

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Finanzielle Möglichkeiten richtig einschätzen	3
2.1	Der Haushaltsplan	3
2.1.1	Einkünfte	3
2.1.2	Ausgaben	4
2.1.3	Monatliche Belastbarkeit (Sparrate)	5
2.2	Das aktuelle Zinsniveau	7
2.3	Kreditwürdigkeit/Bonität	7
2.4	Die Tilgungsdauer	9
2.5	Kredit: Wie hoch darf er sein?	10
2.6	Eigenkapital	11
2.6.1	Bargeld und kurzfristig verfügbare Mittel	12
2.6.2	Bausparguthaben	12
2.6.3	Rückkaufswerte kapitalbildender Lebensversicherungen	13
2.6.4	Guthaben in Riester-Verträgen	13
2.6.5	Sonstige Mittel	13
2.6.6	Vorhandenes Grundstück	14
2.6.7	Muskelhypothek	14
2.7	Gesamtbetrag für die Investition berechnen	15
2.8	Nebenkosten	16
2.8.1	Beim Kauf einer Immobilie	16
2.8.2	Beim Bau einer Immobilie	18
2.9	Höhe des Budgets	18
	Weiterführende Literatur	20
3	Die Sparphase bis zum Immobilienerwerb	21
3.1	Der Bausparvertrag	21
3.1.1	Drei Phasen	21
3.1.2	Regelungen in Bausparverträgen	24
3.1.3	Staatliche Förderung	25

3.1.4	Bausparvertrag oder Banksparplan mit anschließendem Darlehen?	25
3.1.5	Vorhandene Bausparverträge in Finanzierung einbinden	28
3.2	Die Lebensversicherung	29
3.3	Riester-Förderung	30
3.3.1	Grundlagen Riester-Förderung	30
3.3.2	Wohn-Riester	33
3.3.3	Geld-Riester-Verträge einbinden	36
	Weiterführende Literatur	37
4	Darlehensverträge	39
4.1	Zahlungsweise	39
4.2	Verzinsung	40
4.2.1	Soll- und Effektivzins	40
4.2.2	Zinsbindung/variabler Zinssatz	40
4.2.3	Bereitstellungszinsen	43
4.2.4	Bauzeitzinsen	43
4.2.5	Disagio	43
4.3	Tilgung	44
4.3.1	Anfangstilgung	44
4.3.2	Sondertilgung	45
4.3.3	Tilgungsfreie Anlaufjahre	46
4.4	Sicherheiten	46
4.4.1	Grundpfandrechte	46
4.4.2	Bürgschaft	48
4.4.3	Abtretung	49
4.4.4	Verpfändung	49
4.5	Kündigungsmöglichkeiten	49
4.5.1	Ordentliches Kündigungsrecht	50
4.5.2	Außerordentliches Kündigungsrecht	51
4.5.3	Vorfälligkeitsentschädigung	51
4.6	Immobilienfinanzierung und Scheidung	52
4.7	Beleihungswert	54
4.7.1	Beleihungswert und Beleihungsgrenze	54
4.7.2	Immobilienwert- und Beleihungswertermittlung	54
	Weiterführende Literatur	56
5	Darlehensformen	57
5.1	Annuitätendarlehen (Bankdarlehen)	57
5.2	Tilgungsfreie Darlehen	57
5.3	Riester-Bankdarlehen	58
5.4	Bauspardarlehen	58
5.5	Versicherungsdarlehen	59

5.6	Cap-Darlehen	59
5.7	Arbeitgeber- und Verwandtendarlehen	60
5.8	Fremdwährungsdarlehen	61
5.9	Das Umkehrdarlehen	63
	Weiterführende Literatur	65
6	Tilgungsfreie Darlehen mit Tilgungersatz	67
6.1	Vorausdarlehen und Bausparvertrag	67
6.2	Riester-Vorausdarlehen mit Bausparvertrag	69
6.3	Tilgungsfreies Darlehen mit Kapital-Lebensversicherung	69
6.3.1	Aufbau	69
6.3.2	Vor- und Nachteile	72
6.4	Aktien oder Aktienfonds als Tilgungsträger	73
	Weiterführende Literatur	74
7	Öffentliche Förderung	75
7.1	KfW-Darlehen	76
7.2	BAFA-Förderung bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie	78
7.3	Zinsgünstige Darlehen am Beispiel der NRW.Bank	79
7.4	Darlehen von Kirchen und Kommunen	82
7.4.1	Förderung von Kirchen und Kommunen	82
7.4.2	Erbbaurecht	83
	Weiterführende Literatur	85
8	Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen	87
8.1	Anschlussfinanzierung	87
8.2	Forward-Darlehen	89
8.3	Echtes/unechtes Forward-Darlehen	90
	Weiterführende Literatur	92
9	Kreditvergleich und Tipps	93
9.1	Kreditvergleich	93
9.2	Tipps und Tricks	94
10	Wichtiges für den Kauf- oder Bauvertrag	99
10.1	Kaufvertrag	99
10.2	Auflassung	101
10.3	Baumängel bei neuen Objekten	101
10.4	Insolvenz von Bauträgern und Handwerkern	102
10.5	Schwarzarbeit/Nachbarschaftshilfe	102
10.6	Energieeinsparverordnung (EnEV)	104
	Weiterführende Literatur	106

11	Anhang	107
11.1	Tabellen	107
11.1.1	Tabelle: Tilgungszeit	108
11.1.2	Tabelle: Höhe der jährlichen Zahlung (Annuität)	113
11.1.3	Tabelle: Darlehenshöhe	115
11.1.4	Tabelle: Höhe der Restschuld	122
11.1.5	Tabelle: Zinsänderungsrisiko bzw. -chance	127
11.2	Adressen	141
11.2.1	Wohnungsbauförderung	141
11.2.2	KfW-Bankengruppe	141
11.2.3	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	142
11.2.4	Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (SCHUFA)	142
11.3	Gesetzestexte (Auszüge)	143
11.3.1	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	143
11.3.2	Energieeinsparverordnung (EnEV)	186
11.3.3	Gesetz über das Kreditwesen (KWG)	187
11.3.4	Preisangabenverordnung (PAngV)	189
11.3.5	Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG)	190
11.3.6	Solvabilitätsverordnung (SolvV)	192
	Weiterführende Literatur	192
	Glossar	195
	Sachverzeichnis	203