

Inhalt

1	EINE EIGENE IMMOBILIE – JA ODER NEIN?	9
1.1	Lieber kaufen oder bauen?	10
1.1.1	Günstiger: die gebrauchte Immobilie.	11
1.1.2	Was spricht für einen Neubau?	12
1.2	Wenn Sie bauen möchten.	13
1.3	Die Wohnlage spielt eine große Rolle.	14
1.4	Wo Sie sich informieren können.	16
2	WIE FINANZIEREN SIE EINE IMMOBILIE?	19
3	WELCHE KOSTEN ENTSTEHEN BEIM BAU ODER KAUF EINER IMMOBILIE?	23
3.1	Welche Kosten entstehen beim Immobilienerwerb?	23
3.1.1	Der Kaufpreis.	24
3.1.2	Die Maklercourtage	24
3.1.3	Die Grunderwerbsteuer	25
3.1.4	Der Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand.	25
3.1.5	Die Verwaltungsgebühren	26
3.2	Welche Kosten entstehen beim Neubau?	26
3.2.1	Die Grundstückskosten	26
3.2.2	Die Gebäudekosten.	28
3.2.3	Finanzierungsneben- und Geldbeschaffungskosten	30
3.3	Wichtige Checklisten zum Ausloten Ihrer Möglichkeiten	30
3.3.1	So ermitteln Sie die Kosten beim Bau oder Kauf einer Wohnungsimmobilie	31
3.3.2	Wie teuer es höchstens werden darf.	32
4	WAS KANN ICH MIR LEISTEN?	35
4.1	So viel Eigenkapital steht Ihnen zur Verfügung	35
4.2	Das Familiendarlehen als Finanzierungsbaustein	38
4.3	Ermittlung des Eigenkapitals.	40
4.4	Wie hoch sind Ihre monatlichen Einnahmen?	41

4.5	Wie hoch sind Ihre Lebenshaltungskosten?	42
4.5.1	Haushaltskosten	42
4.5.2	Wohnnebenkosten	42
4.5.3	Auto(s) und Fahrtkosten	43
4.5.4	Private Versicherungen	44
4.5.5	Zahlungsverpflichtungen	44
4.5.6	Freizeit und Unterhaltung	45
4.5.7	Ausgabenpuffer	45
4.5.8	Ermittlung der durchschnittlichen Lebenshaltungskosten	45
4.6	Weitere Messgrößen für die Kreditvergabe	46
4.7	Wie groß ist Ihr finanzielles Potenzial?	46
5	WIE HOCH DARF DAS DARLEHEN SEIN?	49
5.1	Maximale Darlehenshöhe	49
5.2	Die Wohnungsimmobilienkreditrichtlinie	51
6	WIE HILFT MIR DER STAAT BEI DER HAUSFINANZIERUNG?	53
6.1	Förderprogramme der Bundesländer	53
6.1.1	Darlehen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes	53
6.1.2	Welche Fördervoraussetzungen müssen erfüllt werden? .	54
6.1.3	Welche Einkommensgrenzen gibt es?	56
6.1.4	Woraus besteht die Förderung?	56
6.1.5	Welche Förderungen gibt es noch?	57
6.1.6	Internetadressen der zuständigen Landeskreditanstalten	58
6.2	Förderungen durch die KfW-Bank	58
6.3	Lastenzuschuss	59
6.4	Wie funktioniert die Immobilienfinanzierung mit Wohn-Riester?	60
6.4.1	Beleihen eines bestehenden Riestervertrags	60
6.4.2	Ein Riesterdarlehen aufnehmen	62
6.4.3	Förderung und Besteuerung	63
7	WELCHE FORMEN DER BAUFINANZIERUNG GIBT ES?	65
7.1	Die Ermittlung des Beleihungswertes	65
7.1.1	Wie der Beleihungswert ermittelt wird	66
7.1.2	Checkliste: Unterlagen für die Beleihungsprüfung	67
7.1.3	Wie die Beleihungsgrenzen ermittelt werden	69

7.1.4	Wenn Beleihungswert oder Beleihungsgrenze zu niedrig sind	69
7.1.5	Beleihungsauslauf	70
7.2	Finanzieren mit einem Hypothekendarlehen	71
7.2.1	Welche Darlehensarten gibt es?	71
7.2.2	Was müssen Sie grundsätzlich über Zinsen wissen?	73
7.2.3	Bank überprüft Bonität des Kunden	75
7.3	Was müssen Sie über die weiteren Kreditkonditionen wissen? ..	77
7.3.1	Das Disagio	77
7.3.2	Zinsbindungszeit	78
7.3.3	Die Auswirkungen des Tilgungssatzes	79
7.3.4	Die Zins- und Tilgungsverrechnung	80
7.3.5	Sondertilgungsrecht vereinbaren	81
7.3.6	Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren	82
7.3.7	Die Nebenkosten	83
7.4	Das klassische Annuitätendarlehen im Wandel	84
7.4.1	Annuitätendarlehen mit Kündigungsrecht	85
7.4.2	Vollfinanzierung	85
7.4.3	Volltilgerdarlehen	86
7.4.4	Volltilgerdarlehen mit Kündigungsmöglichkeit	87
7.4.5	Familienhypotheken	87
7.4.6	Sonderkredite	88
7.4.7	Modernisierungskredit	89
7.4.8	Vorschaltdarlehen	90
7.4.9	Variables Darlehen	90
7.5	Wie vergleichen Sie die verschiedenen Finanzierungsangebote? ..	91
7.5.1	Darüber sollten Sie sich im Klaren sein	91
7.5.2	Wie wählen Sie Kreditinstitute aus?	93
7.5.3	Wie holen Sie Angebote ein?	93
7.5.4	Checkliste zur Angebotsüberprüfung	94
7.6	Wie werten Sie Angebote aus?	95
7.7	Mit den Banken verhandeln	97
7.8	Wie die Auszahlung erfolgt	98
8	WIE FINANZIERE ICH ÜBER BAUGELDVERMITTLER?	101
9	DIE FINANZIERUNG MIT DER BAUSPARKASSE	105
9.1	Der Ablauf der Bausparfinanzierung	105
9.2	Was ist die Bausparsumme?	106

9.3	Was bedeuten Ansparphase, Zuteilung und Darlehensphase? . .	106
9.4	Die Darlehensphase	109
9.4.1	Absicherung durch Risikolebensversicherung	110
9.4.2	Die Wartezeit	110
9.5	So fördert der Staat das Bausparen	111
9.6	Finanzierungsstrategien beim Bausparen	113
9.7	Falls Sie noch keinen Bausparvertrag abgeschlossen haben . . .	115
10	WEITERE FINANZIERUNGSVARIANTEN	117
10.1	Das Policendarlehen	117
10.2	Hypothekendarlehen oder Bausparen?	118
10.3	Gegenfinanzierung über Investmentfonds	119
10.4	Das Arbeitgeberdarlehen	121
10.5	Was bieten die Versorgungswerke der Ärzte?	122
10.6	Weitere Geldgeber	123
10.6.1	Was bringt das Verkäuferdarlehen?	123
10.6.2	Lohnt der Rentenkauf einer Immobilie?	125
11	DEN FINANZIERUNGSPLAN AUFSTELLEN	131
11.1	Probleme bei der Finanzierung	132
11.1.1	Was tun bei Zahlungsschwierigkeiten?	132
11.1.2	Was ist eine Nachfinanzierung?	133
11.2	Was ist eine Anschlussfinanzierung	134
11.2.1	Wie finanziere ich nach der Zinsbindung?	134
11.2.2	Wie Sie kündigen	134
11.2.3	Wann sich der Wechsel lohnt	136
11.2.4	Wie finanziere ich während der Zinsbindung um?	137
12	VERSICHERUNGEN FÜR BAUHERREN UND IMMOBILIENERWERBER	139
12.1	Die Bauherrenhaftpflichtversicherung	139
12.2	Die Unfallversicherung der Bau-Berufsgenossenschaft	141
12.3	Die Risikolebensversicherung bzw. Restschuldversicherung . .	142
12.4	Die Wohngebäudeversicherung	143
12.5	Die Bauleistungsversicherung	145
13	DIE ZEHN HÄUFIGSTEN FEHLER BEI DER BAUFINANZIERUNG	147
	INDEX	153