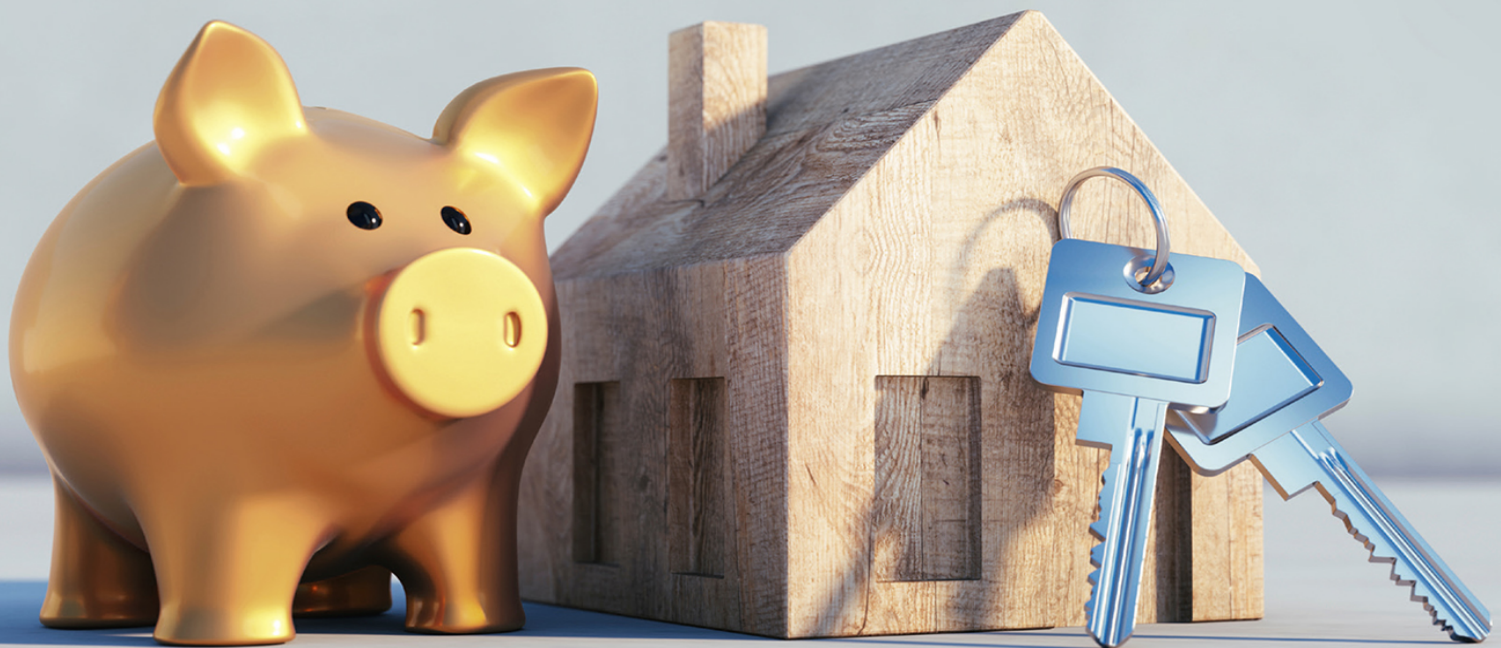


Anette Stein und Eike Schulze

Ratgeber Immobilienfinanzierung

Tipps für Baufinanzierung,
Haus- & Wohnungskauf



Anette Stein und Eike Schulze

Ratgeber Immobilienfinanzierung

Tipps für Baufinanzierung,
Haus- & Wohnungskauf



© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Vorwort

2 Eine eigene Immobilie - ja oder nein?

- 2.1 Lieber kaufen oder bauen?
 - 2.1.1 Günstiger: die gebrauchte Immobilie
 - 2.1.2 Was spricht für einen Neubau?
- 2.2 Wenn Sie bauen möchten
- 2.3 Die Wohnlage spielt eine große Rolle
- 2.4 Wo Sie sich informieren können

3 Wie finanzieren Sie eine Immobilie?

4 Welche Kosten entstehen beim Bau oder Kauf einer Immobilie?

- 4.1 Welche Kosten entstehen beim Immobilienerwerb?
 - 4.1.1 Der Kaufpreis
 - 4.1.2 Die Maklercourtage
 - 4.1.3 Die Grunderwerbsteuer
 - 4.1.4 Der Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand
 - 4.1.5 Die Verwaltungsgebühren
- 4.2 Welche Kosten entstehen beim Neubau?
 - 4.2.1 Die Grundstückskosten
 - 4.2.2 Die Gebäudekosten
 - 4.2.3 Finanzierungsneben- und Geldbeschaffungskosten
- 4.3 Wichtige Checklisten zum Ausloten Ihrer Möglichkeiten
 - 4.3.1 So ermitteln Sie die Kosten beim Bau oder Kauf einer Wohnungsimmoblie
 - 4.3.2 Wie teuer es höchstens werden darf

5 Was kann ich mir leisten?

- 5.1 So viel Eigenkapital steht Ihnen zur Verfügung
- 5.2 Das Familiendarlehen als Finanzierungsbaustein
- 5.3 Ermittlung des Eigenkapitals
- 5.4 Wie hoch sind Ihre monatlichen Einnahmen?
- 5.5 Wie hoch sind Ihre Lebenshaltungskosten?
 - 5.5.1 Haushaltskosten
 - 5.5.2 Wohnnebenkosten

- 5.5.3 Auto(s) und Fahrtkosten
- 5.5.4 Private Versicherungen
- 5.5.5 Zahlungsverpflichtungen
- 5.5.6 Freizeit und Unterhaltung
- 5.5.7 Ausgabenpuffer
- 5.5.8 Ermittlung der durchschnittlichen Lebenshaltungskosten
- 5.6 Weitere Messgrößen für die Kreditvergabe
- 5.7 Wie groß ist Ihr finanzielles Potenzial?

6 Wie hoch darf das Darlehen sein?

- 6.1 Maximale Darlehenshöhe
- 6.2 Die Wohnungsimmobilienkreditrichtlinie

7 Wie hilft mir der Staat bei der Hausfinanzierung?

- 7.1 Förderprogramme der Bundesländer
 - 7.1.1 Darlehen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes
 - 7.1.2 Welche Fördervoraussetzungen müssen erfüllt werden?
 - 7.1.3 Welche Einkommensgrenzen gibt es?
 - 7.1.4 Woraus besteht die Förderung?
 - 7.1.5 Welche Förderungen gibt es noch?
 - 7.1.6 Internetadressen der zuständigen Landeskreditanstalten
- 7.2 Förderungen durch die KfW-Bank
- 7.3 Lastenzuschuss
- 7.4 Wie funktioniert die Immobilienfinanzierung mit Wohn-Riester?
 - 7.4.1 Beleihen eines bestehenden Riestervertrags
 - 7.4.2 Ein Riesterdarlehen aufnehmen
 - 7.4.3 Förderung und Besteuerung

8 Welche Formen der Baufinanzierung gibt es?

- 8.1 Die Ermittlung des Beleihungswertes
 - 8.1.1 Wie der Beleihungswert ermittelt wird
 - 8.1.2 Checkliste: Unterlagen für die Beleihungsprüfung
 - 8.1.3 Wie die Beleihungsgrenzen ermittelt werden
 - 8.1.4 Wenn Beleihungswert oder Beleihungsgrenze zu niedrig sind
 - 8.1.5 Beleihungsauslauf
- 8.2 Finanzieren mit einem Hypothekendarlehen
 - 8.2.1 Welche Darlehensarten gibt es?
 - 8.2.2 Was müssen Sie grundsätzlich über Zinsen wissen?
 - 8.2.3 Bank überprüft Bonität des Kunden
- 8.3 Was müssen Sie über die weiteren Kreditkonditionen wissen?

- 8.3.1 Das Disagio
- 8.3.2 Zinsbindungszeit
- 8.3.3 Die Auswirkungen des Tilgungssatzes
- 8.3.4 Die Zins- und Tilgungsverrechnung
- 8.3.5 Sondertilgungsrecht vereinbaren
- 8.3.6 Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren
- 8.3.7 Die Nebenkosten
- 8.4 Das klassische Annuitätendarlehen im Wandel
 - 8.4.1 Annuitätendarlehen mit Kündigungsrecht
 - 8.4.2 Vollfinanzierung
 - 8.4.3 Volltilgerdarlehen
 - 8.4.4 Volltilgerdarlehen mit Kündigungsmöglichkeit
 - 8.4.5 Familienhypotheken
 - 8.4.6 Sonderkredite
 - 8.4.7 Modernisierungskredit
 - 8.4.8 Vorschaltdarlehen
 - 8.4.9 Variables Darlehen
- 8.5 Wie vergleichen Sie die verschiedenen Finanzierungsangebote?
 - 8.5.1 Darüber sollten Sie sich im Klaren sein
 - 8.5.2 Wie wählen Sie Kreditinstitute aus?
 - 8.5.3 Wie holen Sie Angebote ein?
 - 8.5.4 Checkliste zur Angebotsüberprüfung
- 8.6 Wie werten Sie Angebote aus?
- 8.7 Mit den Banken verhandeln
- 8.8 Wie die Auszahlung erfolgt

9 Wie finanziere ich über Baugeldvermittler?

10 Die Finanzierung mit der Bausparkasse

- 10.1 Der Ablauf der Bausparfinanzierung
- 10.2 Was ist die Bausparsumme?
- 10.3 Was bedeuten Ansparphase, Zuteilung und Darlehensphase?
- 10.4 Die Darlehensphase
 - 10.4.1 Absicherung durch Risikolebensversicherung
 - 10.4.2 Die Wartezeit
- 10.5 So fördert der Staat das Bausparen
- 10.6 Finanzierungsstrategien beim Bausparen
- 10.7 Falls Sie noch keinen Bausparvertrag abgeschlossen haben

11 Weitere Finanzierungsvarianten

- 11.1 Das Policendarlehen

- 11.2 Hypothekendarlehen oder Bausparen?
- 11.3 Gegenfinanzierung über Investmentfonds
- 11.4 Das Arbeitgeberdarlehen
- 11.5 Was bieten die Versorgungswerke der Ärzte?
- 11.6 Weitere Geldgeber
 - 11.6.1 Was bringt das Verkäuferdarlehen?
 - 11.6.2 Lohnt der Rentenkauf einer Immobilie?

12 Den Finanzierungsplan aufstellen

- 12.1 Probleme bei der Finanzierung
 - 12.1.1 Was tun bei Zahlungsschwierigkeiten?
 - 12.1.2 Was ist eine Nachfinanzierung?
- 12.2 Was ist eine Anschlussfinanzierung
 - 12.2.1 Wie finanziere ich nach der Zinsbindung?
 - 12.2.2 Wie Sie kündigen
 - 12.2.3 Wann sich der Wechsel lohnt
 - 12.2.4 Wie finanziere ich während der Zinsbindung um?

13 Versicherungen für Bauherren und Immobilienerwerber

- 13.1 Die Bauherrenhaftpflichtversicherung
- 13.2 Die Unfallversicherung der Bau-Berufsgenossenschaft
- 13.3 Die Risikolebensversicherung bzw. Restschuldversicherung
- 13.4 Die Wohngebäudeversicherung
- 13.5 Die Bauleistungsversicherung

14 Die zehn häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Ratgeber Immobilienfinanzierung: Tipps für Baufinanzierung, Haus- & Wohnungskauf

1 Vorwort

Die schlechte Verzinsung auf dem Kapitalmarkt macht's möglich: Immobilien sind in. Als Objekt für Kapitalanleger, aber viel mehr noch als Eigenheim zur Selbstnutzung. Ganz egal, ob das Häuschen im Grünen oder die Eigentumswohnung in der Stadt – die eigene Immobilie ist der wichtigste Bestandteil der eigenen Altersvorsorge. Das mietfreie Wohnen spart auf Dauer eben Geld.

Das vorliegende Buch beschäftigt sich mit der Finanzierung der eigenen Immobilie und dient als Einstieg ins Thema. Sie erhalten einen fundierten Überblick, der es Ihnen ermöglicht, mit Fachleuten zu diskutieren und eigene Berechnungen anzustellen. Eine persönliche Beratung kann dieses Buch natürlich nicht ersetzen.

Wir stellen Ihnen die Kosten bei Bau oder Erwerb einer Immobilie vor. Schwerpunkt dabei ist die Berechnung der eigenen Optionen. Denn: Vielfach überschätzen gerade Einsteiger in das Thema ihre Möglichkeiten mit zum Teil bösen Folgen. Davor möchten wir Sie bewahren. Ein anderer wichtiger Aspekt ist die Vorstellung der einzelnen

Finanzierungsarten. Zwar kommt heute kaum noch jemand an einem Annuitätendarlehen zur Finanzierung vorbei. Jedoch sollten Sie alle Finanzierungsvarianten kennen, bevor Sie mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen.

Nicht zuletzt fördert auch der Staat mit unterschiedlichen Maßnahmen die Immobilienfinanzierung. So unterstützt die Kreditanstalt für Wiederaufbau – kurz: KfW – Bauherren und Käufer mit unterschiedlichen Fördermitteln. Auch Riesterverträge lassen sich zur Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden einsetzen. Außerdem erläutern wir kurz die Problemfälle bei der Finanzierung und stellen die wichtigsten Versicherungen vor, die Sie als Eigentümer und Bauherr brauchen.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen des Buches viele neue Erkenntnisse und für Ihr Immobilienprojekt viel Erfolg.

Anette Stein und Eike Schulze

2 Eine eigene Immobilie - ja oder nein?

Einführung

Wenn Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen, binden Sie sehr viel Kapital und müssen gleichzeitig hohe Kredite aufnehmen. Diese Entscheidung wird langfristig Auswirkungen auf Ihr Leben haben. Deshalb sollten Sie die mit dem Kauf einer eigenen Immobilie verbundenen Chancen und Risiken genau abwägen.

Die folgende Tabelle soll Ihnen eine **Entscheidungsgrundlage** dafür bieten, wie sinnvoll der Erwerb einer Immobilie oder der Bau eines Hauses für Sie ist. Sollten Sie sich nicht für deutlich mehr Pro- als Kontra-Argumente entscheiden können, dann werden Sie auf Dauer nicht viel Freude an Ihren eigenen vier Wänden haben. Aber Sie sollten auch nicht zu blauäugig sein und meinen, eine Immobilie biete nur Vorteile. Auch die Wohnung oder das Haus können schließlich an Wert verlieren, z.B. wegen ungünstiger (Verkehrs-)Lage oder weil das teure, individuell gestaltete Haus aus der Mode kommt.

Argumente für den Erwerb einer Immobilie	Argumente gegen den Erwerb einer Immobilie
Solide Geldanlage	Langfristige finanzielle Belastung
Eigene Entscheidung über Wertsteigerungsmaßnahmen	Hohe Instandhaltungskosten
Nach Abzahlung der Kredite geringer Aufwand für die Immobilie	Anfängliche höhere finanzielle Belastung
Kein Ärger mit Vermietern	Höhere Flexibilität bei der Wohnraumbeschaffung
Immobilien können als Sicherheit für andere Kredite verwendet werden.	Eigenkapital kann schneller durch andere Kapitalformen aufgebaut werden.
Erspart die Miete in den kapitalschwächeren Rentenzeiten	Nur eingeschränkte Einnahmen durch die »Riester-Rente«
Immobilien sparen Erbschaftsteuer.	Bei mehreren Erben können Immobilien schlechter geteilt werden.
Zurzeit günstige Bedingungen zur Finanzierung der eigenen vier Wände	Eventuell Hochzinsphase bei der Anschlussfinanzierung
Im Alter Wohnraum, der nach den persönlichen Wünschen gestaltbar ist.	Mögliche Arbeitslosigkeit belastet die Finanzierung.
Anpassung der Wohnungsgröße an den tatsächlichen Wohnraumbedarf	Veränderte Familiengröße ändert den Wohnraumbedarf.

Achtung: Es gibt auch nach der Entscheidung für das Eigentum noch Unvorhersehbares, das Sie beim Erwerb von Wohnraum bedenken sollten, z.B., wenn Sie beruflich in eine andere Stadt versetzt werden oder wegen

Familienzuwachs doch lieber ein Haus am Stadtrand als die Wohnung im Stadtzentrum möchten.

- **! Tipp:** Deshalb sollten Sie beim Kauf der eigenen vier Wände in jungen Jahren darauf achten, dass die Immobilie leicht zu verkaufen oder zu vermieten ist. Sonst tun sich sehr schnell neue finanzielle Löcher auf. Beachten sollten Sie auch: In strukturschwachen Regionen Deutschlands stagnieren die Immobilienpreise oder sind sogar rückläufig. Nur in großen und beliebten Städten und ihrem Umfeld steigen die Preise deutlich.

Haben Sie sich grundsätzlich für eine Immobilie entschieden, bleibt nur noch die Frage, ob Sie **lieber bauen oder kaufen** möchten. Dies ist natürlich abhängig davon, wo und wie Sie wohnen möchten.

2.1 Lieber kaufen oder bauen?

Sicherlich ist es sehr schwierig, wenn nicht gar unmöglich, in den größeren Städten Deutschlands in Zentrumsnähe noch eine Neubauwohnung, geschweige denn einen Bauplatz zu bekommen. Und auch die Kosten spielen eine große Rolle: **Stadtimmobilien** sind sehr teuer. Wer bauen möchte, wird sich daher in der Regel Bauplätze am Stadtrand oder im bereits ländlichen Bereich suchen, wo die Preise erschwinglicher sind.

Allerdings erhöhen sich durch die größere Entfernung zu Arbeitsstelle und Einkaufsquellen die **Kosten und der Zeitaufwand**. Ohne eigenes Auto ist das meist nicht zu

bewältigen, was zusätzlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand bedeutet. Denken Sie außerdem daran, dass es eventuell schwierig wird, einen Käufer zu finden, falls Sie das Objekt eines Tages wieder verkaufen möchten.

2.1.1 Günstiger: die gebrauchte Immobilie

Wenn Sie Geld bzw. Zeit sparen und eine gebrauchte Immobilie erwerben möchten, kaufen Sie immer den **Geschmack des Erbauers** mit. Sie gehen also deutlich größere Kompromisse ein als beim Bau eines neuen Hauses. Andererseits können Sie das Haus zuvor besichtigen und sind so nicht gezwungen die Katze im Sack zu kaufen. Außerdem können Sie so ein Haus oder eine Wohnung finden, die Ihnen unter Lagegesichtspunkten weit weniger Kompromisse abverlangt als ein noch zu erbauendes Haus. Und die gebrauchte Immobilie ist schon mit ihrer Umgebung verwachsen.

! **Tipp:** Seien Sie vorsichtig: Ältere Häuser sind nicht mehr auf dem neuesten Stand der Bautechnik. Sie haben z.B. keine optimale Dämmung. Und nicht selten sind in absehbarer Zeit Reparaturen fällig, die richtig ins Geld gehen können, wie z.B. der Einbau einer neuen Heizung oder neuer Fenster. Gerade bei Altbauten können die Nebenkosten ein gewaltiges Loch in die Haushaltskasse reißen. So können hohe Heizkosten nicht nur wegen schlechter Dämmung, sondern auch wegen der höheren Räume entstehen.

Vor dem Kauf einer gebrauchten Immobilie sollten Sie die **Gebäudetechnik** genau unter die Lupe nehmen und in Zweifelsfällen den Rat eines Fachmanns einholen. Schauen

Sie sich auch die Umgebung des Objekts genau an. So können Sie z.B. Lärmquellen wie Eisenbahnen oder Geruchsquellen wie Brauereien aufspüren. Besonders Eisenbahnstrecken sind mitunter tückisch, wenn beispielsweise nachts ein starker Güterverkehr herrscht, während tagsüber kaum ein Zug fährt.

- **! Tipp:** Seit dem 1.1.2009 müssen Verkäufer eines Gebäudes oder einer Eigentumswohnung den potenziellen Kunden bei der Besichtigung des Objekts einen Energieausweis vorlegen. Denken Sie deshalb daran, danach zu fragen. Der Energieausweis gibt Auskunft über den Energiestandard des Gebäudes, sprich über den Energieverlust. Nähere Informationen dazu erhalten Sie im Internet unter enev-online.de.

2.1.2 Was spricht für einen Neubau?

Der Reiz eines Neubaus besteht für die meisten Bauherren darin, dass sie einen **erheblichen Einfluss auf die Bauausführung und die Ausstattung des Hauses haben**. Außerdem ist das Gebäude auf dem neuesten Stand der Technik, und wesentliche Reparaturen sind zunächst einmal nicht zu erwarten. Zwar brauchen gerade Neubausiedlungen eine gewisse Zeit, um sich mit Leben zu füllen. Doch die gesamte Sozialstruktur einer solchen Siedlung ist eher homogen. Für junge Familien kann sich dies vorteilhaft auswirken: So wird man hier auf viele andere Paare mit kleineren Kindern treffen, was das Eingewöhnen erleichtern kann. In Neubauvierteln hat man größeren Einfluss, den Charakter seiner Siedlung mitzubestimmen,

während man sich in Altbauvierteln in die schon bestehende Sozialstruktur integrieren muss.

- ! **Tipp:** Einige Kommunen bieten für kinderreiche Familien besondere Unterstützungen beim Hausbau an, beispielsweise kommunales Wohnbauland, das subventioniert wird. Erkundigen Sie sich deshalb frühzeitig bei Ihrer Gemeinde danach, ob ein solches Bauland ausgewiesen wurde und welche Chancen Sie persönlich bei einer Bewerbung dafür haben.

2.2 Wenn Sie bauen möchten

Wenn Sie sich grundsätzlich für den Hausbau entschieden haben, müssen Sie nun klären, was für ein Haus Sie bauen wollen. Da gibt es das **Architektenhaus**, das als Unikat konzipiert wird. Das nötige Kleingeld vorausgesetzt, lassen sich hier die eigenen Vorstellungen am besten verwirklichen. Das Grundstück muss meist selbst beschafft werden. Die Bauleistungen übernehmen dann Bauunternehmen und Handwerker.

Beim **Bauträgerhaus** werden sowohl das Haus als auch das Grundstück aus einer Hand geliefert. Die Bauleistungen werden komplett abgewickelt und sind schon stärker standardisiert als beim Architektenhaus. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben.

Bei den sogenannten **Typenhäusern** wird unterschieden zwischen

- Fertighäusern,

- Selbstbauhäusern und den
- Stein-auf-Stein-Häusern.

Das **Fertighaus** wird meist teilbezugsfertig erstellt, sodass Sie z.B. nur noch das Dach weiter ausbauen oder Teppichböden verlegen und tapezieren müssen.

Die **Selbstbauhäuser** werden noch unterschieden in Ausbauhäuser, bei denen noch ein Teil des Innenausbaus selbst bewerkstelligt werden muss, und die Bausatzhäuser, bei denen nur die Bauteile und -materialien angeliefert werden. Ein Bausatzhaus stellt in der Regel höhere handwerkliche Anforderungen als ein Ausbauhaus, das der geübte Hobbyhandwerker problemlos fertigstellen kann.

Das **Stein-auf-Stein-Haus** ist ein Mauerwerkshaus, das bezugsfertig an die Baufamilie übergeben wird. Es kann allerdings auch verabredet werden, dass der Bauherr die Malerarbeiten selbst übernimmt.

Die **Grundstücke bei den Typenhäusern** werden separat von der Baufamilie erstanden. Natürlich ist das Bausatzhaus das kostengünstigste Haus von allen. Jedoch erfordert es häufig auch handwerkliches Geschick, das nur wenige Nicht-Handwerker besitzen. Dies sind eigentlich Häuser für Profi-Handwerker, die in ihrem Freundeskreis noch weitere Kollegen für das Mitbauen begeistern können. Möchten Sie dennoch am Bau sparen, können Sie z.B. auf den Keller verzichten und sich stattdessen für eine Bodenplatte entscheiden. Das spart schon mal locker 20.000,- € bis 25.000,- €. Und wenn der Garten groß genug ist, bleibt auch Platz für ein Gartenhäuschen, das den nicht vorhandenen Kellerraum zum Teil kompensieren kann.

2.3 Die Wohnlage spielt eine große Rolle

Falls Sie vorhaben, Ihr Objekt später wieder zu veräußern, sollten Sie nur Wohnungen oder Häuser in einer **attraktiven Lage** erwerben. So wird der Verkauf erleichtert, und es können höhere Verkaufserlöse erzielt werden.

Qualitätsmäßig voneinander unterschieden werden insgesamt fünf Wohnlagen:

- Die **einfache Wohnlage** ist meist durch niedrige Kaufpreise gekennzeichnet. Allerdings sind entsprechende Objekte häufig nur schwer verkäuflich. Höhere Verkaufserlöse sind nicht zu erwarten.
- Bei der **mittleren Wohnlage** handelt es sich schon um recht ordentliche Wohngebiete, die sich meist durch preiswerte Objekte auszeichnen. Hier lässt sich gerade bei unterbewerteten Häusern in Städten ein wirkliches Schnäppchen machen.
- **Gute Wohnlagen** sind die von den meisten Immobilienerwerbern bevorzugten Wohngebiete, die natürlich entsprechend viel kosten. Dafür lassen sich auch gute Verkaufserlöse erzielen. Wirkliche Schnäppchen können Sie in diesem Bereich wohl nur noch in ländlichen Regionen machen.
- **Sehr gute Wohnlagen** sind für die meisten Immobilienkäufer schon unerschwinglich. Sie zeichnen sich durch ein sehr gutes Wohnumfeld aus. Hohe Verkaufsgewinne sind häufig nur noch in den größeren Metropolen zu erzielen.

- **Toplagen** sind die absoluten Prestigelagen in Deutschland, die sich in den Ballungsräumen der wichtigsten Metropolen befinden (z.B. die Elbchaussee in Hamburg).

Als ein gutes Instrument, um die Wohnlagen einer Stadt oder auch im dörflichen Umfeld zu beurteilen, hat sich die **Wohnlagenkarte** (Wohnlagenkarte.de) etabliert. Beachten sollten Sie dabei Folgendes: Beispielsweise werden Toplagen immer anhand der Kommune betrachtet, die Sie sich gerade anschauen. Eine Toplage in Zirndorf hat damit eine andere Aussagekraft als in Nürnberg oder München. Eine Toplage in Zirndorf ist im Gegensatz zu München als Schnäppchen zu bezeichnen. Da die Wohnlagenkarte.de aufgrund von Immobilienverkäufen entsteht, kann es im Einzelfall dazu führen, dass, wenn in einem Stadtbereich gar keine Immobilien auf dem Markt sind, die Darstellung mit der Realität nicht übereinstimmt. Dann kann es passieren, dass eine Toplage nur als eher durchschnittliche Lage dargestellt ist.

! **Tipp:** Gerade wenn Sie eine gebrauchte Immobilie erwerben, müssen Sie damit rechnen, dass sich im Laufe der Zeit der Charakter Ihres Stadtviertels verändert. So kann aus einem Arbeiter- ein Beamtenstadtteil und aus dem Beamtenstadtteil ein Ausländerquartier werden. Diese Veränderungen haben natürlich Einfluss auf den Kauf- bzw. Verkaufspreis. Viele Immobilienmakler stellen diese Entwicklungen zu rosig dar. Daher sollten Sie bei zu optimistischen Behauptungen misstrauisch sein. Niemand kann genau vorhersagen, wie sich ein