

Immobilienfinanzierung

Erwerb einer Gebrauchtimmoblie

Überreicht durch:

1. Auflage 2021

Herausgeber: Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR),
Schellingstraße 4, 10785 Berlin, www.bvr.de

Autor: Dirk Roszkopf, Florian Kull

© für das Titelfoto: Marcus Hofmann, Adobe Stock

Verlag: Deutscher Genossenschafts-Verlag eG, Leipziger Straße 35, 65191 Wiesbaden

Druck: Görres-Druckerei und Verlag GmbH, Neuwied

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Hinweise, Ratschläge und Wertungen sind von dem Autor, dem Herausgeber und dem Verlag sorgfältig erwogen und geprüft, dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung des Autors, des Herausgebers oder des Verlages und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Bestell-Nr. 962 008 **DG** VERLAG

Inhalt

Einleitung	5
1 Ihr Weg zur eigenen Immobilie	6
1.1 Ist ein Immobilienerwerb (derzeit noch) sinnvoll?	7
1.2 Welche Immobilie ist die richtige?	9
1.3 Was will ich mir leisten, was kann ich mir leisten?	10
2 Erwerb einer gebrauchten Immobilie (Realisationsphase)	12
2.1 Orientierungsphase	12
2.2 Entscheidungsphase	13
2.3 Abschlussphase	15
2.4 Rechtliche Aspekte des Kaufs	17
2.4.1 Der Grundbuchauszug	17
2.4.2 Der Kaufvertrag	18
2.5 Sonderfälle des Immobilienerwerbs	23
2.5.1 Eigentumswohnung	23
2.5.2 Erbbaurecht	25
2.5.3 Kauf einer vermieteten Immobilie	27
2.5.4 Immobilie übertragen oder verschenken	29
3 Finanzierung des Vorhabens	32
3.1 Ermittlung des Finanzierungsbedarfs	33
3.2 Das Finanzierungskonzept	41
3.3 Ablauf Kreditbearbeitung	45
4 Mögliche Finanzierungspartner der genossenschaftlichen FinanzGruppe ...	46
4.1 Volksbanken und Raiffeisenbanken	46
4.2 Schwäbisch Hall	47
4.3 MünchenerHyp	49

4.4	R+V	51
4.5	DZ HYP	53
5	Fördermittel	56
5.1	KfW-Fördermittel	56
5.2	Landesfördermittel und Fördermittel der Kommunen.	57
5.3	Baukindergeld	57
5.4	Förderung von Wohneigentum durch Wohn-Riester	58
6	Während der Finanzierung: Vorsorge treffen und Fallstricke vermeiden	60
6.1	Risiko Immobilie und Lösungsansätze	60
6.2	Risiko Mensch und Lösungsansätze	62
6.3	Risiko Zinserhöhung bei Ablauf der Zinsfestschreibung	64
6.4	Vorzeitiger Verkauf der Immobilie	65
	Anhang: Hilfreiches und Wissenswertes auf Ihrem Weg zur Immobilie	67
	Glossar	69

Einleitung

Viele Menschen träumen von der eigenen Immobilie, von einem eigenen Haus oder von einer Eigentumswohnung. Damit der Wechsel vom Mieter zum Haus- oder Wohnungseigentümer gelingt, gilt es, einige wesentliche Fragen und Voraussetzungen zu beachten. Der erste Schritt: Machen Sie sich bewusst, was Sie suchen. Was ist Ihnen wirklich wichtig? Warum wollen Sie Wohneigentum besitzen? Wer ein eigenes Haus bewohnen möchte, muss nicht unbedingt ein Haus bauen. Eine interessante Alternative bietet der Kauf eines gebrauchten Objekts, einer sogenannten Bestandsimmobilie. In dieser Broschüre erfahren Sie, wie Sie eine passende Immobilie für sich finden, worauf Sie vor und nach dem Kauf Ihres neuen Zuhauses und bei der Finanzierung achten müssen. Die Suche und der Kauf einer Bestandsimmobilie ist ein längerer Prozess und kann sich zeitlich ebenso ziehen wie ein Neubau. Die Entscheidung für ein solches Vorhaben hat eine große Tragweite – auch finanzieller Art – und sollte daher niemals unter Zeitdruck geschehen.

Ganz am Anfang steht selbstverständlich die Frage nach dem Budget und den Finanzierungsmöglichkeiten. Das ist angesichts des aktuell angespannten Immobilienmarkts enorm wichtig, damit Sie auf der Suche nach der Wunschimmobilie auch handlungsfähig sind. Haben Sie Ihr Budget abgesteckt, kann die konkrete Suche losgehen. Dabei müssen Sie sich eine Menge Fragen beantworten. Dazu gehören: Wie finde ich die richtige Immobilie? Worauf gilt es vor dem Erwerb zu achten? Wie wird ein solcher Kauf abgewickelt? Was ist das richtige Finanzierungskonzept und wie finde ich den richtigen Finanzierungspartner? Welche Fallstricke gibt es bei der Finanzierung zu beachten?

Auf all diese Fragen soll Ihnen diese Broschüre Antworten geben. Umso wichtiger ist es, sich vorab gut zu informieren. Die Finanzierungsexperten der Volksbanken und Raiffeisenbanken begleiten Sie auf Ihrem Weg zur eigenen Immobilie und beraten Sie vor allem zu einem passenden Finanzierungskonzept.