

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 Risikobegrenzungs-gesetz — 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 Bauzeitinsen/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	Volltilgendarlehen —	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 Immobilienar-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