

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Investitionen in Immobilien	3
2.1	Definition	3
2.2	Eigennutzung oder Kapitalanlage	5
2.2.1	Eigennutzung	5
2.2.2	Verkauf versus Vermietung	5
2.2.3	Immobilienfonds und Beteiligungen an Immobilienaktiengesellschaften	7
2.3	Immobilienkauf zur Eigennutzung versus Miete	8
	Weiterführende Literatur	11
3	Finanzielle Möglichkeiten richtig einschätzen	13
3.1	Finanzielle Möglichkeiten des Eigenheimbesitzers	13
3.1.1	Der Haushaltsplan	13
3.1.2	Die monatliche Sparrate	17
3.1.3	Eigenkapitalausstattung	19
3.2	Finanzielle Möglichkeiten bei der Nutzung zu betrieblichen Zwecken	26
3.2.1	Das Cashflow-Statement	26
3.2.2	Die Eigenkapitalquote	29
3.2.3	Die Kapitalaufstockung	31
3.3	Höhe des annehmbaren Kredits	33
3.4	Gesamtbetrag für die Investition berechnen	34
3.5	Nebenkosten	35
3.5.1	Kaufnebenkosten	36
3.5.2	Baunebenkosten	37
3.6	Höhe des Budgets	38
	Weiterführende Literatur	39

4	Kreditwürdigkeit	41
4.1	Kreditwürdigkeitsprüfung	41
4.2	Exkurs: Die Absicherung der Banken	43
4.2.1	Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht	43
4.2.2	Eigenkapitalunterlegung gemäß Basel I–IV	44
	Weiterführende Literatur	47
5	Sicherheiten	49
5.1	Sachsicherheiten	50
5.1.1	Grundpfandrechte	50
5.1.2	Sicherungsübereignung	52
5.1.3	Verpfändung	52
5.1.4	Sicherungsabtretung	52
5.1.5	Eigentumsvorbehalt	53
5.2	Personensicherheiten	53
5.2.1	Bürgschaft	53
5.2.2	Garantie	54
5.3	Beleihung der Immobilie	54
5.3.1	Immobilienwertermittlung	55
5.3.2	Beleihungswert	56
5.3.3	Beleihungsgrenze	57
5.3.4	Beleihungsauslauf	57
5.4	Besonderheiten für bestimmte Kreditnehmer	58
5.4.1	Beamte	58
5.4.2	Senioren	59
5.4.3	Wohnungseigentümergeinschaften	59
	Weiterführende Literatur	60
6	Darlehensformen	63
6.1	Annuitätendarlehen	64
6.2	Volltilgerdarlehen	66
6.3	Tilgungsdarlehen	66
6.4	Tilgungsfreies Darlehen	66
6.5	Riesterdarlehen	67
6.6	Bauspardarlehen	67
6.7	Versicherungsdarlehen	68
6.8	Cap-Darlehen	68
6.9	Arbeitgeberdarlehen	69
6.10	Verwandtendarlehen	70
6.11	Fremdwährungsdarlehen	71
6.12	Umkehrdarlehen	73

6.13	Nachrangdarlehen	74
	Weiterführende Literatur	76
7	Darlehensverträge	79
7.1	Zahlungsweise	80
7.2	Tilgung	80
7.2.1	Höhe der Anfangstilgung	81
7.2.2	Tilgungsfreie Anlaufjahre	82
7.2.3	Sondertilgung	82
7.2.4	Tilgungsdauer	83
7.3	Verzinsung	85
7.3.1	Das aktuelle Zinsniveau	85
7.3.2	Zinsbindung/variabler Zinssatz	87
7.3.3	Kalkulationszinssatz	90
7.3.4	Referenzzinssätze	91
7.3.5	Derivate	92
7.3.6	Soll- und Effektivzins	92
7.3.7	Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen	93
7.3.8	Disagio	94
	Weiterführende Literatur	96
8	Kündigung und Risikofaktoren	99
8.1	Kündigungsmöglichkeiten	99
8.1.1	Ordentliches Kündigungsrecht	100
8.1.2	Außerordentliches Kündigungsrecht	101
8.2	Folgen einer außerordentlichen Kündigung	101
8.2.1	Vorfälligkeitsentschädigung	101
8.2.2	Nichtabnahmeentschädigung	103
8.2.3	Immobilienkredite mit Kündigungsoption	103
8.3	Risikofaktoren	103
8.3.1	Unternehmensimmobilien und Veränderungen im Unternehmen	104
8.3.2	Gemeinschaftliche Immobilien im Falle der Scheidung	105
	Weiterführende Literatur	107
9	Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen	109
9.1	Prolongation	109
9.2	Umschuldung	110
9.3	Forward-Darlehen	112
9.4	Echtes/unechtes Forward-Darlehen	113
	Weiterführende Literatur	115

10 Einbinden von Bausparverträgen, kapitalbildenden Lebensversicherungen und Riester-Verträgen	117
10.1 Der Bausparvertrag	117
10.1.1 Drei Phasen	118
10.1.2 Vertragsbedingungen u. Kenngrößen.	120
10.1.3 Staatliche Förderung	122
10.1.4 Bausparvertrag oder Banksparplan mit anschließendem Darlehen?	123
10.1.5 Bausparverträge in der Niedrigzinsphase	124
10.1.6 Vorhandene Bausparverträge in Finanzierung einbinden	124
10.1.7 Neuabschluss eines Bausparvertrages bei Aufnahme der Finanzierung	126
10.2 Die Lebensversicherung.	128
10.2.1 Vorhandene Kapital-Lebensversicherung einbinden	129
10.2.2 Neuabschluss eines tilgungsfreien Darlehens mit Kapital-Lebensversicherung	129
10.3 Riester-Förderung	133
10.3.1 Grundlagen Riester-Förderung	133
10.3.2 Wohn-Riester	137
10.3.3 Vorhandene Geld-Riester-Verträge einbinden	140
10.3.4 Neuabschluss eines Riester-Vorausdarlehens mit Bausparvertrag	140
10.4 Aktien oder Aktienfonds als Tilgungsträger	140
Weiterführende Literatur.	141
11 Steuerliche Aspekte bei der Immobilienfinanzierung	143
11.1 Grundlagen.	144
11.1.1 Betriebs- oder Privatvermögen	144
11.1.2 Steuerrechtliche Definition und Zurechenbarkeit	145
11.2 Erwerbsphase.	146
11.2.1 Finanzierung der Immobilie.	146
11.2.2 Absetzung für Abnutzung	148
11.2.3 Umsatzsteuer- und Gewerbesteuer.	148
11.2.4 Grunderwerbsteuer.	150
11.3 Nutzungsphase.	151
11.3.1 Umzugskosten, Zweitwohnsitz und häusliches Arbeitszimmer	151
11.3.2 Haushaltsnahe Beschäftigung, Dienst- und Handwerkerleistungen	152
11.3.3 Altersbedingter oder behindertengerechter Umbau.	153
11.3.4 Versicherungsprämien	154

11.3.5	Umsatzsteuer	155
11.3.6	Grundsteuer	155
11.4	Immobilienabgabe	156
11.4.1	Erbschaft- und Schenkungsteuer	156
11.4.2	Wechsel der Nutzungsart	156
11.4.3	Private Veräußerungsgeschäfte	157
11.4.4	Gewerblicher Grundstückshandel	157
	Weiterführende Literatur	157
12	Öffentliche Förderung	161
12.1	KfW-Förderung	162
12.2	BAFA-Förderung	162
12.3	Förderung der NRW.Bank	165
12.4	Kirchliche und kommunale Förderungen	167
	Weiterführende Literatur	167
13	Kreditvergleich und Tipps	169
13.1	Rahmenbedingungen vorab festlegen	169
13.2	Vertragsverhandlung	170
13.3	Kreditvergleich	171
13.4	Niedrigzinsphase als Chance oder versteckte Gefahr	173
	Weiterführende Literatur	174
14	Wichtiges für den Kauf- oder Bauvertrag	175
14.1	Eigentumsübertragung	175
14.1.1	Grundstückskauf- und Kreditvertrag	176
14.1.2	Auflassung, ggf. Grundschuldbestellung und Eintragung im Grundbuch	178
14.2	Baumängel bei Erwerb	179
14.2.1	Erwerb eines Neubaus	179
14.2.2	Erwerb eines Bestandsgebäudes	180
14.3	Insolvenz von Bauträgern und Handwerkern	180
14.4	Schwarzarbeit/Nachbarschaftshilfe	181
14.5	Energieeinsparverordnung 2014/2016 und GebäudeEnergieGesetz GEG 2020	183
14.6	Versicherungen	185
	Weiterführende Literatur	188
15	Anhang	191
15.1	Tabellen	191
15.1.1	Tabelle: Tilgungsdauer in Abhängigkeit von der jährlichen Annuität	192
15.1.2	Tabelle: Höhe der jährlichen Zahlung (Annuität)	197

15.1.3	Tabelle: Darlehenshöhe	199
15.1.4	Tabelle: Höhe der Restschuld	206
15.1.5	Tabelle: Zinsänderungsrisiko bzw. -chance	211
15.1.6	Tilgungsdauer in Abhängigkeit von der Höhe der Anfangstilgung.	224
15.2	Adressen.	226
15.2.1	Wohnungsbauförderung.	226
15.2.2	KfW-Bankengruppe.	226
15.2.3	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).	227
15.2.4	Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung (SCHUFA)	227
15.3	Gesetzestexte (Auszüge)	228
15.3.1	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	228
15.3.2	Pfandbriefgesetz (PfandBG)	271
15.3.3	Gesetz über das Kreditwesen (KWG)	271
15.3.4	Preisangabenverordnung (PAngV)	275
15.3.5	Gesetz über Bausparkassen (BauSparkG)	283
15.3.6	Solvabilitätsverordnung (SolvV)	285
15.3.7	Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV)	285
	Weiterführende Literatur.	287
	Glossar	289
	Stichwortverzeichnis	297