

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 Volltilgenderlehen 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