

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abbildungsverzeichnis	10
Tabellenverzeichnis	11
1 Ratgeber Baufinanzierung: Warum?.....	13
2 Finanzielle Möglichkeiten richtig einschätzen.....	15
2.1 Der Haushaltsplan	15
2.1.1 Einkünfte	15
2.1.2 Ausgaben.....	16
2.1.3 Monatliche Belastbarkeit (Sparrate)	17
2.2 Das aktuelle Zinsniveau.....	19
2.3 Die Tilgungsdauer.....	21
2.4 Kredit: Wie hoch darf er sein?	23
2.5 Eigenkapital.....	23
2.5.1 Bargeld und kurzfristig verfügbare Mittel.....	24
2.5.2 Bausparguthaben	24
2.5.3 Rückkaufswerte kapitalbildender Lebensversicherungen	25
2.5.4 Guthaben in Riester-Verträgen	25
2.5.5 Sonstige Mittel	26
2.5.6 Vorhandenes Grundstück	26
2.5.7 Muskelhypothek	26
2.6 Gesamtbetrag für die Investition berechnen	27
2.7 Nebenkosten	29
2.7.1 Beim Kauf einer Immobilie.....	29
2.7.2 Beim Bau einer Immobilie.....	31
2.8 Höhe des Budgets	32
3 Die Sparphase bis zum Immobilienerwerb	35
3.1 Der Bausparvertrag	35
3.1.1 Drei Phasen	35
3.1.2 Regelungen in Bausparverträgen	38
3.1.3 Staatliche Förderung	39
3.1.4 Bausparvertrag oder Banksparplan mit anschließendem Darlehen?	42
3.1.5 Vorhandene Bausparverträge in Finanzierung einbinden	43

3.2	Die Lebensversicherung	45
3.2.1	Kapital-Lebensversicherung einbinden.....	46
3.3	Riester-Förderung	46
3.3.1	Riester-Bausparvertrag	49
3.3.2	Riester-Verträge einbinden	49
4	Darlehensverträge	51
4.1	Zahlungsweise.....	51
4.2	Verzinsung	52
4.2.1	Soll- und Effektivzins	52
4.2.2	Zinsbindung / variabler Zinssatz	53
4.2.3	Bereitstellungszinsen	55
4.2.4	Bauzeitzinsen	56
4.2.5	Disagio	56
4.3	Tilgung	57
4.3.1	Anfangstilgung	57
4.3.2	Sondertilgung.....	58
4.3.3	Tilgungsfreie Anlaufjahre	59
4.4	Sicherheiten	59
4.4.1	Grundpfandrechte	59
4.4.2	Bürgschaft.....	61
4.4.3	Abtretung.....	61
4.4.4	Verpfändung	62
4.5	Kündigungsmöglichkeiten.....	62
4.5.1	Ordentliches Kündigungsrecht.....	63
4.5.2	Außerordentliches Kündigungsrecht	64
4.6	Beleihungswert	64
4.6.1	Beleihungswert und Beleihungsgrenze	64
4.6.2	Immobilienwert- und Beleihungswertermittlung	65
5	Darlehensformen	67
5.1	Annuitätendarlehen (Bankdarlehen)	67
5.2	Tilgungsfreie Darlehen.....	68
5.3	Riester-Bankdarlehen	68
5.4	Bauspardarlehen.....	68
5.5	Versicherungsdarlehen	69
5.6	Cap-Darlehen	69
5.7	Arbeitgeber- und Verwandtendarlehen	71
5.8	Fremdwährungsdarlehen.....	71

6	Tilgungsfreie Darlehen mit Tilgungsersatz	75
6.1	Vorausdarlehen und Bausparvertrag	75
6.2	Riester-Vorausdarlehen mit Bausparvertrag	76
6.3	Tilgungsfreies Darlehen mit Kapital-Lebensversicherung	76
6.3.1	Aufbau	76
6.3.2	Vor- und Nachteile	78
6.4	Aktien oder Aktienfonds als Tilgungsträger	80
7	Öffentliche Förderung	81
7.1	KfW-Darlehen	81
7.2	BAFA-Förderung bei der Modernisierung einer Bestandsimmobilie	84
7.3	Zinsgünstige Darlehen der NRW.Bank	86
7.4	Darlehen von Kirchen und Kommunen	90
8	Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen	91
9	Kreditvergleich	93
10	Tipps und Tricks	95
Anhang		99
	Tabellen	100
	Adressen	150
	Quellen	153
Register		155