

Anette Stein und Eike Schulze

Ratgeber Immobilienfinanzierung

Tipps für Baufinanzierung,
Haus- & Wohnungskauf



Ratgeber Immobilienfinanzierung

**Tipps für Baufinanzierung,
Haus- & Wohnungskauf**

Anette Stein und Eike Schulze

© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

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

1. Auflage

Stand: März 2022

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.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Gerald Eckel, Benedikt Naglik

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: peterschreiber.media – stock.adobe.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-202-7

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

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 Eigentumswohnung in der Stadt – die eigene Immobilie ist der wichtigste Bestandteil der eigenen 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. 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.

Anette Stein und Eike Schulze

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

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.

Argumente für den Erwerb einer Immobilie	Argumente gegen den Erwerb einer Immobilie
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 erschwinglicher 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.

1.1.1 Günstiger: die gebrauchte Immobilie

Wenn Sie Geld bzw. Zeit sparen und eine gebrauchte Immobilie erwerben möchten, kaufen Sie immer den **Geschmack des Erbauers** mit. Sie gehen also deutlich größere Kompromisse ein als beim Bau eines neuen Hauses. Andererseits können Sie das Haus zuvor besichtigen und sind so nicht gezwungen die Katze im Sack zu kaufen. Außerdem können Sie so ein Haus oder eine Wohnung finden, die Ihnen unter Lagegesichtspunkten weit weniger Kompromisse abverlangt als ein noch zu erbauendes Haus. Und die gebrauchte Immobilie ist schon mit ihrer Umgebung verwachsen.



Seien Sie vorsichtig: Ältere Häuser sind nicht mehr auf dem neuesten Stand der Bautechnik. Sie haben z.B. keine optimale Dämmung. Und nicht selten sind in absehbarer Zeit Reparaturen fällig, die richtig ins Geld gehen können, wie z.B. der Einbau einer neuen Heizung oder neuer Fenster. Gerade bei Altbauten können die Nebenkosten ein gewaltiges Loch in die Haushaltskasse reißen. So können hohe Heizkosten nicht nur wegen schlechter Dämmung, sondern auch wegen der höheren Räume entstehen.

Vor dem Kauf einer gebrauchten Immobilie sollten Sie die **Gebäudetechnik** genau unter die Lupe nehmen und in Zweifelsfällen den Rat eines Fachmanns einholen. Schauen Sie sich auch die Umgebung

des Objekts genau an. So können Sie z.B. Lärmquellen wie Eisenbahnen oder Geruchsquellen wie Brauereien aufspüren. Besonders Eisenbahnstrecken sind mitunter tückisch, wenn beispielsweise nachts ein starker Güterverkehr herrscht, während tagsüber kaum ein Zug fährt.

! Seit dem 1.1.2009 müssen Verkäufer eines Gebäudes oder einer Eigentumswohnung den potenziellen Kunden bei der Besichtigung des Objekts einen Energieausweis vorlegen. Denken Sie deshalb daran, danach zu fragen. Der Energieausweis gibt Auskunft über den Energiestandard des Gebäudes, sprich über den Energieverlust. Nähere Informationen dazu erhalten Sie im Internet unter enev-online.de.

1.1.2 Was spricht für einen Neubau?

Der Reiz eines Neubaus besteht für die meisten Bauherren darin, dass sie einen **erheblichen Einfluss auf die Bauausführung und die Ausstattung des Hauses haben**. Außerdem ist das Gebäude auf dem neuesten Stand der Technik, und wesentliche Reparaturen sind zunächst einmal nicht zu erwarten. Zwar brauchen gerade Neubausiedlungen eine gewisse Zeit, um sich mit Leben zu füllen. Doch die gesamte Sozialstruktur einer solchen Siedlung ist eher homogen. Für junge Familien kann sich dies vorteilhaft auswirken: So wird man hier auf viele andere Paare mit kleineren Kindern treffen, was das Eingewöhnen erleichtern kann. In Neubauvierteln hat man größeren Einfluss, den Charakter seiner Siedlung mitzubestimmen, während man sich in Altbauvierteln in die schon bestehende Sozialstruktur integrieren muss.

! Einige Kommunen bieten für kinderreiche Familien besondere Unterstützungen beim Hausbau an, beispielsweise kommunales Wohnbauland, das subventioniert wird. Erkundigen Sie sich deshalb frühzeitig bei Ihrer Gemeinde danach, ob ein solches Bauland ausgewiesen wurde und welche Chancen Sie persönlich bei einer Bewerbung dafür haben.

1.2 Wenn Sie bauen möchten

Wenn Sie sich grundsätzlich für den Hausbau entschieden haben, müssen Sie nun klären, was für ein Haus Sie bauen wollen. Da gibt es das **Architektenhaus**, das als Unikat konzipiert wird. Das nötige Kleingeld vorausgesetzt, lassen sich hier die eigenen Vorstellungen am besten verwirklichen. Das Grundstück muss meist selbst beschafft werden. Die Bauleistungen übernehmen dann Bauunternehmen und Handwerker.

Beim **Bauträgerhaus** werden sowohl das Haus als auch das Grundstück aus einer Hand geliefert. Die Bauleistungen werden komplett abgewickelt und sind schon stärker standardisiert als beim Architektenhaus. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben.

Bei den sogenannten **Typenhäusern** wird unterschieden zwischen

- Fertighäusern,
- Selbstbauhäusern und den
- Stein-auf-Stein-Häusern.

Das **Fertighaus** wird meist teilbezugsfertig erstellt, sodass Sie z.B. nur noch das Dach weiter ausbauen oder Teppichböden verlegen und tapezieren müssen.

Die **Selbstbauhäuser** werden noch unterschieden in Ausbauhäuser, bei denen noch ein Teil des Innenausbaus selbst bewerkstelligt werden muss, und die Bausatzhäuser, bei denen nur die Bauteile und -materialien angeliefert werden. Ein Bausatzhaus stellt in der Regel höhere handwerkliche Anforderungen als ein Ausbauhaus, das der geübte Hobbyhandwerker problemlos fertigstellen kann.

Das **Stein-auf-Stein-Haus** ist ein Mauerwerkshaus, das bezugsfertig an die Baufamilie übergeben wird. Es kann allerdings auch verabredet werden, dass der Bauherr die Malerarbeiten selbst übernimmt.

Die **Grundstücke bei den Typenhäusern** werden separat von der Baufamilie erstanden. Natürlich ist das Bausatzhaus das kostengünstigste Haus von allen. Jedoch erfordert es häufig auch handwerkliches Geschick, das nur wenige Nicht-Handwerker besitzen. Dies sind eigentlich Häuser für Profi-Handwerker, die in ihrem Freundeskreis noch weitere Kollegen für das Mitbauen begeistern können. Möchten Sie dennoch am Bau sparen, können Sie z.B. auf den Keller verzichten und sich stattdessen für eine Bodenplatte entscheiden. Das spart schon mal locker 20.000,- € bis 25.000,- €. Und wenn der Garten groß genug ist, bleibt auch Platz für ein Gartenhäuschen, das den nicht vorhandenen Kellerraum zum Teil kompensieren kann.

1.3 Die Wohnlage spielt eine große Rolle

Falls Sie vorhaben, Ihr Objekt später wieder zu veräußern, sollten Sie nur Wohnungen oder Häuser in einer **attraktiven Lage** erwerben. So wird der Verkauf erleichtert, und es können höhere Verkaufserlöse erzielt werden.

Qualitätsmäßig voneinander unterschieden werden insgesamt fünf Wohnlagen:

- Die **einfache Wohnlage** ist meist durch niedrige Kaufpreise gekennzeichnet. Allerdings sind entsprechende Objekte häufig nur schwer verkäuflich. Höhere Verkaufserlöse sind nicht zu erwarten.
- Bei der **mittleren Wohnlage** handelt es sich schon um recht ordentliche Wohngebiete, die sich meist durch preiswerte Objekte auszeichnen. Hier lässt sich gerade bei unterbewerteten Häusern in Städten ein wirkliches Schnäppchen machen.
- **Gute Wohnlagen** sind die von den meisten Immobilienerwerbern bevorzugten Wohngebiete, die natürlich entsprechend viel kosten. Dafür lassen sich auch gute Verkaufserlöse erzielen. Wirkliche Schnäppchen können Sie in diesem Bereich wohl nur noch in ländlichen Regionen machen.

Index

1a-Hypothek 70
1b-Hypotheken 69

A

Abgekürzte Leibrente 127
Anfrage Kreditkondition 94
Angabe der Restschuld 95
Annuitätendarlehen 71
Annuitätendarlehen mit Kündigungsrecht 84, 85
Anschlussfinanzierung 134
Ansparphase 105, 106
Arbeitgeberdarlehen 121
Architektenhaus 13
Ausgabenpuffer 45
Auswirkungen des Tilgungssatzes 79
Auszahlung 98
Auszahlung der Bausparsumme 105

B

Banken verhandeln 97
Baugeldvermittler 101
Bauhelferunfallversicherung 141
Bauherr 29
Bauherrenhaftpflichtversicherung 30, 139
Bauleistungsversicherung 145
Baumängel 28
Baunebenkosten 29
Bausparen 105, 111, 113, 118
Bausparfinanzierung 105
Bausparkassengesetz 111
Bausparsumme 105, 106

Bausparvertrag 105, 115
Baustellenverordnung 29
Bauträger 27
Bauträgerhaus 13
Bauwert 66
Bauwesen- oder Bauleistungsversicherung 30
Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren 82
Beleihen eines bestehenden Riestervertrags 60
Beleihungsauslauf 70, 93
Beleihungsgrenze 69, 92
Beleihungsprüfung 67
Beleihungswert 66
Bereitstellungszinsen 83
Bewertungszahl 107
Bodenwert 66
Bonität 75

C

Checkliste zur Angebotsüberprüfung 94

D

Darlehensanfrage 93
Darlehensphase 106, 109
Dauer der Zinsfestschreibungsfrist 73
Disagio 77, 91
Durchschnittliche Lebenshaltungskosten 45

E

Effektivzins 73, 74
Eigenkapital 35
Eigenkapitalquote 123
Eigenleistungen 21, 37, 54
Ende der Zinsbindungsfrist 134
Erbbaugrundstücke 123
Ermäßigung der Bausparsumme 114

Ermittlung des Beleihungswertes 65
Ermittlung des Eigenkapitals 40
Erschließungskosten 27
Erstrangige Baudarlehen 65
Erstrangige Darlehen 66
Ertragswert 67
Erweitertes Volltilgerdarlehen 84, 87
Erwerb einer gebrauchten Immobilie 32

F

Familiendarlehen 38
Familienhypothek 84, 87
Fertighäuser 13
Festhypothek 71
Feuerversicherung 30
Finanzierung mit der Bausparkasse 105
Finanzierungsangebote 91
Finanzierungsnebenkosten 30
Finanzierungsplan 131
Förderprogramme der Bundesländer 53
Fremdkapital 21, 40

G

Gebäudekosten 28
Gebäudetechnik 11
Gebrauchte Immobilie 11
Gedeckter Personalkredit 70
Geldbeschaffungskosten 30
Geldwerter Vorteil 121
Grunderwerbsteuer 25, 26
Grundschild 65
Grundstückskosten 26

H

Hausgeld 149
Hypothek 65
Hypothekendarlehen 71, 118

I

Immobilienverrentung 125, 126
Investmentfonds 119

K

Kaufen oder bauen 10
Kaufpreis 24
KfW-Bank 58
Klassische Annuitätendarlehen 84
Konditionen verhandeln 97
Konstantdarlehen 86
Kosten für die Außenanlagen 29
Kreditantrag über das Internet 102
Kreditkonditionen 77
Kreditkosten 73
Kündigungsfrist 134

L

Lastenzuschuss 59
Lebenshaltungsindex 127
Lebenshaltungskosten 40, 42
Lebensversicherung 36, 117
Leibrente 127
Leitzins der Europäischen Zentralbank 73

M

Maklercourtage 24
Maximale Darlehenshöhe 49
Mezzanine Finanzierung 123
Mindestsparguthaben 105, 106, 107
Mindestsparsumme 105
Mindestsparzeit 105, 107
Modernisierungskredit 84, 89
Monatliche Einnahmen 41
Muskelhypothek 148

N

Nachrangdarlehen 125
 Nachrangigkeit 124
 Nebenbeschäftigung 38
 Nebenkosten 83, 97
 Neubau 12
 Neubaugebiet 16
 Neue Verbraucherkreditrichtlinie 74
 Niedrigzinsphase 78
 Nominalbetrag 95
 Nominalzins 73
 Nominalzinssatz 73
 Nutzwertanteil 128

O

Öffentliche Bürgschaft 69

P

Peterssche Formel 40
 Policendarlehen 117
 Preisangabenverordnung 74

R

Ratentilgungsdarlehen 71
 Realzins 73
 Regelsparbeitrag 106
 Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand 25
 Restschuldversicherung 142
 Riester-Bausparvertrag 62
 Riesterdarlehen 62
 Riester-Rente 112
 Risikolebensversicherung 110, 142

S

Sachwert 66
 Schenkungen 39
 Schenkungsvertrag 39

Schlechte Bonität 88
 Schufa- Auskünfte 75
 Scoring-Verfahren 75
 Selbstauskunft 96
 Selbstbauhäuser 13
 Sicherheiten 92
 Sollzins 73
 Sonderkredite 84, 88
 Sondertilgung 81
 Sondertilgungsrecht 81
 Stein-auf-Stein-Häuser 13
 Stiftung Warentest 93

T

Teilbausparsummen 114
 Tilgungsphase 105
 Tilgungssatz 92
 Typenhäuser 13

U

Unfallversicherung der Bau-Berufsgenossenschaft 141

V

Variabler Zinssatz 78
 Variables Darlehen 84, 90
 Verbraucherzentralen 17
 Verbundene Wohngebäudeversicherung 144
 Verkäuferdarlehen 123
 Vermögenswirksame Leistungen 111
 Versicherungen 29
 Versicherungshypothek 22
 Versorgungswerke der Ärzte 122
 Verwaltungsgebühren 26
 Verwandtendarlehen 20, 38
 Vollfinanzierung 84, 85
 Volltilgendarlehen 84, 86

Volltilgerdarlehen mit Kündigungsmöglichkeit 87
Vorkredit 113
Vorfalligkeitsentschädigung 82, 137
Vorfinanzierung 113
Vorläufige Darlehenszusage 96
Vorschaltdarlehen 84, 90
Vorschaltdarlehen mit Tilgungsaussetzung 90

W

Wohngebäudeversicherung 30, 143
Wohnlage 14
Wohnlagenkarte 15
Wohnraumförderungsgesetz 53
Wohnrecht 125
Wohnrecht auf Leibrentenbasis 126
Wohn-Riester 60
Wohnungsbauprämie 111
Wohnungsimmobilienkreditrichtlinie 51
Wohnwirtschaftliche Zwecke 109

Z

Zahlungsfähigkeit 75
Zahlungsschwierigkeiten 132
Zeitrente 126
Zinsbindungsfrist 134
Zinsbindungszeit 78, 92
Zins- und Tilgungsverrechnung 80
Zinsvergleiche 93
Zuteilung 106, 107
Zuteilung des Vertrags 105, 107
Zuteilungsreifer Vertrag 113
Zweitrangige Darlehen 65
Zwischenkredit 113