
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
1 Die Finanzierung gut vorbereiten	15
1.1 Grundbuch, Beleihung, Effektivzins – Grundbegriffe der Baufinanzierung	15
1.1.1 Das Grundbuch, die Basis der Finanzierung	15
1.1.2 Die Beleihungsprüfung, die Grundlage für die Höhe des Darlehens	17
1.1.3 Soll- und Effektivzinsen	19
1.2 Darlehen von Baugeldvermittlern	22
1.2.1 Der Vorteil dieser Darlehen	22
1.2.2 Der Nachteil	23
1.2.3 Der Ablauf der Darlehensaufnahme	24
1.3 Wie Sie Ihr Eigenkapital erhöhen	26
1.3.1 Alte Bauspar- und Kapitallebensversicherungsverträge	27
1.3.2 Familiendarlehen	27
1.3.3 Erbbaugrundstücke	27
1.3.4 Eigenleistungen	28
1.3.5 Schenkungen	29
1.4 So teuer darf die Immobilie sein	31
1.4.1 Das persönliche Finanzierungspotenzial	31
1.4.2 Die maximale Darlehenssumme	33
1.4.3 Der maximale Kaufpreis der Immobilie	35
1.5 Kalkulieren mithilfe des Finanzierungsplans	37
2 Das Annuitätendarlehen, der Klassiker der Immobilienfinanzierung	41
2.1 Das Prinzip der Annuität	41
2.2 Was bei Annuitätendarlehen zu beachten ist	43
2.2.1 Die Zinsbindung und Tilgung	43
2.2.2 Sondertilgungen	44
2.2.3 Die Flexibilität des Darlehens	45
2.2.4 Beleihungsgrenzen	46
2.2.5 Die Tilgungsstrategie	47
2.3 Die verschiedenen Darlehensvarianten	49
2.3.1 Das Festzinsdarlehen	49
2.3.2 Das „8 plus 5“-Darlehen	51

Inhaltsverzeichnis

2.3.3	Die Vollfinanzierung	52
2.3.4	Die Reservehypothek	54
2.3.5	Das Reservedarlehen	54
2.3.6	Das Volltilgerdarlehen	55
2.3.7	Das Konstantdarlehen der Bausparkasse	56
2.3.8	Die Familienhypothek	57
2.3.9	Das variable Darlehen	58
2.3.10	Das Flex-Darlehen	61
2.3.11	Das Cap-Darlehen	61
2.3.12	Das Kombidarlehen	63
2.3.13	Das Fremdwährungsdarlehen	64
2.3.14	Sonderkredite	67
2.3.15	Der Realkredit	68
2.4	Der richtige Anschluss: das Forward-Darlehen	70
2.4.1	Besonderheiten des Forward-Darlehens	70
2.4.2	Die aktuelle Situation	71
2.4.3	Unterschiedliche Laufzeiten und Kündigungsfristen	72
2.5	Die Prolongation – wenn das Darlehen weiterläuft	73
2.6	Die Umschuldung	74
2.7	Die Nachfinanzierung	75
3	Exkurs: Die Finanzierung im Ausland	77
3.1	Die Finanzierung mit deutschen Kreditgebern	77
3.2	Die tatsächliche Finanzierung im Ausland	78
3.3	Tipps zum Immobilienkauf im Ausland	78
4	Andere Formen der Finanzierung	81
4.1	Das Bauspardarlehen im Finanzierungsmix	81
4.1.1	Grundprinzipien des Bausparvertrags	81
4.1.2	Die Anspar- und die Tilgungsphase	82
4.1.3	Wann sich Bauspardarlehen lohnen	82
4.1.4	Vor- und Nachteile des Bausparvertrags	84
4.2	Die Lebensversicherung	84
4.2.1	Die Lebensversicherung als endfällige Hypothek	85
4.2.2	Das Policendarlehen	85
4.2.3	Verkauf der kapitalbildenden Lebensversicherungspolice	86

4.3	Das Ratentilgungsdarlehen	86
4.4	Das Vorsorgedarlehen	87
4.4.1	Besonderheiten des Vorsorgedarlehens	87
4.4.2	Wann sich ein Vorsorgedarlehen lohnt	88
4.5	Der Lombardkredit	89
4.5.1	Besonderheiten dieses Kredits	89
4.5.2	Wann sich der Kredit eignet	90
4.5.3	Beleihungswert und Auszahlung des Kredits	90
4.5.4	Unterformen des Lombardkredits	90
4.6	Der Modernisierungskredit	91
4.6.1	Besonderheiten des Modernisierungskredits	91
4.6.2	Vor- und Nachteile dieser Finanzierung	91
4.7	Das Arbeitgeberdarlehen	92
4.7.1	Allgemeines	92
4.7.2	Vor- und Nachteile des Arbeitgeberdarlehens	93
4.7.3	Steuerliche Besonderheiten	94
4.8	Verkäufer- und Nachrangdarlehen	95
4.8.1	Besonderheiten dieser Art von Darlehen	95
4.8.2	Einschätzung des Verkäuferdarlehens und Alternativen	96
4.9	Kaufen ohne Bank: Der Rentenkauf	97
4.9.1	Die Vertragsgestaltung	97
4.9.2	Die Eignung der Immobilienrente	98
4.10	Der Mietkauf – ein teures Erwerbsmodell	99
4.10.1	Prinzip und Eignung des Mietkaufs	99
4.10.2	Nach- und Vorteile dieser Finanzierung	99
4.10.3	Fazit und Tipps	100
5	Baufinanzierung für bestimmte Personengruppen	101
5.1	Die Baufinanzierung für Singles	103
5.2	Die Baufinanzierung für Ehepaare und Lebensgemeinschaften	103
5.2.1	Zunächst die Familienplanung klären	104
5.2.2	Besonderheiten bei nicht ehelichen Lebensgemeinschaften	104
5.3	Die Baufinanzierung für Ehepaare mit Kindern	105
5.4	Die Baufinanzierung für Ältere (Baufinanzierung 50 plus)	106
5.4.1	Kriterien für die Kreditvergabe	106
5.4.2	Was Kreditnehmer beachten sollten	107

5.5	Die Baufinanzierung für Selbstständige	108
5.5.1	Die Finanzierung über einen Direktfinanzierer	108
5.5.2	Kriterien für die Kreditvergabe	109
5.5.3	Das Self-Certified-Darlehen	110
5.5.4	Das Darlehen mit hohem Eigenkapitalanteil	110
5.5.5	Objekte mit Gewerbeanteil	111
5.6	Die Baufinanzierung für Vermieter	111
5.6.1	Wann Sie wie viel Fremdkapital einsetzen sollten	112
5.6.2	Welche Darlehen infrage kommen	113
6	Kosten sparen mit staatlichen Fördermitteln	115
6.1	Die Programme der KfW-Bankengruppe	115
6.1.1	Das KfW-Wohneigentumsprogramm	115
6.1.2	Die Programme Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren	116
6.1.3	Das Programm Altersgerecht Umbauen	116
6.1.4	Mögliche Kombinationen der Förderprogramme	117
6.1.5	Wann sich KfW-Darlehen lohnen	118
6.2	Die Förderung durch Wohn-Riester	119
6.2.1	Die Beleihung des eigenen Riester-Vertrags	119
6.2.2	Die Aufnahme eines Wohn-Riester-Darlehens	120
6.2.3	Zulagen und Steuervorteile	121
6.2.4	Die nachgelagerte Besteuerung	122
6.3	Die Wohnraumförderung der Bundesländer	123
6.4	Die Unterstützung durch die Kommunen	125
6.4.1	Wer gefördert werden kann	126
6.4.2	Die Konditionen der Förderung	126
6.4.3	Zuständigkeiten und Fristen	127
6.5	Die Förderung durch das BAFA	127
6.5.1	Das Förderprogramm Vor-Ort-Beratung	128
6.5.2	Weitere Förderprogramme für Eigentümer	128
6.6	Steuern sparen mit Baudenkmalern	130
6.6.1	Steuervorteile und Voraussetzungen	130
6.6.2	Der Kauf vom Bauträger	130
6.7	Die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage	131
6.7.1	Die Wohnungsbauprämie	131
6.7.2	Die Arbeitnehmersparzulage	132

6.7.3	Beide Fördermittel miteinander kombinieren	133
6.7.4	Übersicht über Fördermöglichkeiten	133
7	Besondere Aspekte der Finanzierung	135
7.1	Baufinanzierung und Scheidung	135
7.1.1	Die Übernahme der Immobilie durch einen Partner	136
7.1.2	Die Haftungsentlassung und Freistellung	136
7.1.3	Die Teilung	137
7.1.4	Die Vermietung	138
7.2	Die Pleite des Baudienstleisters	138
7.2.1	Das Problem erkennen	138
7.2.2	Das Vorgehen bei Insolvenz des Baudienstleisters	139
7.2.3	Was Sie im Vorfeld tun können	140
7.3	Arbeitslosigkeit während der Finanzierung	140
7.3.1	Der Lastenzuschuss für Selbstnutzer von Immobilien	141
7.3.2	Die private Arbeitslosenversicherung	143
7.4	Die islamkonforme Baufinanzierung	144
7.4.1	Das Finanzierungsmodell Murabaha	144
7.4.2	Das Finanzierungsmodell Istisna	145
7.4.3	Das Finanzierungsmodell Musharaka	146
7.4.4	Das Finanzierungsmodell Mudaraba	146
7.4.5	Das Finanzierungsmodell Itjara	147
7.4.6	Die islamkonforme Finanzierung nach deutschem Recht	147
7.5	Die Baufinanzierung für Grenzgänger	148
7.5.1	Grenzgänger im Euroraum	148
7.5.2	Grenzgänger Schweiz	148
7.5.3	Grenzgänger Dänemark	149
8	Rechtliche Fragen rund um die Immobilie	151
8.1	Schwarzarbeit und Pfusch am Bau	151
8.1.1	Ein aktueller Fall	151
8.1.2	Eine Kehrtwende in der Rechtsprechung	152
8.2	Die Vorfälligkeitsentschädigung	153
8.2.1	Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung	153
8.2.2	Tricks der Banken und wie Sie sich dagegen wehren können	154

8.3	Gebühren bei der Baufinanzierung	157
8.3.1	Unzulässige Gebühren	157
8.3.2	Zulässige Gebühren	159
8.4	Der Bankwechsel ohne Notargebühren	160
8.5	Energiesparauflagen für Eigentümer	161
8.5.1	Neubauten und Modernisierungen	161
8.5.2	Nachrüstpflichten für Altbauten	162
8.5.3	Der Vollzug der Verordnung	162
8.6	Die Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien	163
8.6.1	Maßnahmen zur Umsetzung der Pflicht	163
8.6.2	Ersatzmaßnahmen für Hauseigentümer	164
8.6.3	Die finanzielle Förderung erneuerbarer Energien	164
8.7	Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) für Darlehensnehmer	164
8.7.1	Die Pflichten von Darlehensgeber und Darlehensnehmer	165
8.7.2	Die Kündigungsmodalitäten	165
8.7.3	Das außerordentliche Kündigungsrecht	166
8.8	Pflichten bei Eigenleistungen	167
8.8.1	Die versicherungsrechtliche Pflicht	167
8.8.2	Die arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften	167
8.8.3	Die Baustellenverordnung	168
8.9	Baumängel am Eigenheim	168
8.9.1	Das Vorgehen bei Baumängeln	169
8.9.2	Das Vorgehen bei ausbleibender Mängelbeseitigung	170
8.10	Die günstige Alternative: Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften	170
8.10.1	Besonderheiten der Baugemeinschaft	170
8.10.2	Die Gemeinschaftsformen	171
8.10.3	Beratungsstellen	172
8.11	Der Immobilienerwerb über eine GbR	172
8.11.1	Der Gesellschaftervertrag	172
8.11.2	Die Finanzierung	173
8.11.3	Das Ausscheiden eines Gesellschafters	174
9	Wichtige Versicherungen	175
9.1	Die Feuerrohbauversicherung – die Voraussetzung für ein Immobiliendarlehen	175
9.1.1	Die Feuerrohbauversicherung als Bestandteil der Wohngebäudeversicherung	175
9.1.2	Die Versicherungsdauer	176

9.1.3	Die Absicherung während der Rohbauphase und danach	176
9.1.4	Die Versicherungsbedingungen	177
9.2	Die Risikolebensversicherung oder Restschuldversicherung – ohne sie geht es nicht	177
9.2.1	Die Risikolebensversicherung	177
9.2.2	Die Restschuldversicherung	178
9.2.3	Absicherung gegen Arbeitslosigkeit und Arbeitsunfähigkeit	179
9.3	Die Bauherrenhaftpflichtversicherung – unerlässlich bei Bauvorhaben	179
9.3.1	Wofür die Bauherrenhaftpflichtversicherung einsteht	180
9.3.2	Was beim Abschluss einer solchen Versicherung zu beachten ist	180
9.3.3	Wann Sie welche Versicherung benötigen	181
9.4	Die Bauleistungsversicherung – gegen Schäden gewappnet	181
9.4.1	Der Versicherungsschutz	182
9.4.2	Die Versicherungsdauer	183
9.5	Die Bauhelferunfallversicherung – die Pflichtversicherung	183
9.5.1	Die Versicherungspflicht	183
9.5.2	Die Prämien und der Leistungsumfang	184
9.5.3	Die private Bauhelferunfallversicherung	184
9.6	Die Wohngebäudeversicherung – unentbehrlich für Hauseigentümer	186
9.6.1	Versicherungsgegenstände und versicherte Schadensursachen	187
9.6.2	Die Zusatzleistungen	187
9.6.3	Preisverhandlungen und Einsparmöglichkeiten	188
9.6.4	Übergang der Police beim Immobilienkauf	189
	Stichwortverzeichnis	191