

Finanzratgeber Immobilienerwerb

Richtig entscheiden und sicher finanzieren

Bearbeitet von
Akademische Arbeitsgemeinschaft

1. Auflage 2014. Buch. 180 S. Kartoniert
ISBN 978 3 86817 601 8
Format (B x L): 14,9 x 21,1 cm
Gewicht: 239 g

[Steuern > Grundsteuer, Grunderwerbsteuer, Bewertung, Vermögensteuer](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beack-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Finanzratgeber

Immobilienwerb

Richtig entscheiden
und sicher finanzieren



Das Erste®

Finanzratgeber Immobilienwerb

**Richtig entscheiden und
sicher finanzieren**

Hans Pfeifer

© 2014 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

Stand: Juni 2014

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Dorothee Hoßbach
Verlagsleitung: Hubert Haarmann
Herstellung und Satz: Nicole Rieser

Druck: Paper & Tinta, Nadma

ISBN 978-3-86817-601-8

Vorwort

Billiger wirds nicht mehr! Wann, wenn nicht jetzt? Finanzierungsexperten sind sich einig, dass die Zinsen für Baudarlehen wohl kaum noch tiefer sinken werden, als sie zurzeit sind. Viele Familien in Deutschland könnten sich jetzt Wohneigentum leisten. Und das nicht nur wegen der billigen Kredite, sondern auch, weil Wohneigentum – gemessen an den Preisen und den Einkommen – so erschwinglich ist, wie wohl nie zuvor.

Keine Frage, das Klima für Wohneigentum ist (noch) sehr günstig. Das hat auch damit zu tun, dass Wohneigentum Sicherheit bedeutet, Sicherheit vor steigenden Mieten, Sicherheit vor der Geldentwertung, Sicherheit im Alter und Sicherheit für das Vermögen. Sicherheit ist das höchste Gut, das die Deutschen bei der Geldanlage erwarten und anstreben. Deshalb ist es kein Wunder, dass das Wohneigentum in der Wunschliste bei den meisten Menschen auf Platz eins steht.

Wachsende Bedeutung hat das Wohneigentum für die Altersvorsorge. Die gesetzlichen Renten sinken, auf sie allein kann sich künftig niemand mehr verlassen. Bei den privaten Rentenversicherungen schmelzen die Renditen wie Eis in der Sonne, sodass viele Vorsorgesparer in einigen Jahren wohl mehrere Tausender weniger auf dem Konto haben werden, als die Versicherungsvermittler beim Vertragsabschluss in Aussicht gestellt hatten. Es ist weniger der Vermögenswert der Immobilie, der für die Altersvorsorge zählt – auch wenn das ein schwergewichtiger Posten ist –, als vielmehr die ersparte Miete, die bei Eigentümern für ein »Mehr« an Rente sorgt. Immer mehr Menschen erkennen diesen Vorteil.

Allerdings besteht ein großer Unterschied zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Viele Mieter scheuen sich vor der Verschuldung und den Risiken, die mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden sind. Deshalb kommt in Deutschland die Wohneigentumsquote kaum vom Fleck. Nur 46 % der Wohnungen in Deutschland werden von den Eigentümern selbst bewohnt.

Auch wenn der Wunsch nach Wohneigentum verbreitet, die Zinsen niedrig und die eigenen vier Wände erschwinglich sind: Der Erwerb ist natürlich mit Risiken verbunden. Doch diese Risiken sind beherrschbar. Wer beim Sparen, Finanzieren und bei der Auswahl des Objekts ein paar Regeln beachtet, ist mit Wohneigentum auf der sicheren Seite.

Hans Pfeifer

Inhalt

1	JETZT WOHNHEIGENTUM ERWERBEN	9
1.1	Eigentum schlägt Miete	10
1.2	Wohneigentum ist Altersvorsorge	11
1.3	Jetzt ist es Zeit für Wohneigentum	13
1.3.1	Der Wohnungsmarkt	13
1.3.2	Die regionalen Unterschiede	13
1.3.3	Die Baukosten	13
1.3.4	Die Bezahlbarkeit	14
1.3.5	Die Zinsen	15
1.4	Das deutsche Baufinanzierungssystem ist sicher	16
1.5	Die Zinsen bleiben nicht immer im Keller	18
2	DIE EIGENEN FINANZEN REALISTISCH EINSCHÄTZEN	19
2.1	Grundregeln für eine tragbare Baufinanzierung	19
2.2	Checkliste: Einnahmen und Ausgaben des Haushalts	20
2.3	Die tragbare monatliche Belastung entscheidet über die Kredithöhe	22
3	DIE RICHTIGE IMMOBILIE FINDEN	23
3.1	Der Einfluss der Regionen auf den Preis	24
3.2	Was Wohnimmobilien kosten	26
3.2.1	Neubau- und Gebrauchtimmobilien	26
3.2.2	Eigenheim, Reihenheim, Eigentum auf der Etage	27
3.2.3	Das Grundstück genau prüfen	32
3.2.4	Erbpacht statt Grundstückskauf	38
3.3	Immobilien suchen und finden	39
3.3.1	Anzeigen in Zeitungen und im Internet lesen	40
3.3.2	Anzeigen selbst aufgeben	42
3.3.3	Private Kontakte nutzen	43
3.3.4	Makler beauftragen	43
3.3.5	Kauf vom Bauträger	45

3.3.6	Banken, Sparkassen und Bausparkassen ansprechen	48
3.3.7	Gemeindeverwaltungen ansprechen	48
3.3.8	Kaufgesuche in Geschäften aushängen	49
3.3.9	Immobilienmessen und Ausstellungen besuchen	49
3.3.10	Versteigerungen nutzen	49
3.4	Alte Häuser richtig prüfen	52
3.4.1	Die Bausubstanz einschätzen	53
3.4.2	Was Modernisierungen kosten	57
3.5	Eigentumswohnungen beurteilen	64
3.5.1	Sondereigentum prüfen	65
3.5.2	Gemeinschaftseigentum prüfen	66
3.5.3	Vertragswerk prüfen	67
4	EIGENKAPITAL MOBILISIEREN	69
4.1	Warum Eigenkapital so wichtig ist	69
4.1.1	Vorsicht, Vollfinanzierung!	70
4.1.2	Was ist Eigenkapital?	71
4.2	Sparen für das Eigenkapital	71
4.3	Eigenleistungen als Eigenkapitalersatz	78
4.3.1	Was Bauherren selbst tun können	79
4.3.2	Eigenleistungen am Eigenheim	80
5	SICHER UND KOSTENGÜNSTIG FINANZIEREN	83
5.1	Das Baudarlehen von der Bank	83
5.1.1	Die Zinsen bestimmen die Kosten	84
5.1.2	Zins und Tilgung bestimmen die Dauer der Verschuldung	85
5.1.3	Die richtige Strategie für Zinsen und Tilgung	87
5.1.4	Schnelle Tilgung spart viel Geld	88
5.1.5	Wie die Restschulden drücken	88
5.1.6	Die Zeit drängt: Vorsicht, Rentenfalle!	89
5.1.7	Vorsicht, Gleitzins!	90
5.1.8	Planungssicherheit mit Volltilgerdarlehen	90
5.2	Das Bauspardarlehen	91
5.2.1	Sofortfinanzierungen von der Bausparkasse	92
5.2.2	Was tun mit alten Bausparverträgen?	93
5.3	Das Wohn-Riester-Darlehen	94
5.3.1	Mit Wohn-Riester alte Darlehen tilgen	95
5.3.2	Bei Wohn-Riester rechtzeitig an später denken	96

5.3.3	So funktioniert das Wohnförderkonto	96
5.3.4	Kann die nachgelagerte Besteuerung Rentner ruinieren?	97
5.3.5	Wohnförderkonto und nachgelagerte Besteuerung	97
5.4	Die Förderdarlehen	98
5.5	Wie die Finanzierung am billigsten wird	101
5.6	Filiale, Internet, Discountbroker	103
5.7	So sichern sich Kreditnehmer eine gute Beratung	106
5.8	So bleiben Kreditnehmer flexibel	108
5.9	Die Nebenkosten im Griff behalten	109
5.10	Darlehensverlängerung und Umschuldung	111
5.10.1	Zinsen können kaum vorhergesagt werden	111
5.10.2	Mit Forward-Darlehen günstige Zinsen in die Zukunft retten	113
5.10.3	Kreditverlängerung mit Wohn-Riester	113
5.11	Modernisierungen sicher und kostengünstig finanzieren	114
5.11.1	Der Bausparvertrag als Altersvorsorge fürs Haus	114
5.11.2	Modernisieren und energetisch sanieren mit Fördermitteln	115
5.11.3	Modernisierungsdarlehen von der Bank	117

6 DEN IMMOBILIENERWERB RICHTIG ABSICHERN119

6.1	Absicherungen für den Kreditnehmer	119
6.2	Absicherungen für Bauarbeiten bei Neubau und Umbau	122
6.2.1	Die Bauherren-Haftpflichtversicherung: Ein Muss für jeden Bauherrn	123
6.2.2	Die Bauleistungsversicherung: »Vollkasko« für Bauherren	127
6.2.3	Unumgänglich: Die Feuerrohbauversicherung	130
6.2.4	Nützlich: Baufertigstellungsgarantie-Versicherungen	132
6.3	Das Haus richtig versichern	137
6.3.1	Haftpflichtschutz für Hausbesitzer	138
6.3.2	Für Öltankbesitzer: Gewässerschaden-Haftpflicht	140
6.3.3	Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	141
6.3.4	Die Wohngebäudeversicherung	141
6.3.5	Die Feuerversicherung des Hauses	142
6.3.6	Die Sturmversicherung des Hauses	144
6.3.7	Die Leitungswasserversicherung des Gebäudes	146
6.3.8	Immer wichtiger: Die Elementarschadenversicherung	151
6.3.9	Ansichtssache: Die Glasversicherung	152

7	RICHTIG HANDELN BEI FINANZIELLEN ENGPÄSSEN	155
7.1	Mit der Bank nach Lösungen suchen	155
7.1.1	Alle Reserven mobilisieren	156
7.1.2	Vorsicht vor Kredithaien	156
7.1.3	Die Aufgabe des Hauses ist immer die schlechteste Lösung	157
7.2	Finanzielle Hilfen vom Staat	158
7.3	Bei Scheidung nach Möglichkeit einigen	158
7.4	Bei Wohn-Riester Förderverlust vermeiden	159
7.5	Erbimmobilien halten	161
7.5.1	Gemeinsam verwalten	161
7.5.2	Miterben auszahlen	161
7.5.3	Mit der Erbschaftsteuer rechnen	162
7.6	Das Haus an die Kinder übertragen	164
7.7	Die Immobilie wieder zu Geld machen	166
	GLOSSAR	169
	INDEX	177

1 Jetzt Wohneigentum erwerben

Das eigene Heim steht bei den Deutschen höher im Kurs denn je. Die selbst genutzte Immobilie eignet sich am besten für den Vermögensaufbau, sagten 50 % der Deutschen in einer Umfrage für das »Vermögensbarometer 2013« der Sparkassen. Damit liegt das Wohneigentum mit großem Abstand an der Spitze der beliebtesten Sparformen.

Besonders geschätzt werden die eigenen vier Wände als Altersvorsorge. Denn alles andere hat im Ansehen der Deutschen gelitten: Aktien gelten als zu unsicher, Riester-Renten als intransparent, die betriebliche Altersvorsorge ist zu kompliziert und Anleihen und Sparbücher werfen kaum noch Zinsen ab. Was des Sparbuch-Sparers Leid ist, ist des Immobilienerwerbers Freud'. Denn die Zinsen für die Finanzierung von Wohneigentum sind extrem niedrig und sie werden es auf absehbare Zeit auch bleiben. Der Grund: Die Europäische Zentralbank glaubt, mit niedrigen Zinsen und einer Geldschwemme die Wirtschaft beleben zu müssen, vor allem in den südeuropäischen Schuldnerstaaten. Folglich bekommen alle Euro-Staaten Niedrigzinsen verordnet. Wer sich mit Plänen für Wohneigentum trägt, sollte diese Chance jetzt nutzen – so billig wird die Finanzierung nie wieder!

Doch zwischen Traum und Wirklichkeit liegen Welten. Denn verwirklicht haben sich diesen Wunsch nur rund vier von zehn Haushalten. Die meisten Mieter sind verhinderte Eigentümer, behaupten viele Baufinanzierungsexperten. Auf Deutsch: Sie trauen sich nicht. Abgesehen davon, dass viele Haushalte sich kein Wohneigentum leisten können, weil die Einkommen zu gering oder die Jobs zu unsicher sind, stellt sich für die anderen die Frage, ob sich Wohneigentum überhaupt lohnt. Doch diese Frage ist längst beantwortet: Es lohnt!

2 Die eigenen Finanzen realistisch einschätzen

Dreh- und Angelpunkt jeder Immobilienfinanzierung ist die Frage, »für wie viel Kredit« der Hauskäufer »gut« ist, das heißt, bis zu welcher finanziellen Grenze die Familie die Belastungen aus einer Finanzierung dauerhaft tragen kann. Deshalb sollte der erste Schritt der Gang zum Kreditberater bei der Hausbank sein. Erst wenn klar ist, in welcher Höhe eine Finanzierung möglich ist, können konkrete Hauspläne geschmiedet werden. Wer bereits ein ganz konkretes Objekt vor Augen und möglicherweise schon einen Kaufvertrag geschlossen hat, kann bei der Finanzierungsberatung eine herbe Enttäuschung erleben, wenn die Bank nicht mitzieht. Wer auf diese Art und Weise an seine Finanzierung herangeht, hat im wahrsten Sinne des Wortes »das Pferd von hinten aufgezäumt«. Selbst wenn die Bank mitspielt, kann es im Laufe der Finanzierung zu Problemen kommen, wenn die Belastung an der Grenze des Erträglichen verläuft.

Ausgangspunkt für eine sichere Baufinanzierung sollte nicht das konkrete Objekt sein, sondern die maximale Investitionssumme, die ein Käufer oder Bauherr aufbringen kann. Wer so herangeht, macht die eigene finanzielle Leistungskraft (und die der Familie) zum Ausgangspunkt des »Unternehmens Eigenheim« und nicht den Preis für Haus und Grundstück.

2.1 Grundregeln für eine tragbare Baufinanzierung

Die Einschätzung der finanziellen Möglichkeiten entscheidet darüber, ob die Finanzierung der eigenen vier Wände erträglich abläuft oder zum jahrelangen Martyrium für die ganze Familie gerät. Gut fährt, wer folgende Punkte beachtet:

- Immer vom verfügbaren monatlichen Nettoeinkommen ausgehen, alle regelmäßig wiederkehrenden Verpflichtungen abziehen.

3 Die richtige Immobilie finden

Der typische Immobilienerwerber im Westen Deutschlands ist 42 Jahre alt und kauft ein Haus mit 141 m² Wohnfläche, das € 214 000,- kostet. Der Durchschnitts-Erwerber im Osten ist ebenfalls 42 Jahre alt, kauft ein Haus mit 137 m² Wohnfläche und bezahlt dafür € 147 000,-. Diese Zahlen sind statistische Durchschnittswerte und werden bei Familien in München, Frankfurt/Main oder Stuttgart nur ein gequältes Lächeln hervorrufen, nach dem Motto: »Schön wärs«. Denn dort gelten € 850 000,- (München), € 470 000,- (Frankfurt/Main) oder € 610 000,- (Stuttgart) als typische Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand. Aber auch in Regensburg (€ 650 000,-), Wiesbaden (€ 750 000,-) und Freiburg (€ 560 000,-) werden für Einfamilienhäuser im Bestand stattliche Summen verlangt.

Bereits seit mehreren Jahren ist der Trend feststellbar, dass sich die Immobilienmärkte immer stärker differenzieren. Die Preise für vergleichbare Objekte im Norden, Osten, Süden oder Westen Deutschlands unterscheiden sich stark und diese Unterschiede nehmen zu. Je höher der Wohlstand einer Region, umso teurer die Häuser. Am niedrigsten sind die Preise in den ostdeutschen Bundesländern. Bei einer »Fahrt« durch Deutschland entgegen dem Uhrzeigersinn steigen sie ausgehend von Ostdeutschland über Norddeutschland und Westdeutschland bis in den Süden immer mehr an.

Auch innerhalb der Regionen gibt es starke Preisunterschiede. Generell ist es in Großstädten teurer als in Kleinstädten und dort wiederum teurer als auf dem Land. Außerdem gibt es regionale Besonderheiten. So sind beispielsweise Häuser im idyllischen Heidelberg deutlich teurer als im benachbarten Ludwigshafen, kosten Eigenheime im Speckgürtel von Berlin deutlich mehr als im Osten Brandenburgs. Auch in den Regionen nimmt die Preisdifferenzierung zu.

4 Eigenkapital mobilisieren

Ohne Eigenkapital geht gar nichts bei Baufinanzierungen in Deutschland. Banken und Sparkassen verlangen in der Regel, dass Kreditantragsteller mindestens 20 % Eigenmittel in die Finanzierung einbringen. Das ist nur ein grober Richtwert. Es kann auch mehr sein. Im Zuge der Finanzkrise sind die Banken vorsichtiger geworden und manche Institute verlangen von ihren Kunden auch Eigenkapitalanteile von 30 %.

4.1 Warum Eigenkapital so wichtig ist

Eigenkapital ist aus mehreren Gründen wichtig, nicht nur als Bonitätsausweis des Kunden und zur Sicherheit für die Bank. Wer eine Immobilie finanzieren will, wird nie alle Kosten mit Darlehen abdecken können. Das hat folgende Gründe:

- Die Kreditinstitute finanzieren nicht den vollen Kauf- oder Baupreis, sondern nehmen davon Sicherheitsabschläge vor. Der Beleihungswert liegt dann – je nach Objekt – zehn bis 20 % unter dem Bau- oder Kaufpreis.
- Von diesem Beleihungswert geben die Kreditinstitute nur Geld bis zu einer bestimmten Beleihungsgrenze, in der Regel bis 80 %.
- Nicht alle Kosten können mit Darlehen bezahlt werden. Die Kosten der Finanzierung, wie zum Beispiel Bankgebühren, müssen Kreditnehmer extra bezahlen. Maklercourtage, Notar- und Grundbuchkosten und weitere Gebühren für Genehmigungen und Ämter kommen ebenfalls noch hinzu.
- Außerplanmäßige Kosten treten bei jedem Bau oder Kauf auf, für die liquide Mittel vorhanden sein müssen.

5 Sicher und kostengünstig finanzieren

Eine Baufinanzierung besteht immer aus mehreren Bausteinen. Neben dem unumgänglichen Eigenkapital kommen vor allem folgende Fremdfinanzierungsquellen zum Einsatz:

- Bank- oder Hypothekendarlehen,
- Bausparvertrag,
- Wohn-Riester-Darlehen,
- Förderdarlehen.

Nicht alle Bausteine sind in jeder Finanzierung vertreten. Grundlage und Bestandteil jeder Finanzierung allerdings ist das Bank- oder Hypothekendarlehen.

5.1 Das Baudarlehen von der Bank

Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen vermitteln Baudarlehen. Mitunter werden sie noch als Hypothekendarlehen bezeichnet, weil früher die Besicherung durch die Eintragung einer Hypothek im Grundbuch erfolgte. Genau genommen sind es Grundsulddarlehen, bei denen der Kreditnehmer der Bank eine Grundsuld als Sicherheit zur Verfügung stellt. Die Rückzahlung erfolgt in monatlich gleichbleibenden Raten, die Annuität genannt werden, weshalb auch von Annuitätendarlehen gesprochen wird. Die Zinszahlung richtet sich nach dem für die Laufzeit vereinbarten Nominalzins, der sich wiederum nach dem Marktzins zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses richtet.

Die Tilgung beträgt anfänglich meist mindestens 1 % der Darlehenssumme, jedoch sind auch andere Tilgungen möglich. Gerade in Niedrigzinszeiten ist es ratsam, höhere anfängliche Tilgungssätze zu wählen. Während der Laufzeit des Darlehens verändert sich das Verhältnis von Tilgung und Zinsen innerhalb der gleichbleibenden

6 Den Immobilienerwerb richtig absichern

Eine passgenaue und preiswerte Finanzierung ist das A und O beim Erwerb von Wohneigentum. Doch das ist noch nicht alles. Vor allem Bauherren, die ein Objekt neu errichten oder errichten lassen, müssen sich gegen allerlei Gefahren wappnen, die in der Bauphase eintreten können. Umsichtiges Handeln aller Beteiligten vorausgesetzt, bleibt immer noch ein Restrisiko, und wenn es das Wetter ist. Für die großen und kleinen Risiken am Bau gibt es natürlich Versicherungen. Die versprechen eine Menge, ob sie das halten, weiß man allerdings erst im Ernstfall, und den sehnt kein Bauherr herbei. Bis dahin kosten Versicherungen erst einmal Geld, das bei den meisten Bauherren knapp ist. Also verzichtet der eine oder andere gern auf den Versicherungsschutz. Aber gerade das kann teuer werden. Deshalb gehört zur sicheren Baustrategie auch das Thema Versicherungsschutz. Auch wenn kein Schaden eintritt, ist das Geld nicht umsonst aufgewendet. Denn es gilt der alte Spruch »Besser man hat, als man hätte«. Allerdings sollte man vorher wissen, was Versicherungen leisten können und was nicht bzw. welcher Versicherungsschutz wirklich nötig ist und welcher eher entbehrlich.

Aber auch wenn das Haus fertiggestellt ist oder ein gebrauchtes Objekt erworben wird, braucht es Versicherungsschutz. Es wäre geradezu grob fahrlässig, den größten Vermögenswert der Eigentümer nicht abzusichern. Denn ein größerer Schaden oder gar eine Zerstörung der Immobilie kann an die Existenz gehen. Das gilt vor allem mit Blick auf die Altersvorsorge.

6.1 Absicherungen für den Kreditnehmer

Jede Finanzierung braucht Sicherheit. Die größten Gefahren für die Baufinanzierung stellen der Tod oder die Berufsunfähigkeit des Hauptverdieners in der Familie dar. Eine Lebensversicherung und

7 Richtig handeln bei finanziellen Engpässen

Trotz aller Umsicht kann es passieren, dass Hauseigentümer in finanzielle Notlagen geraten. Zum Problem wird das vor allem, wenn die Schulden noch nicht vollständig getilgt sind. Denn die Bank ist unerbittlich, sie will Monat für Monat Raten für Zinsen und Tilgungen sehen. Ist der Schuldner mit mehr als zwei Raten und 2,5 % des Darlehensvertrages im Verzug, kann die Bank den Kredit kündigen. Das gilt aber nur für Kreditverträge, die nach Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes am 18. 8. 2008 abgeschlossen worden sind. Bei älteren Verträgen kann die Bank bereits beim ersten Zahlungsrückstand kündigen. Sie fordert dann den Kreditnehmer auf, die ausstehende Restschuld innerhalb einer Frist vollständig zu begleichen.

Doch in der Regel sind Kreditnehmer dazu nicht in der Lage, denn woher das Geld für eine Rückzahlung des Kredits nehmen, wenn es nicht einmal für die Raten reicht. Die Chancen, anderswo Kredit zu bekommen, um das alte Darlehen ablösen zu können, sind gleich null. Denn sie gelten wegen der Zahlungsrückstände längst als schlechte Schuldner und haben einen entsprechenden Eintrag in der Schufa-Zentrale. In solchen Fällen erscheint der Verkauf des Hauses oft der einzige Ausweg zu sein. Bevor es dazu kommt, sollten klamme Schuldner alle Möglichkeiten nutzen, um einen Verkauf zu vermeiden.

7.1 Mit der Bank nach Lösungen suchen

Folgende Möglichkeiten bieten sich an:

- Bei herausziehenden Zahlungsschwierigkeiten so früh wie möglich mit der Bank reden.
- Der Bank die finanzielle Situation schildern, die Ursachen benennen und nach Möglichkeit eine Perspektive für die Überwindung der persönlichen Finanzkrise anbieten.

Glossar

ANNUITÄT

Zwischen Kreditgeber und Schuldner vereinbarte, jährlich gleichbleibende Summe aus Zinsen und Tilgung für ein Hypothekendarlehen.

BAUKOSTEN (REINE BAUKOSTEN)

Derjenige Teil der Gesamtkosten, der auf die Errichtung des Gebäudes (Rohbau und Ausbau) entfällt (ohne Erschließung und Baunebenkosten).

BAUTRÄGER

Unternehmen, das Bauten auf eigene Rechnung und in eigenem Namen errichtet, um sie zu verkaufen.

BELEIHUNGSGRENZE

Bezeichnung für die Begrenzung des Teils des Beleihungswertes, den Kreditinstitute nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen finanzieren dürfen. Für ein erstrangiges Darlehen bis 60 % des Beleihungswertes sind die Zinsen am niedrigsten, gehen Banken bis zur Beleihungsgrenze von 80 %, ist das gesamte Darlehen teurer.

BELEIHUNGSWERT

Festlegung von Kreditinstituten, bis zu welchem Prozentsatz vom Wert der Immobilie ein Darlehen zur Verfügung gestellt werden kann. Der Beleihungswert entspricht etwa dem Wert, der bei einem späteren Verkauf unter normalen Umständen erzielt werden kann. Er liegt unter dem Marktwert.

Index

A

- Altersvorsorge 9
- Altlasten 35
- Annuität/Annuitätendarlehen 83, 85, 88
- Anschlussfinanzierung 111
- Anzeigen 42
- Arbeitnehmer-Sparzulage 72 f.
- Architekten 31, 45
- Architektenhaus 29 f.

B

- Bank
 - Darlehen 91, 92, 102, 115
 - Gebühren 20, 69
 - Kosten 13 f.
 - Kredit 91
 - Sparen 77
- Bau
 - Darlehen/Bankdarlehen 83 ff.
 - Fertigstellungs-Garantieversicherung 132 ff.
 - Fortschritt 46, 47
 - Grund 32, 35
 - Herren-Haftpflichtversicherung 123 ff.
 - Kosten/Baupreise 13 f., 28, 30, 79, 122, 133, 149
 - Leistungsbeschreibung 31, 133
 - Leistungsversicherung 127 ff.
 - Preise 13
 - Sparen/Bauspardarlehen 71 ff., 90 ff.
 - Sparvertrag 71, 72, 77, 83 90 ff., 102, 104, 106, 114, 162
 - Substanz 53 ff.
 - Träger 28, 31, 40, 45 ff.
 - Vertrag 31, 32, 83, 90

- Bebaubarkeit 32
- Beleihungsgrenzen 17, 69
- Beleihungswert 69, 101
- Berufsunfähigkeitsversicherung 120
- Bestandsimmobilien 26
- Bindungsfrist 88, 111
- Bonitätsprüfung 16, 104

C

- Courtage 20, 39, 43, 44, 69, 110

D

- Dienstbarkeiten 35
- Discountbroker 103
- Doppelhaus 28

E

- Effektivzins 84, 106
- Eigenheimrente 74, 93
- Eigenkapital 16 f., 20, 69 ff., 77, 78, 93 f., 106
- Eigenleistungen 20, 78 ff., 126, 133
- Eigentümersammlung 68
- Eigentumswohnung 29, 64 ff., 115
- Einfamilienhaus 27
- Elementarschadenversicherung 151 f., 115 ff.
- Energieausweis 59
- Energie-Einsparverordnung 57, 98
- Erbbaurechtsvertrag 38
- Erbbauzins 38
- Erbimmobilie 161
- Erbpacht 38 f., 49, 168
- Erbschaftsteuer 167 ff.
- Erschließung 33
- Erschließungskosten 48

F

Fertighaus 29 ff.
Feuerrohbauversicherung 130 ff.
Feuerversicherung 142 ff.
Finanzierungsberatung 80, 105
Förderdarlehen 83, 97 ff., 105
Forward-Darlehen 112, 113

G

Gebrauchtimmobilien 26, 157
Gemeinschaftseigentum 64 f., 66
Gemeinschaftsordnung 67
Gewässerschaden-Haftpflicht 140 f.
Glasversicherung 152 f.
Gleitender Neuwert 149 f.
Gleitzins 89
Grundbuch 36 f., 69, 159
Grundbuchgebühren 110
Grunderwerbsteuer 20, 109 f.
Grundschuldeintragung 20
Grundstück 32, 34

H

Haftpflichtversicherung 137, 138, 140, 141
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung 141
Hausgeld 68
Hausordnung 67
Hauspreise 14
Hypothekendarlehen 15, 83, 92, 111

I

Immobilien
– Blase 17
– Kosten 26 ff.
– Krise 16
– Messen 49
– Preise 18

Infrastruktur 33
Inserate 41
Internetportale 41
Investmentsparen 77 f.

K

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 97, 115
Kreditberater 19

L

Lasten 35 f.
Lastenzuschuss 158
Leitungswasserversicherung 146 ff.

M

Makler 37, 39, 40, 43 ff., 157
– Bauträgerverordnung 46
– Gebühr 20, 39, 43, 44, 69, 110
Modernisierung/Modernisierungsmaßnahmen 26 f., 57, 63, 114
Modernisierungsdarlehen 117

N

Nachbarschaft 34
Nebenkosten 20, 48, 109 ff., 111, 165
– Abrechnung 67
Nießbrauchsrecht 165
Nominalzins 22, 83
Notar / Notargebühren 20, 37, 69, 110

O

Objektbewertung 16

P

Pfusch am Bau 133 ff.
Preisunterschiede 23

R

Reihenhaus 28 f.
 Restschulden 88, 107, 111
 – Versicherung 120
 Riester-Bausparvertrag 93
 Risikolebensversicherung 120
 Rückwärtshypothek 166 ff.

S

Sanierung, energetische 26, 57, 61, 62, 115 ff.
 Schätzgebühren 20
 Schenkung 165
 Sofortfinanzierung 92 f., 102
 Sollzins 84, 86
 Sondereigentum 64, 65 f.
 Sturmversicherung 144 ff.

T

Teilungserklärung 67
 Tilgung / Tilgungssatz 83, 85, 86, 87 f., 105, 155
 – Aussetzungsdarlehen 92

U

Umgebung 33
 Umkehrhypothek 166 ff.
 Umschuldung 113
 Verkehrsanbindung 33

V

Verkehrswert 51, 164
 Versicherungssparen 78
 Versteigerung 48, 50
 Vollfinanzierung 70
 Volltilgerdarlehen 90
 Volltilgerdarlehen 90

W

Wertentwicklung 12, 24, 25
 Wohnförderkonto 77, 95 ff., 160
 Wohngebäudeversicherung 131, 141 f.
 Wohngeld 158
 Wohnrecht 165
 Wohn-Riester 74 ff., 106, 113, 159 ff.
 – Bausparvertrag 74
 – Darlehen 83, 93 ff.
 Wohnungsbauprämie 72 f.

Z

Zahlungsplan 46
 Zahlungsrückstände 155
 Zinsbindung/Zinsbindungsfrist 17, 85, 107
 Zinsen 15, 18, 84, 86, 112, 155
 Zwangsversteigerung 48, 51, 157