

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
<b>1. Kapitel</b>	
Der Immobilienerwerb .....	1
<b>2. Kapitel</b>	
Beschaffung von Eigenmitteln.....	21
<b>3. Kapitel</b>	
Belastbarkeitsgrenze .....	49
<b>4. Kapitel</b>	
Der Finanzierungsbaustein Darlehen .....	65
<b>5. Kapitel</b>	
Förderung des Wohneigentums .....	119
<b>6. Kapitel</b>	
Anschlussfinanzierung .....	139
<b>7. Kapitel</b>	
Besonderheiten bei Baudarlehen.....	151
<b>8. Kapitel</b>	
Rechtliche Vertiefung und Ergänzung .....	173
Anhang: Nützliche Internetadressen.....	205
Sachverzeichnis .....	209

# **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort .....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
<b>1. Kapitel</b>	
<b>Der Immobilienerwerb .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Motive für den Erwerb .....</b>	<b>1</b>
<b>II. Auswahl der Immobilie .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Kapitel</b>	
<b>Beschaffung von Eigenmitteln .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Banksparen .....</b>	<b>23</b>
<b>II. Bundeswertpapiere .....</b>	<b>28</b>
<b>III. Bausparen .....</b>	<b>32</b>
<b>IV. Kapitalbildende Lebensversicherung .....</b>	<b>45</b>
<b>V. Steuern und Einlagensicherung .....</b>	<b>47</b>
<b>3. Kapitel</b>	
<b>Belastbarkeitsgrenze .....</b>	<b>49</b>
<b>I. Finanzielle Lebensplanung .....</b>	<b>49</b>
<b>II. Ermittlung des Finanzierungsspielraums .....</b>	<b>55</b>
<b>III. Grundsätze der Baufinanzierung .....</b>	<b>59</b>
<b>4. Kapitel</b>	
<b>Der Finanzierungsbaustein Darlehen .....</b>	<b>65</b>
<b>I. Rahmenbedingungen für Baudarlehen .....</b>	<b>66</b>
	<b>IX</b>

<b>II. Baudarlehen von Banken, Bausparkassen und Versicherungen .....</b>	72
1. Merkmale der Bankdarlehen .....	73
2. Merkmale der Bauspardarlehen .....	73
3. Merkmale der Versicherungsdarlehen .....	76
<b>III. Zwischenfinanzierungskredite .....</b>	79
<b>IV. Kosten der Baudarlehen .....</b>	81
<b>V. Sicherstellung für die Darlehen .....</b>	85
1. Beurteilung der Bonität .....	85
2. Bewertung der Immobilie .....	88
3. Die Grundschuld als Sicherheit .....	91
<b>VI. Finanzierungsplanung .....</b>	96
<b>VII. Abschluss des Darlehensvertrags .....</b>	103
<b>VIII. Modellrechnungen .....</b>	112
<b>5. Kapitel</b>	
<b>Förderung des Wohneigentums .....</b>	119
<b>I. Arbeitnehmer-Sparzulage für Bauspareinzahlungen .....</b>	119
<b>II. Wohnungsbauprämie .....</b>	121
<b>III. Bausparen und Entschulden mit Riester-Förderung .....</b>	122
<b>IV. Finanzierungshilfen über KfW und Bundesländer .....</b>	127
<b>V. Wohnraumförderungsgesetz .....</b>	130
<b>VI. Denkmale und Sanierungsgebiete .....</b>	135
<b>VII. Haushaltsnahe Dienstleistungen für Immobilien .....</b>	135
<b>6. Kapitel</b>	
<b>Anschlussfinanzierung .....</b>	139
<b>I. Die Zinsvereinbarung läuft aus .....</b>	140
1. Das Darlehen wird mit der bisherigen Bank weitergeführt ..	141
2. Wechsel des Darlehensgebers .....	142

3. Forwarddarlehen .....	144
4. Anschlussfinanzierung mit Bausparvertrag .....	145
<b>II. Sondertilgung, Kündigung .....</b>	<b>146</b>
<b>7. Kapitel</b>	
<b>Besonderheiten bei Baudarlehen .....</b>	<b>151</b>
<b>I. Bauspardarlehen .....</b>	<b>151</b>
1. Zuteilung .....	152
2. Verwendung der Bauspardarlehen .....	156
3. Übertragung von Bausparverträgen .....	157
4. Formen der Vorfinanzierung .....	157
5. Konstantmodelle bei Bausparkassen zur Sonderfinanzierung .....	159
<b>II. Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite ....</b>	<b>160</b>
<b>III. Annuitätenhilfe .....</b>	<b>161</b>
<b>IV. Verbundfinanzierung .....</b>	<b>162</b>
<b>V. Kreditverkauf .....</b>	<b>163</b>
<b>VI. Langfristiges Festdarlehen ohne Tilgung, Volltilgungsdarlehen .....</b>	<b>166</b>
<b>VII. Zinsvariables Darlehen, Cap-Darlehen, Kombi-Darlehen .....</b>	<b>167</b>
<b>VIII. Fremdwährungsdarlehen .....</b>	<b>168</b>
<b>IX. Baufinanzierung für besondere Gruppen, Vollfinanzierung .....</b>	<b>170</b>
<b>8. Kapitel</b>	
<b>Rechtliche Vertiefung und Ergänzung .....</b>	<b>173</b>
<b>I. Erwerb der Immobilie .....</b>	<b>173</b>
1. Maklervertrag .....	174
2. Erwerb vom Bauträger .....	176
3. Immobilienkaufvertrag .....	178
4. Grunderwerbsteuer .....	185
<b>II. Grundbuch .....</b>	<b>187</b>

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>III. Wohnungseigentum .....</b>	188
<b>IV. Erbaurecht .....</b>	190
<b>V. Bewertung von Immobilien .....</b>	192
<b>VI. Versicherung von Risiken und Notfallplanung .....</b>	196
1. Personenbezogene Risiken .....	197
2. Sachliche Risiken .....	198
<b>VII. Kapitalanlage in Immobilien .....</b>	200
<b>Anhang: Nützliche Internetadressen .....</b>	205
<b>Sachverzeichnis .....</b>	209