

Schulze/Stein

Die optimale Immobilienfinanzierung

Ihr sorgenfreier Weg
in die eigenen vier Wände

Inkl.
Checklisten
zum
Download



Die optimale Immobilienfinanzierung

Ihr sorgenfreier Weg
in die eigenen vier Wände

© 2017 by Akademische Arbeitsgemeinschaft

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

1. Auflage

Stand: 2017

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Autoren: Anette Stein und Eike Schulze

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Dorothee Große, Gerald Eckel

Herstellung und Satz: Christine Adolph

Verlagsleitung: Hubert Haarmann

Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Umschlaggrafik: © BillionPhotos.com – Adobe Stock

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München

ISBN 978-3-86817-833-3

Vorwort

Die schlechte Verzinsung auf dem Kapitalmarkt macht's möglich: Immobilien sind in. Als Objekt für Kapitalanleger, aber viel mehr noch als Eigenheim zur Selbstnutzung. Ganz egal, ob das Häuschen im Grünen oder die Eigentumswohnungen in der Stadt – die eigene Immobilie wird zum wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge. Das mietfreie Wohnen spart auf Dauer eben Geld.

Das vorliegende Buch beschäftigt sich mit der Finanzierung der eigenen Immobilie und dient als Einstieg ins Thema. Wer sich umfassend über die Baufinanzierung informieren möchte, ist hier genau richtig. Sie erhalten einen fundierten Überblick, der es Ihnen ermöglicht, mit Fachleuten zu diskutieren und eigene Berechnungen anzustellen. Eine persönliche Beratung kann dieses Buch natürlich nicht ersetzen.

Wir stellen Ihnen die Kosten bei Bau oder Erwerb einer Immobilie vor. Schwerpunkt dabei ist die Berechnung der eigenen Optionen. Denn: Vielfach überschätzen gerade Einsteiger in das Thema ihre Möglichkeiten mit zum Teil bösen Folgen. Davor möchten wir Sie bewahren. Ein anderer wichtiger Aspekt ist die Vorstellung der einzelnen Finanzierungsarten. Zwar kommt heute kaum noch jemand an einem Annuitätendarlehen zur Finanzierung vorbei. Jedoch sollten Sie alle Finanzierungsvarianten kennen, bevor Sie mit der Umsetzung Ihres Vorhabens beginnen.

Nicht zuletzt fördert auch der Staat mit unterschiedlichen Maßnahmen die Immobilienfinanzierung. So unterstützt die Kreditanstalt für Wiederaufbau – kurz: KfW – Bauherren und Käufer mit unterschiedlichen Fördermitteln. Auch Riesterverträge lassen sich zur Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden einsetzen.

Außerdem erläutern wir kurz die Problemfälle bei der Finanzierung und stellen die wichtigsten Versicherungen vor, die Sie als Eigentümer und Bauherr brauchen.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen des Buches viele neue Erkenntnisse und für Ihr Immobilienprojekt viel Erfolg.

Eike Schulze und Anette Stein

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?	25
3.1	Welche Kosten entstehen beim Immobilienerwerb?	25
3.1.1	Der Kaufpreis	26
3.1.2	Die Maklercourtage	26
3.1.3	Die Grunderwerbsteuer	27
3.1.4	Der Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand	27
3.1.5	Die Verwaltungsgebühren	28
3.2	Welche Kosten entstehen beim Neubau?	28
3.2.1	Die Grundstückskosten	28
3.2.2	Die Gebäudekosten	30
3.2.3	Finanzierungsneben- und Geldbeschaffungskosten	32
3.3	Wichtige Checklisten zum Ausloten Ihrer Möglichkeiten	33
3.3.1	So ermitteln Sie die Kosten beim Bau oder Kauf einer Wohnungsimmoblie	33
3.3.2	Wie teuer es höchstens werden darf	34
4	WAS KANN ICH MIR LEISTEN?	37
4.1	So viel Eigenkapital steht Ihnen zur Verfügung	37
4.2	Das Familiendarlehen als Finanzierungsbaustein	40
4.3	Ermittlung des Eigenkapitals	42
4.4	Wie hoch sind Ihre monatlichen Einnahmen?	43
4.5	Wie hoch sind Ihre Lebenshaltungskosten?	44
4.5.1	Haushaltskosten	44
4.5.2	Wohnnebenkosten	44
4.5.3	Auto(s) und Fahrtkosten	45
4.5.4	Private Versicherungen	46
4.5.5	Zahlungsverpflichtungen	46

4.5.6	Freizeit und Unterhaltung	47
4.5.7	Ausgabenpuffer	47
4.5.8	Ermittlung der durchschnittlichen Lebenshaltungskosten	47
4.6	Weitere Messgrößen für die Kreditvergabe	48
4.7	Wie groß ist Ihr finanzielles Potenzial?	48
5	WIE HOCH DARF DAS DARLEHEN SEIN?	51
5.1	Maximale Darlehenshöhe	51
5.2	Die Wohnungsimmobilienkreditrichtlinie	53
6	WIE HILFT MIR DER STAAT BEI DER HAUSFINANZIERUNG?	55
6.1	Förderprogramme der Bundesländer	55
6.1.1	Darlehen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes	55
6.1.2	Welche Fördervoraussetzungen müssen erfüllt werden?	56
6.1.3	Welche Einkommensgrenzen gibt es?	58
6.1.4	Woraus besteht die Förderung?	58
6.1.5	Welche Förderungen gibt es noch?	59
6.1.6	Internetadressen der zuständigen Landeskreditanstalten	60
6.2	Förderungen durch die KfW-Bank	61
6.2.1	Wohneigentumsprogramm	61
6.2.2	Energieeffizient Sanieren/Energieeffizient Bauen	62
6.2.3	Altersgerecht Umbauen	63
6.3	Lastenzuschuss	64
6.4	Wie funktioniert die Immobilienfinanzierung mit Wohn-Riester?	65
6.4.1	Beleihen eines bestehenden Riestervertrags	65
6.4.2	Ein Riesterdarlehen aufnehmen	67
6.4.3	Förderung und Besteuerung	68
7	WELCHE FORMEN DER BAUFINANZIERUNG GIBT ES?	71
7.1	Die Ermittlung des Beleihungswertes	71
7.1.1	Wie der Beleihungswert ermittelt wird	72
7.1.2	Checkliste: Unterlagen für die Beleihungsprüfung	74
7.1.3	Wie die Beleihungsgrenzen ermittelt werden	75
7.1.4	Wenn Beleihungswert oder Beleihungsgrenze zu niedrig sind	75
7.1.5	Beleihungsauslauf	77
7.2	Finanzieren mit einem Hypothekendarlehen	77
7.2.1	Welche Darlehensarten gibt es?	77
7.2.2	Was müssen Sie grundsätzlich über Zinsen wissen?	79
7.2.3	Bank überprüft Bonität des Kunden	82

7.3	Was müssen Sie über die weiteren Kreditkonditionen wissen? .	83
7.3.1	Das Disagio	83
7.3.2	Zinsbindungszeit	84
7.3.3	Die Auswirkungen des Tilgungssatzes	85
7.3.4	Die Zins- und Tilgungsverrechnung	86
7.3.5	Sondertilgungsrecht vereinbaren	87
7.3.6	Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren	88
7.3.7	Die Nebenkosten	89
7.4	Das klassische Annuitätendarlehen im Wandel	90
7.4.1	Annuitätendarlehen mit Kündigungsrecht	91
7.4.2	Vollfinanzierung	91
7.4.3	Volltilgendarlehen	92
7.4.4	Volltilgendarlehen mit Kündigungsmöglichkeit	93
7.4.5	Familienhypotheken	93
7.4.6	Sonderkredite	94
7.4.7	Modernisierungskredit	95
7.4.8	Vorschaltdarlehen	96
7.4.9	Variables Darlehen	96
7.5	Wie vergleichen Sie die verschiedenen Finanzierungs- angebote?	97
7.5.1	Darüber sollten Sie sich im Klaren sein	97
7.5.2	Wie wählen Sie Kreditinstitute aus?	99
7.5.3	Wie holen Sie Angebote ein?	99
7.5.4	Checkliste zur Angebotsüberprüfung	101
7.6	Wie werten Sie Angebote aus?	102
7.7	Mit den Banken verhandeln	103
7.8	Wie die Auszahlung erfolgt	105
8	WIE FINANZIERE ICH ÜBER BAUGELDVERMITTLER?	107
9	DIE FINANZIERUNG MIT DER BAUSPARKASSE	111
9.1	Der Ablauf der Bausparfinanzierung	111
9.2	Was ist die Bausparsumme?	112
9.3	Was bedeuten Ansparphase, Zuteilung und Darlehensphase?	112
9.4	Die Darlehensphase	115
9.4.1	Absicherung durch Risikolebensversicherung	115
9.4.2	Die Wartezeit	116
9.5	So fördert der Staat das Bausparen	116
9.6	Finanzierungsstrategien beim Bausparen	119
9.7	Falls Sie noch keinen Bausparvertrag abgeschlossen haben ..	121

10	WEITERE FINANZIERUNGSVARIANTEN	123
10.1	Das Policendarlehen	123
10.2	Hypothekendarlehen oder Bausparen?	124
10.3	Gegenfinanzierung über Investmentfonds	125
10.4	Das Arbeitgeberdarlehen	127
10.5	Was bieten die Versorgungswerke der Ärzte?	128
10.6	Weitere Geldgeber	129
10.6.1	Was bringt das Verkäufendarlehen?	129
10.6.2	Lohnt der Rentenkauf einer Immobilie?	131
11	DEN FINANZIERUNGSPLAN AUFSTELLEN	137
11.1	Probleme bei der Finanzierung	138
11.1.1	Was tun bei Zahlungsschwierigkeiten?	138
11.1.2	Was ist eine Nachfinanzierung?	139
11.2	Was ist eine Anschlussfinanzierung	140
11.2.1	Wie finanziere ich nach der Zinsbindung?	140
11.2.2	Wie Sie kündigen	140
11.2.3	Wann sich der Wechsel lohnt	142
11.2.4	Wie finanziere ich während der Zinsbindung um?	143
12	VERSICHERUNGEN FÜR BAUHERREN UND IMMOBILIEN- ERWERBER	145
12.1	Die Bauherrenhaftpflichtversicherung	145
12.2	Die Unfallversicherung der Bau-Berufsgenossenschaft	147
12.3	Die Risikolebensversicherung bzw. Restschuldversicherung	148
12.4	Die Wohngebäudeversicherung	149
12.5	Die Bauleistungsversicherung	152
13	DIE ZEHN HÄUFIGSTEN FEHLER BEI DER BAUFINANZIERUNG	155
	INDEX	161

1 Eine eigene Immobilie – ja oder nein?

Wenn Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen, binden Sie sehr viel Kapital und müssen gleichzeitig hohe Kredite aufnehmen. Diese Entscheidung wird langfristige Auswirkungen auf Ihr Leben haben. Deshalb sollten Sie die mit dem Kauf einer eigenen Immobilie verbundenen Chancen und Risiken genau abwägen.

Die folgende Tabelle soll Ihnen eine **Entscheidungsgrundlage** dafür bieten, wie sinnvoll der Erwerb einer Immobilie oder der Bau eines Hauses für Sie ist. Sollten Sie sich nicht für deutlich mehr Pro- als Kontra-Argumente entscheiden können, dann werden Sie auf Dauer nicht viel Freude an Ihren eigenen vier Wänden haben. Aber Sie sollten auch nicht zu blauäugig sein und meinen, eine Immobilie biete nur Vorteile. Auch die Wohnung oder das Haus können schließlich an Wert verlieren, z. B. wegen ungünstiger (Verkehrs-)Lage oder weil das teure, individuell gestaltete Haus aus der Mode kommt.

Argumente für den Erwerb einer Immobilie	Argumente gegen den Erwerb einer Immobilie
Solide Geldanlage	Langfristige finanzielle Belastung
Eigene Entscheidung über Wertsteigerungsmaßnahmen	Hohe Instandhaltungskosten
Nach Abzahlung der Kredite geringer Aufwand für die Immobilie	Anfängliche höhere finanzielle Belastung
Kein Ärger mit Vermietern	Höhere Flexibilität bei der Wohnraumbeschaffung
Immobilien können als Sicherheit für andere Kredite verwendet werden.	Eigenkapital kann schneller durch andere Kapitalformen aufgebaut werden.
Erspart die Miete in den kapitalschwächeren Rentenzeiten	Nur eingeschränkte Einnahmen durch die »Riester-Rente«
Immobilien sparen Erbschaftsteuer.	Bei mehreren Erben können Immobilien schlechter geteilt werden.
Zurzeit günstige Bedingungen zur Finanzierung der eigenen vier Wände	Eventuell Hochzinsphase bei der Anschlussfinanzierung
Im Alter Wohnraum, der nach den persönlichen Wünschen gestaltbar ist.	Mögliche Arbeitslosigkeit belastet die Finanzierung.
Anpassung der Wohnungsgröße an den tatsächlichen Wohnraumbedarf	Veränderte Familiengröße ändert den Wohnraumbedarf.

Achtung: Es gibt auch nach der Entscheidung für das Eigentum noch Unvorhersehbares, das Sie beim Erwerb von Wohnraum bedenken sollten, z. B., wenn Sie beruflich in eine andere Stadt versetzt werden oder wegen Familienzuwachses doch lieber ein Haus am Stadtrand als die Wohnung im Stadtzentrum möchten.

! Deshalb sollten Sie beim Kauf der eigenen vier Wände in jungen Jahren darauf achten, dass die Immobilie leicht zu verkaufen oder zu vermieten ist. Sonst tun sich sehr schnell neue finanzielle Löcher auf. Beachten sollten Sie auch: In strukturschwachen Regionen Deutschlands stagnieren die Immobilienpreise oder sind sogar rückläufig. Nur in großen und beliebten Städten und ihrem Umfeld steigen die Preise deutlich.

Haben Sie sich grundsätzlich für eine Immobilie entschieden, bleibt nur noch die Frage, ob Sie **lieber bauen oder kaufen** möchten. Dies ist natürlich abhängig davon, wo und wie Sie wohnen möchten.

1.1 Lieber kaufen oder bauen?

Sicherlich ist es sehr schwierig, wenn nicht gar unmöglich, in den größeren Städten Deutschlands in Zentrumsnähe noch eine Neubauwohnung, geschweige denn einen Bauplatz zu bekommen. Und auch die Kosten spielen eine große Rolle: **Stadtimmobilien** sind sehr teuer. Wer bauen möchte, wird sich daher in der Regel Bauplätze am Stadtrand oder im bereits ländlichen Bereich suchen, wo die Preise noch erschwinglich sind.

Allerdings erhöhen sich durch die größere Entfernung zu Arbeitsstelle und Einkaufsquellen die **Kosten und der Zeitaufwand**. Ohne eigenes Auto ist das meist nicht zu bewältigen, was zusätzlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand bedeutet. Denken Sie außerdem daran, dass es eventuell schwierig wird, einen Käufer zu finden, falls Sie das Objekt eines Tages wieder verkaufen möchten.

2 Wie finanzieren Sie eine Immobilie?

Viele Bauwillige sind zunächst erschrocken, dass die Kosten besonders für ein Eigenheim sich schnell auf das **Sechs- bis Achtfache eines normalen Jahreseinkommens** belaufen. Schließlich fallen neben den reinen Bau- oder Kaufkosten auch noch die Baunebenkosten an, die meist deutlich über 10 % der Bau- oder Kaufsumme betragen.

Wenn auch viele potenzielle Erwerber oder Bauherren Eigenkapital mitbringen, so klafft doch eine mehr oder minder große Finanzierungslücke, die über Fremdkapital abgedeckt sein muss. Daher sollten Sie als Erwerber oder Bauherr **in den ersten 15 Jahren** mit eher etwas höheren Kosten rechnen, als Sie bei einem vergleichbaren Objekt Miete zu zahlen hätten.

Doch danach kehrt sich das Bild um: Während die Mieten weiter steigen, **bleibt das Wohnen in den eigenen vier Wänden bei den Ausgaben nahezu konstant**. Ist das Haus erst einmal abbezahlt, sinkt die finanzielle Belastung deutlich. Sinken dann im Alter die Einnahmen, brauchen Sie keine Miete zu zahlen. Oder Sie verkaufen das Einfamilienhaus, um sich eine kleinere Eigentumswohnung zuzulegen mit dem Vorteil, über weiteres Kapital zum Leben zu verfügen.

Doch mit welchen Kosten müssen Sie überhaupt rechnen? Was fällt alles an und wie verteilen sich die jeweiligen Posten auf den Gesamtpreis? Bedenken Sie grundsätzlich eines: Die Bauzinsen sind momentan niedrig. Der intelligente Darlehensnehmer **erhöht deswegen die Tilgung, um so seine Immobilie schneller abzubezahlen**. Zwar sind auch Finanzierungen möglich, die im Moment deutlich unter dem Mietniveau vielleicht sogar der jetzigen Wohnung liegen. Bloß verlängert sich dann auch entsprechend der Finanzierungszeitraum mit der Folge: Sie zahlen mehr fürs Eigentum als notwendig.

Die durchschnittlichen **Kosten eines Einfamilienhauses** setzen sich aus den folgenden Kostenanteilen zusammen:

3 Welche Kosten entstehen beim Bau oder Kauf einer Immobilie?

Nachdem Sie Ihre persönlichen Finanzen geklärt und Ihr Eigenkapital ermittelt haben, können Sie nun die anfallenden Kosten unter die Lupe nehmen. Gehen Sie dabei sehr gewissenhaft vor: Vielfach werden die Kosten, die eine Immobilie verursacht, falsch eingeschätzt! Denn neben dem Kaufpreis oder dem Bau einer Immobilie fallen eine ganze Reihe von Nebenkosten an.

! Decken Sie immer die Bau- oder Kaufsumme sowie die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ab. Kredite, die Sie nicht von vornherein eingeplant haben, sind hinterher umso teurer.

Aber nicht nur Käufer oder Bauherren vergessen oft, diese Kosten genau zu kalkulieren. Auch einige (unseriöse) Berater ermitteln sie nicht so genau. Die Nebenkosten sind nicht immer gleich hoch. Sie hängen beispielsweise davon ab, ob es sich um einen Bau oder einen Kauf bzw. um ein neues oder ein gebrauchtes Haus handelt. Wenn Sie etwa beim Kauf keinen Makler einschalten, müssen Sie auch keine Maklergebühren zahlen.

! Wenn Sie in etwa wissen wollen, welche Nebenkosten auf Sie beim Erwerb oder Bau einer privat genutzten Immobilie zukommen, veranschlagen Sie zusätzlich zum Objektpreis 9 % bis 16 % (inkl. Maklercourtage).

3.1 Welche Kosten entstehen beim Immobilienerwerb?

Grundsätzlich müssen Sie beim Immobilienerwerb **zwischen den Kosten einer gebrauchten und denen einer neuen Immobilie unterscheiden**. Kosten, die dabei grundsätzlich entstehen, sind:

4 Was kann ich mir leisten?

Bevor Sie sich auf die Finanzierung durch Kredite stürzen, sollten Sie zunächst einen **Kassensturz** machen, um zu sehen, was auf der Habenseite an Kapital vorhanden ist. Auch sollten Sie die laufenden monatlichen Unterhaltskosten genau feststellen, damit Sie Ihre monatlichen Reserven zur Immobilienfinanzierung erkennen.

4.1 So viel Eigenkapital steht Ihnen zur Verfügung

Das ist wohl eine der ersten Fragen, die Ihr zukünftiger Kreditgeber Ihnen stellen wird. Ohne Eigenkapital ist eine seriöse Immobilienfinanzierung meist nicht möglich. **20 % bis 30 % Eigenkapital sollten es schon sein.** Ausnahmen sind nur denkbar, wenn Sie umfangreiche Arbeitgeberdarlehen bekommen oder öffentlich geförderte zinsverbilligte Darlehen beziehen können und der Kreditgeber nicht den Gesamtkredit leisten muss. Außerdem sollten Sie bedenken, dass neben den reinen Bau- oder Erwerbskosten oftmals noch **über 10 % Nebenkosten anfallen.** Diese sollten Sie auch aus Ihren eigenen Mitteln bestreiten können.

Eigenkapital ist zunächst einmal das Vermögen, das sich auf Ihren Konten befindet. Dazu zählen z. B. Sparkonten, Termingelder und Rentenpapiere. **Rentenpapiere** sind verzinsliche Vereinbarungen über Anleihen, Obligationen usw. Sollten Sie auch Rentenpapiere im Portefeuille haben, so sollten Sie diese eher veräußern. Ausnahme: Sie haben noch ordentlich verzinste Unternehmensanleihen in Ihrem Besitz. Auch Aktien und Investmentfonds sollten Sie zu Geld machen, um Ihr Eigenkapital zu erhöhen. Hier zu »zocken« und auf spätere große Gewinne zu spekulieren birgt ein zu hohes Risiko.

Natürlich können Sie auch Ihr **Bausparguthaben** in die Finanzierung mit einbringen, sofern der Bausparvertrag gerade zuteilungsreif geworden ist. Ob Sie nun Ihre lieb gewonnene Sammlung (zum Beispiel Briefmarken oder Münzen) verkaufen oder den Erlös für den teuren Zweitwagen zum Immobilienerwerb einsetzen möchten,

5 Wie hoch darf das Darlehen sein?

5.1 Maximale Darlehenshöhe

Nachdem Sie nun alle wichtigen Fakten ermittelt haben, müssen Sie noch die **maximale Darlehenshöhe errechnen**. Die Formel setzt sich aus mehreren Bestandteilen zusammen:

- monatliches Finanzierungspotenzial,
- Sollzinssatz und
- Tilgungssatz.

Das **monatliche Finanzierungspotenzial** ermitteln Sie aus der Differenz zwischen Ihren monatlichen Einkünften und Ihren monatlichen Ausgaben. In unserem Beispiel sind das € 1 500,-. Der **Sollzinssatz** gibt die Zinsen an, die für das Darlehen gezahlt werden müssen. Für Sie wichtiger ist jedoch der (höhere) **Effektivzinssatz**, der weitere Kreditkosten berücksichtigt.

Wir rechnen hier mit 6,5 %. Warum dieser hohe Zinssatz, wird sich manch einer fragen: Aufgrund der **neuen Wohnungskreditrichtlinie** gibt es eine verschärfte Überprüfung der Kundenliquidität bei der Anschlussfinanzierung, hier rechnen manche Banken dann sogar mit einem Zinssatz von 8 %.

Der **Tilgungssatz** ist der Anteil Ihrer monatlichen Kreditzahlung, der zur Verringerung der Schulden aufgewandt wird. In der Regel werden Tilgungssätze von 1 % bis 5 % monatlich vereinbart. In unserem Fall rechnen wir mit 1 %. Mit folgender **Formel** errechnen Sie nun Ihren **maximalen Darlehensbetrag**:



$$\begin{aligned}
 & \text{Monatliches Finanzierungspotenzial € 1500,-} \times 12 \text{ Monate} \times \\
 & 100 \div (6,5 \% \text{ Effektivzinssatz} + 1 \% \text{ Tilgungssatz}) \\
 & = \text{Maximaler Darlehensbetrag } 1500 \times 12 \times 100 \div (6,5 + 1) = \\
 & \text{€ 240 000,-}
 \end{aligned}$$

6 Wie hilft mir der Staat bei der Hausfinanzierung?

Wenn Sie eine Immobilie finanzieren möchten, sollten Sie alle **staatlichen Hilfen**, die sich Ihnen bieten, **in Anspruch nehmen**. Die Mühe lohnt sich. Je mehr Sie sich auf diesem Wege fördern lassen, desto weniger sind Sie auf teure Kredite angewiesen. Der Staat unterstützt das Bauen oder Erwerben von Wohneigentum auf verschiedene Weise. Zum einen vergeben die **KfW-Bank**, die Bundesländer und Kommunen zinslose bzw. verbilligte Darlehen oder Zuschüsse. Und auch mithilfe des sogenannten »**Wohn-Riesters**« können Sie Ihre Immobilie finanzieren.

6.1 Förderprogramme der Bundesländer

6.1.1 Darlehen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes

Im **Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)** sind die Richtlinien festgelegt, nach denen die Darlehen vergeben werden. Über die genaue Gestaltung der Förderprogramme bestimmen jedoch die Bundesländer selbst. Festgelegt im Gesetz sind Basiseinkommen. Nur wenn Sie diese nicht überschreiten und weitere Fördervoraussetzungen erfüllen, können Sie staatliche Förderungen erwarten. Sie haben darauf aber keinen Rechtsanspruch. Die einzelnen Bundesländer können jedoch auch bei selbst genutztem Wohneigentum die Einkommensgrenzen höhersetzen.

Ob und welche finanziellen Hilfen Sie bekommen, hängt also auch davon ab, wo Sie die Immobilie kaufen oder bauen wollen. Da die **Regelungen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich** sind, soll folgend nur auf die allgemeinen Bestimmungen eingegangen werden.

7 Welche Formen der Baufinanzierung gibt es?

Es gibt verschiedene Quellen, aus denen Sie **Fremdkapital**, das Sie für den Bau oder Kauf eines Hauses benötigen, beziehen können. Banken, Sparkassen, Hypothekenbanken, Versicherungen und Bausparkassen kommen als potenzielle Kreditgeber infrage. Aber auch der Staat vergibt Darlehen und Zuschüsse. Je nach Anbieter bergen die Finanzierungsgeschäfte verschiedene Chancen und Risiken in sich und werden ganz unterschiedlich abgewickelt.

Damit Sie die am besten **zu Ihrer Finanzierungsstrategie passenden Angebote** auswählen können, sollten Sie sich einen guten Überblick über die Möglichkeiten verschaffen. Vor jeder Finanzierung steht jedoch zunächst die Ermittlung des Beleihungswerts an.

7.1 Die Ermittlung des Beleihungswertes

Zwar unterscheiden sich die möglichen Geldgeber grundsätzlich, doch für alle gilt: Im Gegenzug für die Vergabe von Krediten verlangen sie nicht nur Zinsen, sondern auch **Sicherheiten** für den Fall, dass der Bauherr seine Schulden nicht mehr zurückzahlen kann. Das größte Pfand, das Sie als Kreditnehmer bieten können, ist in der Regel die Immobilie selbst. Deshalb lassen sich die Geldgeber vom Eigentümer ein sogenanntes Grundpfandrecht – die **Grundschuld** oder die **Hypothek** – in Höhe der Darlehenssumme im Grundbuch einräumen. Kommt es zur Veräußerung oder zur Zwangsversteigerung, weil die Schulden nicht mehr getilgt werden können, erhalten die Kreditinstitute aufgrund des gewährten Grundpfandrechts ihr ausstehendes Geld aus den Verkaufs- bzw. Versteigerungserlösen.

Da auf einer Immobilie **mehrere Grundpfandrechte** lasten können, wird **im Grundbuch eine Reihenfolge festgelegt**. Nach dieser können sich die Kreditgeber im Ernstfall bedienen. Der erste eingetragene Geldgeber erhält auch als Erster sein Geld zurück. Das sogenannte »erstrangige Baudarlehen« ist also aus Sicht der Kreditgeber

das sicherste, da diese davon ausgehen können, den Kredit in jedem Fall zurückzuerhalten. Deshalb werden für erstrangige Darlehen besonders günstige Zinsen erhoben. Für zweitrangige Darlehen schon weniger günstige, und für drittrangig liegen die Zinsen noch einmal höher.

! Statt einer Hypothek wird heutzutage die Grundschild eingeräumt. Der Unterschied: Mit der Tilgung eines Darlehens sinkt auch die Hypothek, die Höhe der Grundschild bleibt jedoch unabhängig von der Darlehensschuld unverändert. Dies bringt für Sie als Kreditnehmer den Vorteil, dass die Grundschild im Grundbuch immer gleich hoch ist und Änderungen der Forderungen nicht eingetragen werden müssen. Sie sparen also Kosten. Unabhängig davon werden die dazugehörigen Baufinanzierungsdarlehen aber weiterhin Hypothekendarlehen genannt.

7.1.1 Wie der Beleihungswert ermittelt wird

Um zu überprüfen, wie wertvoll die Immobilie eigentlich ist, wird der sogenannte **Beleihungswert** ermittelt. Er bestimmt, wie hoch Ihr Darlehen ausfallen kann, damit es durch die Immobilie gesichert ist. Der Beleihungswert ist der Wert, der langfristig jederzeit für die Immobilie abzüglich eines Sicherheitsabschlags erzielt werden kann. Daher ist er niedriger als der aktuelle **Verkehrswert** oder der Preis, den Sie als Kreditnehmer für die Immobilie bezahlt haben.

Das Kreditinstitut ermittelt den Wert entweder selbst oder beauftragt einen **Gutachter**. Damit dies erfolgen kann, benötigt der potenzielle Geldgeber von Ihnen einige Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Baupläne, Kaufvertrag oder Versicherungs- und Einkommensnachweise.

Der Beleihungswert des Objekts wird anhand von **zwei Methoden** entwickelt.

8 Wie finanziere ich über Baugeldvermittler?

Bauherren können von **Baugeldvermittlern** günstig Fremdkapital für die eigene Immobilie bekommen. Diese Vermittlungsgesellschaften bieten via Internet, Telefon und per Post Kredite zu günstigen Zinsen an. Sie suchen aus den Angeboten der verschiedenen Banken den günstigsten Hypothekenkredit heraus, prüfen die Kreditinteressenten und sortieren diejenigen aus, bei denen die Gefahr besteht, dass sie sich mit ihrem Bau- oder Kaufvorhaben finanziell übernehmen. Da sie den Banken dabei viel Arbeit abnehmen, gewähren die Banken für die vermittelten Verträge günstigere Konditionen als für direkt abgeschlossene Verträge. Zwischen 0,25 % und 0,5 % Effektivzinsen kann ein Bauherr durch einen Kredit über das Internet einsparen. In einer Niedrigzinsphase wie zurzeit werden diese Einsparungen allerdings meist nicht erreicht.



Bei einer Darlehenssumme von € 200 000,- summiert sich die Ersparnis schon in den ersten zehn Jahren schnell auf bis zu € 10 000,-. Auch für eine Anschlussfinanzierung kommen die Online-Angebote infrage. Einige Banken und Versicherer vermitteln inzwischen sogar Darlehen der Konkurrenz, falls sie selbst über kein passendes Angebot verfügen.

Dem gewichtigen Vorteil der Internetfinanzierung – der Zinersparnis – stehen jedoch manchmal Nachteile gegenüber. Es ist **nicht jede Kredithöhe** möglich. So finanzieren viele Anbieter erst Kredite ab einer bestimmten Summe – z. B. ab € 50 000,- oder mehr.

Zudem müssen Kunden bei manchen Vermittlern **auf eine ausführliche Beratung verzichten** und sich stattdessen selbst ein detailliertes Fachwissen aneignen. Die großen Baugeldvermittler geben auf ihren Internetpräsenzen einen umfassenden Überblick über die Thematik der Baufinanzierung plus Kreditrechnern. Die wichtigsten Fragen zur Finanzierung können aber in jedem Fall bei seriösen

9 Die Finanzierung mit der Bausparkasse

Einer der bekanntesten Wege, ein **Eigenheim zu finanzieren**, ist die **Bausparkasse**. Immerhin gibt es rund 30 Millionen Bausparverträge in Deutschland. Das Grundmodell der Bausparfinanzierung ist seit jeher gleich geblieben. Nach einer mehrjährigen Ansparphase kann der Bausparer an niedrigen Bauspardarlehenszinsen – im Vergleich zu Hypothekendarlehenszinsen – teilhaben, die zudem meist nachrangig im Grundbuch abgesichert werden. Der Vorteil einer Bausparfinanzierung liegt in der kalkulierbaren Verzinsung in der Anspar- und Darlehensphase.

9.1 Der Ablauf der Bausparfinanzierung

Das Bausparen setzt sich aus den traditionellen Bausteinen **Ansparen** und **Darlehen** zusammen. Während der Ansparphase zahlt der Bausparer einen durch die Bausparsumme **festgelegten** Sparbeitrag, in der Darlehensphase die Raten für Kredit und Tilgung. Voraussetzungen für die Auszahlung der Bausparsumme sind der Anspar- und der Zuteilungszeitraum sowie das zu erreichende Mindestsparguthaben.

Nach 18 bis 60 Monaten oder manchmal auch länger – je nach Vertrag – ist die **Mindestsparzeit** abgeschlossen. Ist noch die zweite Grundvoraussetzung zur Wahrnehmung eines »Kredits für wohnungswirtschaftliche Zwecke« erfüllt, nämlich das Erreichen der Mindestsparsumme, steht der Zuteilung des Vertrags grundsätzlich nichts mehr im Wege. Einige Zeit später kann der Bausparer über die Summe verfügen. Nach der Auszahlung des Gesamtauszahlungsbetrags (angesammeltes Bausparguthaben plus Bauspardarlehen) beginnt sofort die Tilgungsphase. Die Höhe des Darlehens wird durch die Bausparsumme und die angesparte Summe des Vertrags bestimmt.

10 Weitere Finanzierungsvarianten

10.1 Das Policendarlehen

Das **Policendarlehen** basiert auf einem bereits bestehenden Kapitallebensversicherungsvertrag, in den der Versicherte bereits seit mehreren Jahren eingezahlt hat. Grundlage des Policendarlehens ist der Rückkaufswert – d. h. der Guthabenbetrag – der bestehenden Lebensversicherung. Bei dieser Finanzierungsform wird also das angesammelte Guthaben beliehen. Der Vorteil: Das Policendarlehen **verlangt keine Sicherheit**. Zudem muss der Versicherungsnehmer die Summe nicht zwangsläufig in den Vertrag zurückzahlen. Die Zinsen dafür können allerdings recht hoch liegen. Insofern stellt ein solches Darlehen in der Regel nur eine Notlösung dar.



In manchen Fällen kann ein Policendarlehen sinnvoll sein. Beispielsweise wenn Sie Ihr Vorhaben größtenteils aus Eigenkapital bestreiten und ein solches Darlehen quasi nur noch zur Auffüllung des Gesamtbetrages benötigen. Der Zinssatz für das Policendarlehen liegt zwar wahrscheinlich höher als die allgemeinen Bauzinsen. Allerdings kann es schwierig sein, ein passendes Baudarlehen zu finden. Denn in der Regel vergeben Kreditgeber klassische Annuitätendarlehen meist erst ab einer Summe von € 50 000,-. Zwar halten bestimmte Banken für geringere Summen auch sogenannte Modernisierungs- oder Wohnkredite – eigentlich eine Form des Konsumentenkredits – bereit. Diese sind dann, weil sie häufig an einen Verwendungszweck (Modernisierung, Renovierung, Energieeffizienz etc.) gebunden sind, meist günstiger als herkömmliche Konsumentenkredite, aber teurer als klassische Baudarlehen.

Eine **Alternative zum Policendarlehen** besteht darin, die Lebensversicherung zu verkaufen. Dies kann sich vor allem für Kreditnehmer rentieren, die ihr Eigenkapital erhöhen möchten. Entweder um überhaupt in den Genuss eines Immobiliendarlehens zu kommen oder um die anfallende Zinslast aus der Baufinanzierung zu senken.

11 Den Finanzierungsplan aufstellen

Ein **Finanzierungsplan** hilft, die einzelnen Bausteine der Immobilienfinanzierung zu verbinden und die Zusammensetzung der zukünftigen monatlichen Belastung bis zum Ende der Finanzierung zu kalkulieren. Einen solchen Überblick sollte sich der Kreditnehmer unbedingt verschaffen, damit er nicht irgendwann vor unbezahlbar hohen Raten steht.

Zwar erhalten Sie als Kreditkunde auch vom Kreditinstitut Berechnungen über die voraussichtlichen monatlichen Raten und den Verlauf der Restschuld. Häufig stellen diese jedoch geschönte Werte dar. Nehmen Sie beispielsweise einen Kredit in einer Niedrigzinsphase auf, besteht die Gefahr, dass die Zinsen für die Zeit **nach der Zinsbindungsfrist** von der Bank zu niedrig angesetzt werden. Liegen die Zinsen dann später aber höher, kann dies Ihre gesamte Finanzierung zum Scheitern bringen.



Fachleute empfehlen, von einer zukünftigen Gesamtbelastung von mindestens 6 % oder 7 % auszugehen. Noch vorsichtiger fahren Sie mit der 10 %-Regel, die besagt, dass Kreditnehmer in jeder Finanzierungsphase mit 10 % für Zinsen und Tilgung rechnen müssen. Ergibt sich dann tatsächlich später eine niedrigere Monatsbelastung, sollten Sie den überschüssigen Betrag für eine höhere Tilgung nutzen und dadurch die Finanzierungskosten senken.

Vorsichtsmaßnahmen für eine ausgewogene Berechnung:

- Setzen Sie nicht darauf, in Zukunft ein höheres Einkommen zu erzielen. Gehen Sie von Ihrem aktuellen Verdienst aus.
- Planen Sie Zusatzeinnahmen durch Nebenjobs oder Überstunden nicht fest ein.
- Verfügen Sie über finanziellen Spielraum, sollten Sie diesen von Beginn an für eine höhere Tilgung einsetzen. Dadurch senken Sie insgesamt die Finanzierungskosten.

12 Versicherungen für Bauherren und Immobilienerwerber

Jeder Bauherr sollte sich gegen Schadensfälle absichern, die durch das Errichten von Gebäuden entstehen können. Im Folgenden soll es überwiegend um die **Versicherungen in der Bauphase** gehen. Nach dem Bezug des Hauses oder nach dem Hauskauf kann sich weiterer Versicherungsbedarf ergeben.

12.1 Die Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die wichtigste Versicherung für einen Bauherren ist die **Bauherrenhaftpflichtversicherung**. Sie ist praktisch unerlässlich, weil damit alle Schäden gegenüber Dritten in der Bauphase abgesichert werden. Fügt jemand einem anderen einen Schaden zu, auch ungewollt, haftet er nach § 823 BGB dafür mit seinem gesamten Vermögen, bis der (finanzielle) Schaden komplett bezahlt ist, notfalls ein Leben lang. Dieses Risiko trägt jeder Bauherr.

Ein **Schadensfall auf einer Baustelle** kann schnell im fünfstelligen Euro-Bereich liegen. Bei mehrfachen Personenschäden auch weit darüber. Der Bauherr haftet grundsätzlich unbegrenzt für Schäden auf seinem Grundstück oder bei der Errichtung eines Bauwerks. Einige exemplarische Beispiele:

- Passanten werden von herabstürzenden Dachteilen schwer verletzt.
- Kinder fallen in die Baugrube und verletzen sich. Achtung: Auch das Schild »Eltern haften für ihre Kinder« befreit nicht von der Verpflichtung auf Schadensersatz.
- Parkende Autos werden durch herabfallende Gebäudeteile zerstört.
- Das Nachbargebäude wird beschädigt z. B. durch Feuer, Rohrbruch oder Absenken des Baugrunds.

13 Die zehn häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

Je enger Ihr **Finanzierungsspielraum**, desto präziser müssen Sie vorausplanen, damit die finanziellen Lasten Sie nicht erdrücken. Diese Fehlerliste erhebt nicht den Anspruch der Vollständigkeit. Sie soll Sie vielmehr dazu anregen, Ihr Vorhaben auf mögliche Fehlerquellen zu überprüfen. Die Checklisten können Sie auch kostenlos im Internet herunterladen unter Steuertipps.de/immobilienfinanzierung.

== Der Kapitalbedarf ist größer als geplant

Der Renovierungs- und Modernisierungsaufwand für die gebrauchte Immobilie ist doch höher als gedacht, die Baugrube beim Neubau senkte sich überraschend ab oder die Fähigkeiten zur Erbringung der Eigenleistungen wurden überschätzt. Um diese Fehler zu korrigieren, bedarf es dann meist einer **Nachfinanzierung**, die weiter auf den Geldbeutel der Baufamilie drückt. Deshalb ist es wichtig, einen »Notgroschen« zu haben, der wenigstens einen Teil der Kosten deckt. 3 % der Gesamtkosten sollten es schon sein.

== Das erstbeste Finanzierungsangebot wird angenommen

Viele Häuslebauer neigen dazu, das erstbeste Finanzierungsangebot anzunehmen. Sie haben sich meist mit der umfangreichen Thematik nicht so vertraut gemacht und bauen darauf, dass der Vermittler schon an alles denken werde. Da aber Vermittler auf Provisionen angewiesen sind, wird nicht selten ein **provisionsorientiertes Angebot vorgeschlagen**. Vorbereitung ist hier alles. Mehrere eingeholte Angebote unterschiedlicher Anbieter entschärfen das Problem. Außerdem können Sie durch den Vergleich und durch geschicktes Verhandeln bei Finanzinstituten das ein oder andere Zehntel beim Darlehenszins noch heraus schlagen. Wollen Sie ganz sichergehen, dass Sie eine sehr gute Finanzierung haben, sollten Sie sich an einen beim

Index

1a-Hypothek 76

1b-Hypotheken 75

A

Abgekürzte Leibrente 133

Altersgerecht Umbauen 63

Anfrage Kreditkondition 100

Angabe der Restschuld 102

Annuitätendarlehen 77

Annuitätendarlehen mit Kündigungsrecht 90, 91

Anschlussfinanzierung 140

Ansparphase 111, 112

Arbeitgeberdarlehen 127

Architektenhaus 13

Ausgabenpuffer 47

Auswirkungen des Tilgungssatzes 85

Auszahlung 105

Auszahlung der Bausparsumme 111

B

Banken verhandeln 103

Baugeldvermittler 107

Bauherr 32

Bauherrenhaftpflichtversicherung 32

Baumängel 31

Baunebenkosten 31

Bausparen 111, 116, 119, 124

Bausparfinanzierung 111

Bausparkassengesetz 117

Bausparsumme 111, 112

Bausparvertrag 121

Bausparverträge 111

Baustellenverordnung 31

Bauträger 29

Bauträgerhaus 13

Bauwert 73

Bauwesen- oder Bauleistungsversicherung 32

Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren 88

Beleihen eines bestehenden Riestervertrags 65

Beleihungsauslauf 77, 99

Beleihungsgrenze 99

Beleihungsgrenzen 75

Beleihungsprüfung 74

Beleihungswert 72

Bereitstellungszinsen 89

Bestellerprinzip 27

Bewertungszahl 113

Bodenwert 73

Bonität 82

C

Checkliste Hypothekenkredit 106

Checkliste zur Angebotsüberprüfung 101

D

Darlehensanfrage 99

Darlehensphase 112, 115

Dauer der Zinsfestschreibungsfrist 79

Disagio 83, 98

Durchschnittlichen Lebenshaltungskosten 47

E

Effektivzins 79, 80

Eigenkapital 37

Eigenkapitalquote 129

Eigenleistungen 21, 39, 56
Ende der Zinsbindungsfrist 140
Erbbaugrundstücke 129
Ermäßigung der Bausparsumme 120
Ermittlung des Beleihungswertes 71
Ermittlung des Eigenkapitals 42
Erschließungskosten 30
Erstrangige Baudarlehen 71
Erstrangige Darlehen 71
Ertragswert 73
Erweitertes Volltilgendarlehen 90, 93
Erwerb einer gebrauchten Immobilie 34

F

Familiendarlehen 40
Familienhypothek 90
Familienhypotheken 93
Fertighäuser 13
Festhypothek 77
Feuerversicherung 32
Finanzierung mit der Bausparkasse 111
Finanzierungsangebote 97
Finanzierungsnebenkosten 32
Finanzierungsplan 137
Förderprogramme der Bundesländer 55
Fremdkapital 21, 42

G

Gebäudekosten 30
Gebäudetechnik 11
Gebrauchte Immobilie 11
Gedeckter Personalkredit 76
Geldbeschaffungskosten 33
Geldwerter Vorteil 127
Grunderwerbsteuer 27, 29
Grundschuld 71
Grundstückskosten 28

H

Hausgeld 157
Hypothek 71
Hypothekendarlehen 77, 124

I

Immobilienverrentung 131, 132
Investmentfonds 125

K

Kaufen oder bauen 10
Kaufpreis 26
KfW-Bank 61
Klassische Annuitätendarlehen 90
Konditionen verhandeln 103
Konstantdarlehen 92
Kosten für die Außenanlagen 31
Kreditantrag über das Internet 108
Kreditkonditionen 83
Kreditkosten 79
Kündigungsfrist 140

L

Lastenzuschuss 64
Lebenshaltungsindex 133
Lebenshaltungskosten 42, 44
Lebensversicherung 38, 123
Leibrente 133
Leitzins der Europäischen Zentralbank 79

M

Maklercourtage 26
Maximale Darlehenshöhe 51
Mezzanine Finanzierung 129
Mindestsparguthaben 111, 112, 113
Mindestparsumme 111
Mindestsparzeit 111, 113

Modernisierungskredit 95
 Modernisierungskredite 90
 Monatliche Einnahmen 43
 Muskelhypothek 156

N

Nachrangdarlehen 131
 Nachrangigkeit 130
 Nebenbeschäftigung 40
 Nebenkosten 89, 104
 Neubau 12
 Neubaugebiet 16
 Neue Verbraucherkreditrichtlinie 80
 Niedrigzinsphase 85
 Nominalbetrag 102
 Nominalzins 79
 Nominalzinssatz 79
 Nutzwertanteil 134

O

Öffentliche Bürgschaft 75

P

Peterssche Formel 42
 Policendarlehen 123
 Preisangabenverordnung 80

R

Ratentilgungsdarlehen 77
 Realzins 79
 Regelsparbeitrag 112
 Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand 27
 Riester-Bausparvertrag 67
 Riesterdarlehen 67
 Riester-Rente 119
 Risikolebensversicherung 115

S

Sachwert 73
 Schenkungen 41
 Schenkungsvertrag 41
 Schlechter Bonität 94
 Schufa- Auskünfte 82
 Scoring-Verfahren 82
 Selbstauskunft 103
 Selbstbauhäuser 13
 Sicherheiten 98
 Sollzins 79
 Sonderkredite 90, 94
 Sondertilgung 87
 Sondertilgungsrecht 87
 Stein-auf-Stein-Häuser 13
 Stiftung Warentest 99

T

Teilbausparsummen 120
 Tilgungsphase 111
 Tilgungssatz 98
 Typenhäuser 13

V

Variabler Zinssatz 84
 Variables Darlehen 90, 96
 Verbraucherzentralen 17
 Verkäuferdarlehen 129
 Vermögenswirksame Leistungen 116
 Versicherungen 32
 Versicherungshypothek 22
 Versorgungswerke der Ärzte 128
 Verwaltungsgebühren 28
 Verwandendarlehen 20, 40
 Vollfinanzierung 90, 91
 Volltilgerdarlehen 90, 92
 Volltilgerdarlehen mit Kündigungsmöglichkeit 93

Vorausskredit 120
Vorfalligkeitsentschädigung 143
Vorfalligkeitsentschädigungen 88
Vorfinanzierung 120
Vorläufige Darlehenszusage 103
Vorschaltdarlehen 90, 96
Vorschaltdarlehen mit Tilgungs-
aussetzung 96

W

Wohneigentumsprogramm 61
Wohngebäudeversicherung 32
Wohnlage 14
Wohnlagenkarte 15
Wohnraumförderungsgesetz 55
Wohnrecht 131
Wohnrechts auf Leibrentenbasis 132
Wohn-Riester 65

Wohnungsbauprämie 116
Wohnungsimmobilienkreditrichtlinie 53
Wohnwirtschaftliche Zwecke 115

Z

Zahlungsfähigkeit 82
Zahlungsschwierigkeiten 138
Zeitrente 133
Zinsbindungsfrist 140
Zinsbindungszeit 84, 98
Zins- und Tilgungsverrechnung 86
Zinsvergleiche 99
Zuteilung 112, 113
Zuteilung des Vertrags 111, 113
Zuteilungsreifer Vertrag 119
Zweitrangige Darlehen 71
Zwischenkredit 119