

Inhalt

Vorwort — V

Abkürzungsverzeichnis — VI

Abbildungsverzeichnis — IX

Tabellenverzeichnis — X

1	Grundlagen — 1
1.1	Besonderheiten der Immobilie — 1
1.2	Marktsituation in Deutschland — 2
1.2.1	Bautätigkeit und Wohnungsbestand — 2
1.2.2	Volumen der Wohnungsbaufinanzierung — 4
1.2.3	Wohneigentumsquote Deutschland und Europa — 5
1.2.4	Wohnkostenentwicklung — 7
1.2.5	Baupreisentwicklung — 8
1.2.6	Vermögensbestände privater Haushalte — 10
1.2.7	Struktur des Immobilienmarkts — 11
1.3	Traditionelle Baufinanzierungsanbieter — 12
1.3.1	Sparkassen/Genossenschaftsbanken/Kreditbanken — 13
1.3.2	Pfandbriefbanken/Hypothekenbanken — 15
1.3.3	Bausparkassen — 15
1.3.4	Versicherungen — 17
1.4	Internetbasierte Anbieter — 18
1.4.1	Direktbanken — 18
1.4.2	Immobilienbroker/Finanzmarktplätze — 19
1.5	Regulative und gesetzliche Auflagen — 21
1.5.1	Kreditwesengesetz — 21
1.5.2	Mindestanforderungen an das Risikomanagement — 22
1.5.3	Risikobegrenzungsgesetz — 23
1.5.4	Basel II/III — 24
1.5.5	Wohnimmobilienkreditrichtlinie — 27
1.5.6	Preisangabenverordnung — 30
2	Grundsatzentscheidungen von Immobilieninvestoren — 31
2.1	Eigennutzung oder Kapitalanlage — 31
2.2	Eigengenutzte Immobilien — 32
2.2.1	Gründe für Wohneigentum — 33
2.2.2	Wirtschaftliche Tragfähigkeitsprüfung — 40
2.3	Immobilien als Kapitalanlage — 40

2.3.1	Indirekte Form der Kapitalanlage — 40
2.3.2	Direkte Form der Kapitalanlage — 42
2.3.3	Kombination von Eigennutzung und Kapitalanlage — 45
2.4	Systematisierung der Erwerbsformen — 46
2.4.1	Neubau einer Immobilie — 46
2.4.2	Kauf einer Immobilie — 50
2.4.3	Erwerb aus einer Zwangsversteigerung — 61
2.4.4	Erwerb eines Erbbaurechtes/Erbbaugrundstücks — 65
2.4.5	Kauf auf Rentenbasis — 67
2.4.6	Erbschaft oder Schenkung — 69
2.4.7	Festlegung der künftigen Eigentumsverhältnisse — 72
3	Finanzierungsbedarf und Finanzierungsmittel — 76
3.1	Gesamtkostenermittlung beim Bau einer Immobilie — 76
3.1.1	Berücksichtigung von Eigenleistungen — 79
3.1.2	Ermittlung der Baunebenkosten — 83
3.1.3	Kalkulation der Bauzeitzinsen/Bereitstellungsprovisionen — 83
3.1.4	Ungeplante Kosten — 84
3.2	Gesamtkosten beim Kauf einer Immobilie — 84
3.3	Finanzierung — 87
3.3.1	Eigenkapital und Eigenkapitalersatzmittel — 87
3.3.2	Fremdkapital — 92
3.3.3	Kontrollrechnungen und Finanzierungskonzepte — 93
3.3.4	Finanzierungsoptimierung — 99
3.3.5	Öffentliche Fördermittel — 102
4	Ausgestaltung der Fremdkapitalfinanzierung — 106
4.1	Klassische Finanzierungsformen — 107
4.1.1	Annuitätendarlehen — 108
4.1.2	Festzinsdarlehen/endfällige Darlehen — 112
4.1.3	Abzahlungsdarlehen/Ratentilgungsdarlehen — 114
4.1.4	Zinsvariable Darlehen — 114
4.2	Spezielle Finanzierungsformen — 116
4.2.1	Volltilgerdarlehen — 117
4.2.2	Konstantdarlehen — 117
4.2.3	Riester-Darlehen — 118
4.2.4	Bauspardarlehen — 119
4.2.5	Cap-Darlehen — 121
4.3	Kombination der Finanzierungsformen — 122
4.4	Innovative Finanzierungsformen — 124
4.5	Nominalzins vs. Effektivzinssatz — 125
4.5.1	Konditionsvergleich — 127

4.5.2	Bedeutung und Folgen von Disagien — 128
4.5.3	Tilgungshöhe/-dauer — 130
4.6	Finanzierungsplan — 132
4.7	Finanzierungsbeispiele — 133
5	Ablaufphasen einer Immobilienfinanzierung — 135
5.1	Phase 1: Beratung — 135
5.1.1	Prüfung der Finanzierbarkeit — 135
5.1.2	Produkt- und Darlehensangebot — 138
5.1.3	Tilgungsplan — 141
5.2	Phase 2: Finanzierungsprämissen — 141
5.2.1	Kapitaldienstfähigkeit — 141
5.2.2	Vermögen und Schulden — 146
5.2.3	Bankinterne Kennzahlen — 150
5.2.4	Bonität — 151
5.3	Phase 3: Bewertung und Beleihung — 154
5.3.1	Makro- und Mikrolage des Objektes — 154
5.3.2	Objektunterlagen — 157
5.3.3	Bewertungsgrundlagen — 157
5.3.4	Zentrale Bewertungsbegriffe — 161
5.3.5	Sachwertverfahren — 164
5.3.6	Ertragswertverfahren — 169
5.3.7	Vergleichswertverfahren — 176
5.3.8	Plausibilitätskontrollen — 177
5.3.9	Bewertungsbeispiele — 178
5.4	Phase 4: Kreditentscheidung und Darlehensvertrag — 178
5.4.1	Kreditwürdigkeitsprüfung — 178
5.4.2	Darlehensentscheidung und -zusage — 183
5.4.3	Gestaltung des Darlehensvertrages — 184
5.4.4	Vertragsbestandteile des Immobilien-Verbraucherdarlehens — 185
5.4.5	Verbraucherschutz — 188
5.4.6	Vorvertragliche Informationen — 188
5.4.7	Widerrufsbelehrung/Widerrufsfolge — 189
5.5	Phase 5: Kreditbesicherung und Eigentumsübergang — 191
5.5.1	Notarieller Kaufvertrag — 191
5.5.2	Eigentumsübergang der Immobilie — 192
5.5.3	Eintrag ins Grundbuch — 193
5.5.4	Administrative Folgen des Immobilienerwerbs — 195
5.5.5	Besicherung durch Grundpfandrechte — 196
5.5.6	Einzelfragen zu Grundpfandrechten — 199
5.5.7	Zusatzsicherheiten — 201
5.6	Phase 6: Auszahlung des Darlehens — 202

5.6.1	Teilauszahlungen — 203
5.6.2	Vollauszahlungen — 203
5.7	Phase 7: Darlehensrückzahlung und Kündigungsgründe — 205
5.7.1	Planmäßiger Darlehensverlauf — 205
5.7.2	Unplanmäßiger Darlehensverlauf — 207
5.7.3	Zahlungsstörungen — 209
5.7.4	Außerordentliche Kündigungsgründe der Bank — 211
5.7.5	Kündigungsrechte des Darlehensnehmers — 212
5.7.6	Vorfälligkeitsentschädigung — 213
5.8	Phase 8: Anschlussfinanzierung — 216
5.8.1	Anschlussfinanzierung beim bisherigen Darlehensgeber — 216
5.8.2	Wechsel des Darlehensgebers — 217
5.8.3	Abschluss eines Forward Darlehens — 218
6	Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition — 220
6.1	Chancen — 220
6.2	Risiken — 226
6.2.1	Gesamtwirtschaftliche Risiken — 226
6.2.2	Individuelle Risiken — 227
7	Risikominderung durch Versicherungen — 231
8	Ausblick — 234
Anlagenverzeichnis — 237	
Literatur — 333	
Stichwortverzeichnis — 335	
Autoren — 337	