

# Stichwortverzeichnis

## 1

1-2-3-4-Regel 65  
1a-/1b-Hypothek 184, 189

## A

Abgeltungsteuer 101  
Abgeschlossenheitsbescheinigung 35  
Ablaufrendite 94  
Ablösungsentschädigung 112  
Abschnittsfinanzierung 118, 122  
Abschreibungen 85, 156  
Absicherung, Grundbuchliche 184  
Aktienfonds-Sparplan 64  
Anfangsbelastung 118, 127  
Anfangstilgung 119  
Anlagebedingungen 34  
Anlagemischung 63  
Annuitätendarlehen 88, 93, 150  
Anschlussfinanzierung 37, 106, 114, 118, 122, 128  
Anschlusskredite 131, 134  
Ansparphase 98  
Arbeitgeberdarlehen, zinsgünstige 82  
Arbeitnehmersparzulage 105  
Arbeitshilfen für die Kreditgespräche 173  
Auktionen 19  
Ausbauhaus 12  
Ausbaukosten 13  
Ausgaben ermitteln 41  
Auszahlungsmitteilung der Bank 190

## B

Bankdarlehen mit KfW-Mitteln kombinieren 117  
Bankenlösung 80, 88  
Banksparplan 64  
Bankwechsel 134  
Bauen auf eigenem Grundstück 12  
Baufinanzierung, Rechner im Internet 201  
Bauherren-Schutzbund 16  
Baukindergeld 28, 29, 127, 154, 157, 158  
Baukindergeld, nötige Unterlagen 155  
Baukosten für Rohbau und Ausbau 69  
–, reine 70  
Baunebenkosten 69  
Bauleistungsversicherung 165  
Bausparen 99  
– Arbeitnehmersparzulage 85, 98, 101  
– Bewertungszahl 99  
– flexibler Tarif 100  
– Förderung 157  
– Kombikredit 105  
– mit Rieser-Zulage 139  
– Zuteilung 99  
Bausparlösung 80, 98  
Bausparsofortfinanzierung 103  
Bausparvertrag 56, 100, 101  
– Kündigung 56  
– mit Vorausdarlehen 103  
–, übersparter 103  
– Wohnungsbauprämie 64, 84, 98, 101, 105

Bauträgervertrag 16  
Bauüberwachung 16  
Bauversicherungen für Bauherren 161  
Bauzeitinsen 66  
Belastung aus Bewirtschaftung 84  
– aus Kapitaldienst 43  
Belastungskonzept 78, 84, 129  
– für Vermieter 87  
Belastungsquote 40, 61  
Belastungsrechnung 173, 180  
Belastungssicherheit 127  
Belastungsstrategien 127  
Beleihungsobjekt 177  
Beleihungsprüfung 173, 182  
Bereitstellungszinsen 37, 115  
Blindkauf 32  
Bonitätsprüfung 114, 171, 182  
Buchgrundschuld 188  
Bundesanleihen 169

## D

Darlehen  
– Auszahlung 190  
– Hauptkonditionen 184  
– Konditionenvergleich 170  
– Nebenkonditionen 184  
–, private 62  
–, variable 108  
– Zusatzsicherheiten 190  
Darlehenssplitting 123  
Darlehensvertrag  
– Auszug 196

- Kündigung 106
- prüfen 186
- Denkmalschutz 83, 156
- Disagio 109, 128

## E

- Effektivzinsen 79, 81, 109
  - , aktuelle 109, 116, 168
- Eigenheimfinanzierung 25
- Eigenheimförderung 138
- Eigenkapital 11, 57
  - , reines 60
  - verfügbar machen 55
- Eigenkapitalersatzmittel 60, 63
- Eigenkapitalquote 53, 61
- Eigentumswohnung 18
  - Denkmalschutz 33
  - , vermietete 29, 33
- Elementarschadenversicherung 161
- Entschuldung 78, 82
- Erbschaft 11
- Erstfinanzierung 37, 118

## F

- Familien-Nettoeinkommen, Berechnung 41
- Familienzusatzdarlehen 149
- Festinsdarlehen 93, 106
  - Kündigung 106
- Finanzielle Belastbarkeit 44
- Finanzierung
  - abhängig vom Eigenkapital 57
  - abhängig von der Nutzungsart 34
- Finanzierungsberatung 203
- Finanzierungsgründe 12

- Finanzierungskonzept 77
  - für Selbstnutzer 81
  - für Vermieter 85
- Finanzierungsmix 82, 83
- Finanzierungsnebenkosten 69
- Finanzierungsplan 113, 179
  - Fallen 129
  - , vorläufiger 173
- Finanzierungsziele 78
- Finanzierungszusage, Muster 181
- Fonds-Sparpläne 64
- Förderkonzept 78
  - für Vermieter 87
- Fördermittel
  - auf Landesebene 82, 148
  - , kirchliche 149
  - , kommunale 83, 149
  - , staatliche 83
- Forwarddarlehen 37, 131, 134, 136, 137
  - Kombination mit Volltilgerdarlehen 136
- Fremdkapital 11, 85
- Fremdnutzung 26

## G

- Gebrauchtimmoblie 12, 17
- Gemischte Nutzung 26
- Gesamtbelastung 91, 128
- Gesamteffektivzins 98
  - bei Wohn-Riester-Darlehen 112
- Gesamtkaufpreis 14
- Gesamtkosten 13, 21
  - Aufstellung 173, 178
  - ermitteln 66
  - für Bau von Einfamilien-

- haus 66, 71
- Grundschild, Abtretung an Banken 134
- Grundschildbestellung 186, 188
  - Muster 198
  - Urkunde 189
- Grundstückskosten 16, 21, 72, 180

## H

- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 162
- Haushaltsbudget 42
- Hausratversicherung 161, 162
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 25

## I/J

- Immobilienangebote im Internet 19
- Immobilienfonds, geschlossene 32
  - Leistungsbilanzen 34
- IVD (Immobilienverband Deutschland) 22
- Jahreszins, effektiver 112

## K

- Kapitalkonzept 78
- Kapitallebensversicherung 94, 96
  - als Tilgungsersatz 58
  - mit Festdarlehen kombinieren 86

Kassensturz 39  
 Kauf über Makler 19  
 Kaufen oder mieten 26  
 Kaufnebenkosten 18  
 Kaufpreis, bestimmende  
 Faktoren 23  
 – Gebäudeanteil 71  
 – Grundstücksanteil 71  
 Kaufvertrag, notariell be-  
 urkundeter 186  
 KfW-Darlehen 28, 82, 83,  
 131  
 – altersgerecht Sanie-  
 ren 143, 152  
 – Effizienzhaus 117, 151  
 – Energieeffizienz-Stan-  
 dard 24  
 – für Bau und Kauf 150  
 – Modernisierung 24  
 KfW-Wohneigentumspro-  
 gramm 127  
 Kombikredite der Bauspar-  
 kassen 82, 102, 104  
 – mit Lebensversiche-  
 rung 94  
 – ohne Wohn-Riester-  
 Förderung 98  
 Kreditangebote, Vergleich 79  
 Kreditgeber, Auswahl 169  
 Kreditgespräch 167, 181  
 Kreditnebenkosten 115  
 Kreditpoker 183  
 Kreditrahmen 46, 48, 49  
 Kreditscoring 172  
 Kreditwürdigkeit 114, 171,  
 182

## L

Lage der Immobilie 23  
 Lastenzuschuss 157

Lebensversicherung 58  
 Leistungsrate 88

## M

Makler- und Bauträgerver-  
 ordnung (MaBV) 16  
 Maklerprovision 66  
 Marktpreise, ortsübliche 22  
 Mietausfallrisiko 33  
 Mietkaufmodelle, risi-  
 kante 28  
 Mietrendite 29  
 Mindestbehalt 44  
 Mitverbindlichkeitser-  
 klärung 184  
 Modernisierung, Förder-  
 mittel 148  
 Muskelhypothek 62, 63

## N

Nettoeinkünfte erhöhen 46  
 Neubaukauf vom Bau-  
 träger 12  
 Neubaukauf, Förderkrite-  
 rien 148  
 Nichtabnahmeentschä-  
 digung 186  
 Niedrigzinsphase 47, 82, 95,  
 106, 113, 120, 129, 136  
 Nutzungsarten von Immo-  
 bilien 23, 26, 77  
 Nutzungswechsel 36

## O/P

Öltankversicherung 161, 162  
 Optionskauf 29  
 Policendarlehen 62

## R

Restschuldversicherung 84,  
 96, 97, 119, 161  
 Riester-Bausparen 58, 64,  
 105, 143  
 Riester-Beträge, Besteue-  
 rung 140  
 Riester-Guthaben, als Eigen-  
 kapital 139, 142  
 – für altersgerechten  
 Umbau 139  
 – Kapitalentnahme 140  
 – zur Entschuldung 139  
 Riester-Kombikredite 120,  
 143  
 Riester-Sparplan 142  
 Risikolebensversiche-  
 rung 94, 96  
 Rohbaukosten 14, 22, 70  
 Rückkaufswert 54, 63, 95,  
 176

## S

Sachwert 28  
 Schnelltilgung 82, 91, 117  
 Schuldenbilanz 58  
 Schuldzinsen, steuerlich  
 abzugsfähige 86  
 Schuldzinsenabzug 79  
 Schutzgemeinschaft für all-  
 gemeine Kreditsicherung  
 (Schufa) 172  
 Score-Wert 171  
 Selbstbauhaus 12  
 Selbstnutzer 4, 26, 29, 77,  
 138  
 – Finanzierungskon-  
 zept 81  
 – staatliche Förde-  
 rung 157

Sondertilgung 107, 123  
 Sparpläne 62, 64  
 Staatliche Fördermittel 154  
 Steuervorteile für Vermieter 156

## T

Teilungserklärung,  
 notarielle 35  
 Teilzahlungsraten nach  
 Baufortschritt 15  
 Tilgung, anfängliche 129  
 –, flexible 118, 122  
 – Ratenwechsel 123  
 Tilgungsbausparvertrag 37  
 Tilgungsdauer 89  
 Tilgungsfreie Anfangs-  
 jahre 129  
 Tilgungskonditionen 113  
 Tilgungskonzept 78, 127  
 – für Vermieter 86  
 Tilgungsmethode 184  
 Tilgungsstrategien 118  
 Todesfallabsicherung 86, 96

## U

Überfinanzierung 33  
 Überteuering 33  
 Unfallversicherung 164  
 Unterlagenmappe, Erstellung 171  
 Unterwerfungsklausel 188

## V

Veräußerungsgewinn 86,  
 160  
 Verband deutscher Pfand-  
 briefbanken (vdp) 14, 18

Verband privater Bauherren  
 (VPB) 16  
 Verbraucherkreditgesetz 186  
 Verbraucherkreditlinie 109,  
 112  
 Verbraucherzentralen 203  
 Vermieter 31, 77  
 – Finanzierungs-  
 konzept 85  
 Vermögensaufbau 63  
 Vermögensbestand er-  
 mitteln 39, 53, 54, 55  
 Vermögensverhältnisse 172,  
 176  
 Versicherungen 161  
 Versicherungslösung 80, 93  
 Versicherungsvertrag 56  
 Vervielfältiger für Belastungs-  
 sätze 47  
 Vollfinanzierung 11  
 Volltilgerdarlehen 120, 121  
 – Kombination mit For-  
 warddarlehen 136  
 – Kündigung nach 10 Jah-  
 ren 121  
 Volltilgung 91, 118  
 Vorfälligkeitsentschädi-  
 gung 107, 112, 123, 135  
 Vorschaltarlehen 108

## W

Werbungskosten 31, 85  
 Wertpapiere 64  
 Wertschätzungs-  
 gebühren 115  
 Wertschätzungsgutachten,  
 Auszug 193  
 Wertsteigerung 29  
 Wesentliche Anleger-  
 Informationen (wAI) 34

Widerrufsrecht 112  
 Wohnförderkonto,  
 fiktives 138, 140  
 Wohngebäudeversiche-  
 rung 161  
 Wohnimmobilienkreditricht-  
 linie 114  
 Wohn-Riester-Darlehen 28,  
 82, 113, 119, 131, 143,  
 145  
 – als Bauspar-Kombi-  
 kredit 140  
 – beim Eigenheim 138  
 – für Selbstnutzer 98  
 – Risiken 145, 146  
 Wohn-Riester-Rente 139  
 – Besteuerung 140, 147  
 Wohn-Riester-Zulagen 157

## Z

Zahlungsplan 16  
 Zinsabschlag 101, 116  
 Zinsaufschläge 116  
 – für Forwarddarlehen 37  
 Zinsaufwand 80  
 Zinsbindung 113  
 –, Ablauf der 134  
 Zinsbindungsdauer 106, 128  
 Zinsbindungssplitting 108  
 Zinskonditionen des Kre-  
 dits 113  
 Zinskonzept 78, 127  
 Zinsrabatte 106, 185  
 Zinsstrategien 106  
 Zinsvergleich 113  
 Zusatzsicherheiten 190  
 Zuteilungstermin 100, 101  
 Zwangsversteigerung 189  
 Zwischenfinanzierung, kurz-  
 fristige 56