

Inhalt

Vorwort	VIII
Erstes Kapitel: Die Grundlagen	1
I. Begriffliche Grundlagen.....	2
1. Die kongruente Finanzierung.....	2
2. Die Voraus- und Vorschaltdarlehen	3
3. Die Vor- und Zwischenfinanzierung.....	4
4. Die Dauerfinanzierung.....	6
5. Die Nachfinanzierung.....	6
II. Die Besonderheiten des Realkredits.....	7
1. Das Sachenrecht als Grundlage des Realkredits.....	7
2. Das Grundbuchsystem	9
a) Die Einrichtung des Grundbuchs.....	10
b) Die Hypothek und Grundschuld.....	11
c) Die Rangordnung in den Abteilungen II und III.....	13
III. Das Spezialitätenprinzip in der Wohnungsbaufinanzierung.....	13
1. Die Universal- und Spezialbanken	14
2. Die Realkreditinstitute.....	15
a) Die Entwicklung des Pfandbriefsystems	15
b) Der Realkredit.....	17
3. Das Bausparsystem.....	20
a) Das offene und kollektive Bausparsystem.....	21
b) Charakteristika der Bausparkassen	23
IV. Die nicht-spezialisierten Wohnungsbaufinanzierer	24
1. Die gemischten Hypothekenbanken	25
2. Die Sparkassen und Landesbanken/Girozentralen	25
3. Die Versicherungsunternehmen.....	27
Zweites Kapitel: Die Technik der Wohnungsbaufinanzierung	31
V. Die Ermittlung der Gesamtkosten sowie der Miete und Belastung.....	32
1. Die Ermittlung der Gesamtkosten.....	32
2. Die Mietkalkulation.....	36
VI. Die erststellige Hypothek	37
1. Die Kongruenzprinzipien der Realkreditinstitute	37
2. Die Beleihungsgrundsätze	39
a) Die Verfahren der Wertermittlung	39
b) Die Berechnung des Beleihungswertes	45

3. Die erweiterte Beleihung durch Bürgschaften	47
4. Die Tilgungshypothek als klassische Finanzierungsform	48
a) Der Zinssatz	48
b) Die Tilgung	51
c) Das Disagio und Disagiodarlehen	52
d) Die Abwägung der Rechte von Gläubiger und Schuldner	53
5. Die Lebensversicherungshypothek	55
VII. Die Bausparhypothek	58
1. Die privaten und Landesbausparkassen	58
2. Die Struktur des kollektiven Bausparsystems	59
a) Der Bausparvertrag	59
b) Die Sparphase	60
c) Die Zuteilungsphase	62
d) Die Darlehensphase	65
3. Die Vor- und Zwischenfinanzierung	69
4. Die Bauspartarife	71
VIII. Die Finanzierung und Subventionierung durch die öffentliche Hand	77
1. Die Wohnungsbaufinanzierung und Wohnungsbausubventionierung	77
2. Ursprung und Formen der wohnungswirtschaftlichen Subventionierung	78
a) Der Ursprung der staatlichen Wohnungsbauförderung	78
b) Die Hauszinssteuer-Ära	79
c) Die Veränderungen in der Finanzierungsstruktur	79
3. Die drei Förderungswege des II. Wohnungsbaugesetzes	82
a) Der erste Förderungsweg	83
b) Der zweite Förderungsweg	84
c) Der dritte Förderungsweg	85
4. Die einkommensorientierte Förderung	85
5. Die Instrumente der staatlichen Wohnungsbauförderung	86
a) Die Objektförderung	86
b) Die Subjektförderung	91
c) Die Förderung durch Steuervergünstigungen	92
IX. Die Eigenleistungen des Bauherren	95
1. Eigenkapital und Eigenleistungen	95
2. Die Höhe der erforderlichen Eigenleistungen	95
3. Rentabilität und Verzinsung des Eigenkapitals	97
a) Gewinn – Rentabilität – Wirtschaftlichkeit	97
b) Die wohnungswirtschaftliche Gesamtrentabilität	99

Drittes Kapitel: Sonderformen der Wohnungsbaufinanzierung	103
X. Die Investmentfonds	104
1. Die rechtliche Struktur	104
2. Die Sparerchutzregelungen	105
3. Die Unterschiede zwischen den offenen und geschlossenen Immobilienfonds	106
4. Die offenen Immobilienfonds.....	107
5. Die geschlossenen Immobilienfonds	111
a) Die geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der Personengesellschaft	112
b) Die geschlossenen Immobilienfonds mit wirtschaftlichem Bruchteilseigentum	114
6. Eine Bewertung.....	115
XI. Die Steuersparmodelle.....	117
1. Bauherr – Baubetreuer – Bauträger	117
2. Die Entwicklung des Bauherrenmodells.....	118
3. Das Bauherrenmodell.....	119
4. Das Erwerbermodell.....	121
5. Das Bauträgermodell.....	122
6. Eine Bewertung.....	122
XII. Die Baufinanzierung aus einer Hand	125
Schlußkapitel.....	127
Glossar der Wohnungsbaufinanzierung	133
Literaturverzeichnis	149
Sachverzeichnis	151