

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	11
1. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes	18
1.1 Bevölkerungsentwicklung	18
1.2 Bau von Wohnungen	20
1.3 Der Bestand an Eigentumswohnungen	23
1.4 Ausstattung und Größe von Wohnungen	24
1.5 Baulandpreise	30
1.6 Baukostenentwicklung	33
1.7 Mietpreisentwicklung	38
1.8 Die Finanzierung des Wohnungsneubaues	44
1.9 Der Markt für Eigentumswohnungen	45
1.10 Vergleich von Mietwohnung, Eigentumswohnung und Einfamilienhaus	54
1.11 Mietkauf, neue Finanzierungsmethoden für Wohnungseigentum	58
2. Anlageobjekt Eigentumswohnung	61
2.1 Hinweise für den Vermögensaufbau	63
2.2 Immobilien als Renditeobjekt	65
2.3 Renditebeispiel Eigentumswohnung	71
2.4 Immobilienfonds — ein Exkurs	76
2.5 Gesichtspunkte zur Auswahl einer Eigentumswohnung	86
2.6 Gesetzliche Bestimmungen für Eigentumswohnungen	88
3. Finanzierung	92
3.1 Eigenkapital kontra Fremdkapital	92
3.2 Wie spart man Eigenkapital an?	96

3.2.1	Bausparen	96
3.2.2	Ersatz von Eigenkapital durch eine Lebensversicherung	101
3.2.3	Prämienbegünstigtes Sparen	102
3.2.4	Vermögenswirksame Leistungen	103
3.2.5	Kapitalabfindungen	108
3.3	Woher bekommt man Fremdkapital?	109
3.3.1	Hypotheken	109
3.3.2	Bauspardarlehen	113
3.3.3	Darlehen von einer Lebensversicherung	116
3.3.4	Beleihung von vorhandenem Vermögen	117
3.4	Öffentliche Hilfen	118
3.4.1	Erweiterung der Beleihungsgrenzen durch Landesbürgschaften	118
3.4.2	Öffentliche Finanzierungshilfen	118
3.4.3	Lastenzuschuß nach dem zweiten Wohngeldgesetz	121
3.5	Steuer- und Gebührenvergünstigungen	123
3.5.1	Steuern	123
3.5.2	Abschreibungen	124
4.	Besondere Finanzierungsmodelle und Anlagestrategien	128
4.1	Standardfinanzierung	128
4.2	Finanzierung aus einer Hand	128
4.3	Das Kölner Modell	132
4.4	Revolvierende Anlagestrategien	147
4.4.1	Wachstumsmodell	147
4.4.2	Ertrags-Strategie („Steuerersparnis-Maschine“)	149
4.4.3	Kombination aus Wachstumsmodell und Ertragsstrategie	152
4.4.4	Abgrenzung und Analyse der Modelle	152
4.4.5	Konsequenzen für den Anleger	155
4.4.6	Rentenmodell: Eine schuldenfreie Eigentumswohnung in 12 Jahren	156

5. Checkliste	160
6. Anhang	167
1. Wohnungseigentumsgesetz – Auszug –	167
2. Einkommensteuergesetz – Auszug –	181
3. Grunderwerbsteuergesetz – Auszug –	184
Literaturhinweise	186
Stichwortverzeichnis	188
Verzeichnis der Tabellen und Diagramme	- 191