

Gebrauchtimmoblie

erwerben finanzieren vorsorgen

Impressum

2. Auflage 2025

Autoren: Dirk Rosskopf, Florian Kull

© für das Titelfoto: Westend61, Adobe Stock

Verlag: DG Nexolution eG, Leipziger Straße 35, 65191 Wiesbaden
fachinformationen@dg-nexolution.de

Druck: Görres-Druckerei und Verlag GmbH, Neuwied

Urheberrechtsbestimmungen

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 Nutzung der Inhalte dieses Werkes für Text- und Data-Mining im Sinne des § 44b UrhG ist ausdrücklich vorbehalten (§ 44b Abs. 3 UrhG) und daher verboten. Die Inhalte dieses Werkes dürfen auch nicht zur Entwicklung, zum Training und/oder zur Anreicherung von KI-Systemen, insbesondere von generativen KI-Systemen, verwendet werden.

Haftungsausschluss

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

Wertfreie Ansprache

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir die männliche Form (generisches Maskulinum). Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und ist wertfrei.

Schutzgebühr: 5,- Euro

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

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1 Ihr Weg zur eigenen Immobilie	7
1.1 Ist der Bau oder der Erwerb einer Immobilie sinnvoll?	9
1.2 Welche Immobilie ist die richtige?	10
1.3 Was will ich mir leisten, was kann ich mir leisten?	12
2 Erwerb einer gebrauchten Immobilie	13
2.1 Orientierungsphase	13
2.2 Entscheidungsphase	14
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	21
2.5.1 Eigentumswohnung	21
2.5.2 Erbbaurecht	22
2.5.3 Kauf einer vermieteten Immobilie	23
2.5.4 Immobilie übertragen oder verschenken	25
3 Finanzierung des Vorhabens	27
3.1 Ermittlung des Finanzierungsbedarfs	28
3.2 Das Finanzierungskonzept	34
3.3 Ablauf Kreditbearbeitung	37
4 Mögliche Finanzierungspartner der genossenschaftlichen FinanzGruppe	39
4.1 Volksbanken und Raiffeisenbanken	39
4.2 Schwäbisch Hall	40
4.3 Münchener Hypothekenbank	41
4.4 DZ HYP	43
4.5 R+V	44
5 Fördermittel	47
5.1 KfW-Fördermittel	47
5.2 Landesfördermittel und Fördermittel der Kommunen	48
5.3 Förderung von Wohneigentum durch Wohn-Riester	48
6 Während der Finanzierung: Vorsorge treffen und Fallstricke vermeiden	51
6.1 Risiko Immobilie und Lösungsansätze	51
6.2 Risiko Mensch und Lösungsansätze	52
6.3 Risiko Zinserhöhung bei Ablauf der Zinsfestschreibung	54
6.4 Vorzeitiger Verkauf der Immobilie	55
Anhang: Hilfreiches und Wissenswertes auf Ihrem Weg zur Immobilie	57
Glossar	59
Service aus einer Bank	73
Die genossenschaftliche FinanzGruppe auf einen Blick	74

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 klären. 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 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. Eine fundierte Planung ist unerlässlich und bewahrt Sie vor Enttäuschungen und – leider oftmals teuren – Fehlern.

Ganz am Anfang steht selbstverständlich die Frage nach dem Budget und den Finanzierungsmöglichkeiten. Das ist sehr wichtig, damit Sie auf dem Weg zum neuen Eigenheim 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 diese Fragen soll Ihnen diese Broschüre Antworten geben. Genauso wichtig ist es, sich persönlich 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.