

INHALT

1	Einführung	7
2	Die persönliche Finanzierungsplanung	10
2.1	Ermittlung des Finanzierungsbedarfs	12
2.1.1	Ermittlung der Gesamtkosten	12
	Kosten für Kauf oder Bau 12 • Ermittlung der Gesamtkosten 13 • Kosten der Finanzierung 15 • Sonstige Kosten 17 • Gesamtkosten des Kauf- oder Bauvorhabens 17	
2.1.2	Ermittlung des verfügbaren Eigenkapitals	18
2.1.3	Ermittlung des Ergebnisses	20
2.2	Ermittlung der monatlichen finanziellen Belastbarkeit	22
2.2.1	Ermittlung der monatlichen Einnahmen	23
2.2.2	Ermittlung der monatlichen Ausgaben	24
2.2.3	Ermittlung des Ergebnisses	26
2.3	Die Kosten der Finanzierung	28
2.3.1	Ermittlung der monatlichen finanziellen Belastung	28
2.3.2	Vergleich von Finanzierungskosten und finanzieller Belastbarkeit	30
2.3.3	Ermittlung der möglichen Darlehenssumme	32
3	Der Markt für Baufinanzierungen	34
4	Die verschiedenen Möglichkeiten der Baufinanzierung	37
	Die Beleihungsprüfung 38 • Ermittlung des Beleihungswertes 39 • Bedeutung der Beleihungsgrenzen 40 • Wie Beleihungswert und Beleihungsgrenze Ihre Finanzierungskosten beeinflussen 42	
4.1	Hypothekendarlehen der Kreditinstitute	43
4.1.1	Gesamtablauf der Finanzierung	45
4.1.2	Konditionen der Hypothekendarlehen	47
4.1.2.1	Nominalzinssatz	47

4.1.2.2	Zinsbindungsfrist	48
	Feste oder variable Zinsvereinbarung? 48 • Mittelwege 50	
4.1.2.3	Disagio	51
	Begriffserklärung 51 • Vor- und Nachteile eines Disagios 52 • Welche Risiken Sie eingehen 52 • Disagio – ja oder nein? 56	
4.1.2.4	Tilgungssatz	58
4.1.2.5	Zins- und Tilgungsverrechnung	59
4.1.2.6	Bearbeitungs- oder Vermittlungsgebühr	63
4.1.2.7	Effektiver Jahreszinssatz	63
4.1.2.8	Nebenkosten	65
4.1.3	Wie läßt sich ein aussagefähiger Vergleich verschiedener Angebote vornehmen?	66
4.1.3.1	Ermittlung des Darlehensbedarfs	66
4.1.3.2	Auswahl potentieller Kreditgeber	68
4.1.3.3	Ablauf der Angebotseinholung	69
4.1.3.4	Auswertung der Angebote	71
4.2	Hypothekendarlehen in Verbindung mit einer Kapitallebensversicherung	76
4.2.1	Gesamtablauf der Finanzierung	77
4.2.2	Verschiedene Gestaltungsmodelle	79
	Modell 1 79 • Modell 2 80 • Modell 3 80 • Modell 4 81 • Modell 5 82	
4.2.3	Vergleich verschiedener Angebote	82
4.2.4	Lebensversicherungshypothek oder Annuitätendarlehen?	85
4.2.5	Das Policendarlehen	94
4.3	Die Bausparfinanzierung	95
4.3.1	Gesamtablauf der Bausparfinanzierung	97
4.3.1.1	Die Bausparsumme	98
4.3.1.2	Die Ansparphase	99
4.3.1.3	Die Zuteilung	100
4.3.1.4	Die Darlehensphase	103
	Auszahlung 103 • Tilgung 104	
4.3.2	Die staatliche Bausparförderung	106
4.3.2.1	Die Wohnungsbauprämie	106

4.3.2.2	Die steuerliche Förderung des Bausparens	108
4.3.2.3	Vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmersparzulage	109
4.3.2.4	Gesetzliche Bindungsfristen	110
4.3.3	Das Wartezeitproblem	111
4.3.4	Die richtige Finanzierungsstrategie in verschiedenen Ausgangssituationen	114 114
4.3.4.1	Sie verfügen über einen zuteilungsreifen Bausparvertrag	115
4.3.4.2	Sie besitzen einen noch nicht zuteilungsreifen Bausparvertrag Vor- und Zwischenfinanzierung 116 • Alternativen zur Vor- und Zwischenfinanzierung 118 • Wie gehen Sie richtig vor? 122	116
4.3.4.3	Sie besitzen noch keinen Bausparvertrag Sie benötigen die Finanzierungsmittel in ca. sieben bis zehn Jahren 125 • Sie benötigen die Finanzierungsmittel in ca. zwei bis sechs Jahren 135 • Sie benötigen die Finanzierungsmittel sofort 139	124
4.4	Die staatliche Bauförderung	143
4.4.1	Erster Förderungsweg – Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau	145
4.4.2	Zweiter Förderungsweg – Steuerbegünstigter Wohnungsbau	148
5	Steuerliche Förderung	151
6	Tips für Umfinanzierer	161
7	Zehn wichtige Tips zur Erinnerung	165
	ABC der Baufinanzierung	167
	Stichwortverzeichnis	187