflation	35
Deflation, Inflation und Wirkung	36
Der regionale Markt	41
Die Langlebigkeit	46
Die Sicherheit	47

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Immobilien heute kaufen

Das Grundbuch	48
Die Finanzkrise, kommt sie zurück?	51
Immobilien haben einen hohen Sachwert	56
Rendite, Wert und Preis	58

Einleitung

„Der Markt“ ist ein Platz, an dem Angebot und Nachfrage zusammen treffen. Stellen Sie sich einen Bauernmarkt in Ihrer Region vor, auf dem die Landwirte ihre Produkte zum Kauf anbieten und Sie und die anderen Interessenten entscheiden, ob und welches Produkt sie zu welchem Preis kaufen oder es sein lassen.

Immobilienmärkte sind ebenso Märkte, auf denen sich Verkäufer und Käufer „treffen“, meistens zunächst virtuell auf einer Immobilienplattform im Internet oder auch durch Angebote in der Zeitung. Dort stellt der Verkaufswillige seine Angebote ein und der Suchende vergleicht, ob ihm ein Angebot entspricht, ähnlich wie oben beim Bauernmarkt. Verkauf und Suche finden also nach marktwirtschaftlichen Kriterien statt.

Das allgemeine Makro-Umfeld

Würde man aus dem Ausland auf Deutschland sehen oder von Deutschland aus nach Frankreich oder Italien, hat man also ein

Immobilien heute kaufen

Land bzw. einen Staat im Auge, volkswirtschaftlich sagt man dazu „Makro-Umfeld“.

Darunter versteht man die Situation innerhalb eines Staates, also zum Beispiel: Staatsverschuldung, Konjunktur, Finanzen, Banken usw. Diese Einflüsse gehen natürlich auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorbei.

Investoren zum Beispiel beschließen, dass ihnen das Makro-Umfeld im Lande nicht mehr zusagt und suchen nach Möglichkeiten in anderen Ländern. Und auch der Staat greift mit neuen Gesetzen in die Immobilienmärkte ein, z.B. mit Vorschriften zur Energieeinsparung oder mit zusätzlichen oder neuen Abgaben, um seine Einnahmen zu erhöhen. Solche Eingriffe sind deshalb fast immer mit neuen bzw. zusätzlichen Kosten für die Eigentümer verbunden. Auch in der Besteuerung von Immobilieneigentum war der Staat stets kreativ, weil es für ihn einfach ist, Immobilieneigentum zu besteuern, denn jeder Eigentümer ist beim Finanzamt erfasst. Auch staatliche Beschränkungen im Verkauf bestehen zum Beispiel im gesetzlichen

Vorkaufsrecht, in Österreich und in der Schweiz werden Verkäufe beschränkt, um einen „Ausverkauf an Ausländer“ zu vermeiden. Wer also als in Immobilien investieren möchte, sollte sich als erstes über die grundsätzlichen Bedingungen des Makro-Umfeldes, hier also die Situation in Deutschland, ausführlich informieren. Dazu ein paar Anregungen:

Der Staat als Preistreiber

Zur Begründung, warum, wie mit größter Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, die Immobilienpreise weiter steigen werden, gibt es mindestens fünf wesentliche Punkte.

Ein wesentlicher Kostentreiber ist der Staat und zwar auf folgenden Gebieten:

- Bauwerks- und Planungskosten

Das Baurecht ist ein unglaublicher gesetzlicher Dschungel aus etwa 2000 (vielleicht sind auch noch mehr) gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Vorschriften wie z.B. DIN-Normen usw. Nur die neu hinzu

Immobilien heute kaufen

gekommenen Vorschriften zur Barrierefreiheit, zum Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit usw. ergeben einen *Kostenanstieg* von rund 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, ein Plus von mehr als 19% der Gesamtkosten.

Und weil das offenbar noch nicht genug ist, wurde das Energieeinsparungsgesetz mit Verordnung, das nach meiner Meinung „schlechteste Immobiliengesetz aller Zeiten“ erlassen, dass in der ersten Stufe für Kostensteigerungen von 6,5 % und in der zweiten Stufe ab 2017 für weitere 7,3 % verantwortlich ist. Mehr dazu unter dem Kapitel „Fehlentwicklungen“.

- Steuerrechtliche und baurechtliche Vorgaben

Diese Vorschriften von Bund und Ländern ergeben eine Kostensteigerung von 248 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 11%.

- Auflagen der Kommunen

Vorgeschriebene Dachbegrünungen, Einsatz

von regenerativen Energien und andere Einschränkungen

ergeben einen durchschnittlichen Kostenanstieg von 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. um 4% (also mehr als die Inflation).

- Kosten der Baugrundstücke

Die Kommunen haben in den letzten Jahren kaum nennenswerte neue Bauflächen zur Bebauung bereit gestellt, so dass die Knappheit von Baugrundstücken für Bauträger und Bauwillige zu einem echten Problem geworden ist. Der durchschnittliche Kostenanstieg von 115 Euro bzw. 5% pro Quadratmeter Wohnfläche geht deshalb zu Lasten der Kommunen.

Dies sind die genannten fünf Gründe, die für weiter ansteigende Immobilienpreise sprechen und es gibt keinen zur Entlastung. Im Gegenteil. Hinzu kommen volkswirtschaftliche Entwicklungen wie zum Beispiel die Inflation und der Geldpolitik („Null-Zinsen-Politik“), die indirekt weitere Preissteigerungen bewirken.

Hinzu kommt auch der nächste Punkt:

- Generelle Knappheit von Wohnungen

Deutschland ist seit Bestehen der EU letzter in der Tabelle in Bezug auf Neubauten, d.h. es wurde schon sehr lange viel zu wenig neu gebaut. Dazu muss man wissen, dass außerdem eine sehr hohe Zahl an Altbauten jährlich abgerissen werden muss, weil sie nicht mehr bewohnt werden können. In Bezug auf die

Immobilienmärkte bedeutet dies, dass die heutige Nachfrage gewissermaßen ein Nachholen der früheren Neubau-Untätigkeit ist. Im Jahr 2015 wurden etwa 248.000 Wohnungen fertiggestellt, aber der jährliche Neubaubedarf liegt bei etwa 400.000 Wohnungen.

Vor allem hat sich der Staat aus dem Bau von Sozialwohnungen bzw. der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus fast völlig verabschiedet. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden nur etwa 10.000 Sozialwohnungen fertiggestellt, in 2015