

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1	VERSICHERUNGSPRODUKTE FÜR PRIVATE HAUSHALTE	25
1	Grundlagen des Versicherungswesens	25
1.1	Gefahren und ihre wirtschaftlichen Folgen	25
1.2	Maßnahmen zur Risikominderung	26
1.2.1	Schadenverhütung und Schadenminderung	26
1.2.2	Risikobegrenzung	27
1.2.3	Finanzielle Vorsorge für den Fall des Schadeneintritts	28
1.3	Merkmale der Versicherung	30
1.3.1	Deckung eines Geldbedarfs	30
1.3.2	Ungewissheit des Bedarfs	31
1.3.3	Schätzbarkeit des Bedarfs	31
1.3.4	Zwischenwirtschaftlicher Risikoausgleich	33
2	Sozialversicherung und Beamtenversorgung	34
2.1	Grundlagen und Aufbau der Sozialversicherung	34
2.1.1	Die fünf Zweige der Sozialversicherung	34
2.1.2	Prinzipien der Sozialversicherung	35
2.2	Geschichtliche Entwicklung und Rechtsgrundlagen	36
2.2.1	Reichsversicherungsordnung	37
2.2.2	Sozialgesetzbuch	37
2.3	Die Gesetzliche Krankenversicherung	38
2.3.1	Familienversicherung der GKV	39
2.3.2	Kassenwahl und Kassenwechsel	41
2.3.3	Gesundheitsreform 2004	42
2.3.4	Gesundheitsreform 2007	45
2.4	Die Gesetzliche Unfallversicherung	47
2.5	Die Arbeitslosenversicherung	50
2.5.1	Arbeitslosengeld I (nach SGB III)	50
2.5.2	Arbeitslosengeld II (nach SGB II)	52
2.5.3	Sozialgeld	54
2.5.4	Kurzarbeitergeld	55
2.5.5	Freiwillige Arbeitslosenversicherung	55
2.6	Die Gesetzliche Rentenversicherung (GRV)	57
2.6.1	Bedeutung, Aufbau und Finanzierung der Gesetzlichen Rentenversicherung	57
2.6.1.1	Träger und Versicherungsverhältnisse	57
2.6.1.2	Finanzierung der Gesetzlichen Rentenversicherung	58
2.6.1.3	Demografische Entwicklung	59
2.6.2	Schichten der Altersvorsorge	62
2.6.2.1	Basisversorgung	63
2.6.2.2	Zusatzversorgung	64
2.6.2.3	Kapitalanlageprodukte	64
2.6.3	Versicherungspflicht	65
2.6.3.1	Umfang und Bedeutung der Versicherungspflicht der Arbeitnehmer	65

4.1.10	Automatische Anpassung (Dynamik)	165
4.2	Prämienaufbau	166
4.2.1	Sparanteil	166
4.2.2	Kostenanteil	167
4.2.3	Risikoanteil	168
4.3	Überwindung von Zahlungsschwierigkeiten	169
4.4	Am Vertrag beteiligte Dritte	172
4.5	Überschussbeteiligung	173
4.6	Der Versicherungsfall	177
4.7	Einkommensteuerrechtliche Behandlung von Lebens- und Rentenversicherungen	178
4.8	Lebensversicherung in Abgrenzung zur GRV	181
5	Die private Krankenversicherung (PKV)	182
5.1	Versicherter Personenkreis	183
5.2	Versicherungsformen der privaten Krankenversicherung	183
5.3	Tarifarten	184
5.3.1	Krankheitskostenvolltarife	184
5.3.2	Private Pflegepflichtversicherung	185
5.3.3	Zusatzversicherungen für GKV-Versicherte	189
5.4	Beginn des Versicherungsschutzes	193
5.5	Beiträge in der PKV	194
5.6	Beitragsanpassung	195
5.7	Wartezeiten	198
5.8	Ausschlüsse vom Versicherungsschutz	199
5.9	Obliegenheiten	199
5.10	Beendigungsmöglichkeiten des Vertrags	200
5.11	Versicherungsfall	201
5.12	Abgrenzung GKV und PKV	203
6	Die private Unfallversicherung	204
6.1	Der Unfallbegriff	204
6.2	Ausschlüsse	205
6.3	Leistungsarten	206
6.4	Versicherungsformen (je nach Versicherer abweichend)	210
6.4.1	Besonderheiten der Kinderunfallversicherung	211
6.4.2	Bedarfsgerechte Versicherungssumme	211
6.5	Risikobeurteilung (Gefahrengruppen und Risikomerkmale)	212
6.6	Besondere Obliegenheiten im Versicherungsfall	213
6.7	Steuerliche Behandlung der Beiträge und Leistungen	213
6.8	Unterschiede zwischen der Gesetzlichen und der privaten Unfallversicherung	214
7	Betriebliche Altersversorgung	214
7.1	Markt und Chancen	214
7.2	Grundlagen	217
7.2.1	Begriffsbestimmung	217
7.2.2	Entgeltumwandlungen („deferred compensation“ – „aufgeschobene Vergütung“)	218

7.2.3	Berechtigter Personenkreis	219
7.2.4	Leistungsarten	220
7.2.5	Rechtsquellen (Anspruchsgrundlagen)	220
7.2.6	Wichtige Versorgungsformeln	221
7.2.7	Grundformen oder Durchführungswege der bAV	221
7.2.8	Einschränkung und Widerruf	224
7.2.9	Wichtige arbeitsrechtliche Bestimmungen	224
7.2.9.1	Unverfallbarkeit	224
7.2.9.2	Unverfallbarkeit dem Grunde nach	224
7.2.9.3	Unverfallbarkeit der Höhe nach	225
7.2.9.4	Abfindung von unverfallbaren Anwartschaften	227
7.2.9.5	Übertragung auf andere Versorgungsträger	228
7.2.9.6	Auszehrungsverbot	229
7.2.9.7	Anrechnungsbegrenzung	229
7.2.9.8	Vorzeitige Altersleistung	230
7.2.9.9	Insolvenzsicherung	230
7.2.9.10	Anpassungsprüfungspflichten	232
7.2.9.11	Tarifdispositives Recht und Tariföffnungsklausel	233
7.3	Direktversicherung	234
7.3.1	Begriff der Direktversicherung	234
7.3.2	Formen der Direktversicherung („echte“ und „unechte“ Direktversicherung)	234
7.3.3	Arbeitsrechtliche Aspekte der Direktversicherung	235
7.3.4	Steuerliche Behandlung der Direktversicherung	236
7.3.5	Sozialversicherungsrechtliche Behandlung der Direktversicherung	238
7.4	Pensionskasse	239
7.4.1	Begriff und Formen der Pensionskasse	239
7.4.2	Steuerliche Behandlung der Pensionskasse	241
8	Sachversicherungen	243
8.1	Verbundene Hausratversicherung	243
8.1.1	Einführung	243
8.1.1.1	Markt und Chancen	243
8.1.1.2	Bedarf	244
8.1.1.3	Leistungsumfang	245
8.1.2	Klauseln	250
8.1.3	Versicherte Schäden (§ 1 VHB)	251
8.1.4	Nicht versicherte Gefahren (§ 1 Nr. 2 VHB)	251
8.1.5	Nicht versicherbare Schäden (§§ 2 Nr. 5, 3 Nr. 5, 4 Nr. 3 und 5 Nr. 4 VHB)	251
8.1.6	Versicherte Kosten (§ 8 VHB)	252
8.1.7	Versicherungsort (§ 6 Nr. 3 VHB)	252
8.1.8	Versicherungswert/Versicherungssumme (§ 9 VHB)	253
8.1.9	Beitragsermittlung	254
8.1.10	Antragsaufnahme	255
8.1.11	Versicherungsfall	255

8.1.12	Besonderheiten	256
8.1.12.1	Sicherheitsvorschriften	256
8.1.12.2	Gefahrenerhöhung	256
8.1.13	Haushaltsglasversicherung nach AGIB	256
8.2	Verbundene Wohngebäudeversicherung	257
8.2.1	Einführung	257
8.2.1.1	Markt und Chancen	257
8.2.1.2	Bedarf	258
8.2.1.3	Zielgruppen	259
8.2.2	Leistungsumfang	259
8.2.2.1	Versicherte Sachen	259
8.2.2.2	Versicherte Gefahren und Schäden	260
8.2.2.3	Nicht versicherte Gefahren und Schäden	261
8.2.3	Weitere Klauseln	262
8.2.4	Versicherte Kosten (nach §§ 7, 8 und 9 VGB)	262
8.2.5	Nicht versicherte Kosten	263
8.2.6	Mietausfall	263
8.2.7	Versicherungsformen	263
8.2.8	Entschädigungsleistungen für Sachen	265
8.2.9	Beitragsermittlung	266
8.2.9.1	Tarifaufbau und -anwendung	266
8.2.9.2	Beispiel für die Ermittlung der Versicherungssumme 1914 nach qm ² Wohnfläche	267
8.2.10	Aufbau und Inhalt der Anträge	268
8.2.11	Obliegenheiten nach dem Versicherungsfall	268
8.2.12	Feuer-Rohbauversicherung	268
8.2.13	Besonderheiten	268
9	Vermögensversicherungen	270
9.1	Haftpflicht und Haftungsarten	270
9.2	Haftpflichtversicherung	273
9.2.1	Funktionen der Haftpflichtversicherung	274
9.2.2	Schadenarten und Deckungssummen	275
9.2.3	Risikoveränderung und Beitragsanpassung	276
9.2.4	Ausschlüsse	278
9.2.4.1	Ausschlüsse nach AHB	278
9.2.4.2	Auflagen	283
9.2.5	Prüfung des Leistungsfalls	283
9.2.6	Die Privathaftpflichtversicherung	284
9.3	Kraftfahrzeugversicherung	288
9.3.1	Markt und Chancen	288
9.3.2	Haftungsgrundsätze	292
9.3.3	Leistungsumfang der Kfz-Haftpflichtversicherung	294
9.3.3.1	Aufgaben der Kfz-Haftpflichtversicherung, Haftung und Deckung	295
9.3.3.2	Direktanspruch	295
9.3.3.3	Versicherungssummen und versicherte Personen	296
9.3.3.4	Wesentliche Ausschlüsse (A.1.5 AKB)	296

9.3.4	Leistungsumfang der Fahrzeugversicherung (A.2 AKB)	297
9.3.4.1	Kundennutzen	297
9.3.4.2	Versicherte Gefahren und Schäden (A.2.2 AKB)	297
9.3.4.3	Versicherte Sachen	298
9.3.4.4	Ersatzleistung	299
9.3.4.5	Wesentliche Ausschlüsse (A.2.19 AKB)	299
9.3.5	Leistungsumfang des Autoschutzbriefes	300
9.3.5.1	Versicherte Leistungen	300
9.3.5.2	Versicherte Personen (A.3.2 AKB)	300
9.3.5.3	Wesentliche Ausschlüsse (A.3.9 AKB)	300
9.3.6	Leistungsumfang der Insassen-Unfallversicherung	301
9.3.6.1	Versicherte Leistungen	301
9.3.6.2	Das Pauschalsystem	301
9.3.6.3	Versicherte Personen (A.4.2 AKB)	301
9.3.6.4	Wesentliche Ausschlüsse (A.4.10 AKB)	301
9.3.7	FahrerPlus-Versicherung	302
9.3.7.1	Versicherte Leistungen (A.5.1 und A.5.5 AKB)	302
9.3.7.2	Versicherte Personen (A.5.2 AKB)	302
9.3.7.3	Wesentliche Ausschlüsse (A.5.6 AKB)	302
9.3.8	Beitragsermittlung	302
9.3.8.1	Tarifierungsmerkmale – Tarifaufbau in der Kfz-Versicherung	302
9.3.8.2	Einstufung in die Schadenfreiheitsklassen (SF) (I.1 AKB)	303
9.3.8.3	Tarifaufbau und -anwendung	305
9.3.9	Antragsaufnahme	305
9.3.10	Beginn des Versicherungsschutzes	305
9.3.11	Obliegenheiten vor dem Schadenfall	305
9.3.12	Versicherungsfall	306
9.3.12.1	Obliegenheiten des Versicherten nach/im Versicherungsfall (E.1 und E.2 AKB)	306
9.3.12.2	Schadenregulierung	306
9.3.12.3	Rückstufung	307
9.3.13	Besonderheiten	307
9.3.14	Geltungsbereich	308
9.4	Rechtsschutzversicherung	309
9.4.1	Bedarf und Zielgruppen	310
9.4.2	Leistungen und versicherte Personen	311
9.4.3	Rechtsschutzkombinationen und versicherte Personen	315
9.4.4	Geltungsbereich	316
9.4.5	Ausschlüsse	316
9.4.6	Versicherungsfall	317
TEIL 2	BANKPRODUKTE FÜR PRIVATE HAUSHALTE	321
1	Bankensystem in Deutschland	321
1.1	Wesen des Geldes	321
1.1.1	Bargeld/Münzen	321
1.1.2	Buchgeld	321

1.1.3	Geldscheine	322
1.1.4	Kundenstruktur	322
1.1.5	Heutige Funktion des Geldes	323
1.2	Bankenstruktur - Bankengruppen	323
1.3	Aufgaben der Kreditinstitute	325
1.4	Veränderungen in der Kreditlandschaft	325
1.5	Finanzmarktkrise	326
1.6	Finanzdienstleistungen	326
1.6.1	Finanzinstrumente	327
1.6.2	Zulassungsbedingungen	328
1.7	Nachfragegruppen	328
1.8	Kontoarten	329
1.8.1	Kontokorrentkonto (§ 355 HGB)	330
1.8.2	Sparkonto	331
1.8.3	Termineinlage	333
1.8.4	Zusammenfassung zu den Kontoarten	333
1.9	Kontovertrag	333
1.9.1	Kontoeröffnung	334
1.9.2	Kontoinhaber aus rechtlicher Sicht	334
1.9.3	Legitimation	335
1.10	Verfügungsberechtigung über Konten	336
1.10.1	Gemeinschaftskonten	336
1.10.2	Treuhandkonten	337
1.10.3	Gesetzliche Vertreter	337
1.10.3.1	Gesetzliche Vertreter bei Minderjährigen	338
1.10.3.2	Betreuer	339
1.10.3.3	Pfändungs- und Überweisungsbeschluss	339
1.10.4	Vollmachten (rechtsgeschäftliche Vertretung)	340
1.11	Verträge zugunsten Dritter	340
1.11.1	Vertragsgestaltungen	340
1.11.2	Bankgeheimnis und Bankauskunft	341
1.11.3	Verhalten der Bank im Todesfall des Kunden	342
1.11.3.1	Verfügungsberechtigung im Todesfall	342
1.11.3.2	Meldung an das Finanzamt	344
2	Bargeldloser Zahlungsverkehr	344
2.1	Bankleitzahl	344
2.2	Überweisungslaufzeiten	345
2.3	Onlinebanking	345
2.4	Dauerauftrag	346
2.5	Lastschrift	347
2.5.1	Vor- und Nachteile der Lastschrift (allgemein)	350
2.5.2	Lastschriftrückgaben	350
2.6	Scheck/Scheckarten	351
3	Anlage auf Konten	352
3.1	Termineinlagen	353
3.1.1	Praxis beim Festgeld	354

3.1.2	Vorzeitige Verfügung von Festgeldern	354
3.2	Sichteinlagen	355
3.3	Spareinlagen	355
3.3.1	Sparpläne in der Praxis	356
3.3.1.1	Einmaleinzahlungen	356
3.3.1.2	Sparraten	357
3.3.2	Auszahlplan	357
3.3.3	Vergleich	358
3.4	Bausparen	358
3.5	Sparbriefe/Sparkassenbriefe	360
3.6	Verteilung der „Deutschen Spargelder“ auf die Einlagearten	362
3.7	Sparschuldverschreibungen/Sparkassenschuldverschreibungen	363
3.8	Überblick über die staatliche Sparförderung	363
3.8.1	Fünftes Vermögensbildungsgesetz	364
3.8.2	Wohnungsbauprämien gesetz	365
3.8.3	„Riester-Rente“	366
3.9	Einlagensicherung	367
4	Anlage in Gold	368
5	Geld- und Kapitalmarkt und Funktion der Börse	369
5.1	Urkunden/Wertpapiere	369
5.1.1	Effekten	369
5.1.2	Mantel und Bogen	370
5.1.3	Eigentumsübertragung	372
5.2	Geld- und Kapitalmarkt	372
5.3	Anlagen in Gläubigerpapieren	372
5.3.1	Rückzahlung von Schuldverschreibungen	373
5.3.2	Rendite	373
5.3.3	Rendite nach Steuern	375
5.3.4	Kursrisiko bei festverzinslichen Wertpapieren	376
5.3.5	Abrechnung	377
5.3.6	Steuerliche Behandlung	378
5.3.7	Anlagemotive für Gläubigerpapiere	378
5.4	Gläubigerpapierarten und ihre Unterscheidungskriterien	379
5.4.1	Emittenten	379
5.4.2	Bankschuldverschreibung	381
5.4.3	Festverzinsliche Wertpapiere der öffentlichen Hand	383
5.4.3.1	Verwahrung von Wertpapieren der öffentlichen Hand	384
5.4.3.2	Öffentliche Anleihen	384
5.4.3.3	Bundesobligationen	384
5.4.3.4	Bundesschatzbriefe	385
5.4.3.5	Finanzierungsschätz	385
5.4.4	Unternehmensanleihen (Corporate Bonds)	385
5.4.5	Auslandsanleihen	386
5.4.6	Besondere Ausgestaltungen verzinslicher Wertpapiere	387
5.4.6.1	Floating rate notes (= Anleihen mit variablen Zinssätzen/FRN)	387

5.4.6.2	Zero-Bonds (= Null-Kupon-Anleihen)	388
5.4.6.3	Gewinnschuldverschreibungen	389
5.5	Sicherheit einer Anlage	389
5.5.1	Mündelsicherheit	389
5.5.2	Deckungsstockfähigkeit	390
5.5.3	Weitere Faktoren	390
5.6	Übersichten zu den Gläubigerpapierarten	391
5.7	Aktie	392
5.7.1	Rechte des Aktionärs	394
5.7.2	Aktientypen	394
5.7.3	Kapitalerhöhung einer AG	397
5.7.3.1	Verfahren bei einer Kapitalerhöhung	397
5.7.3.2	Kapitalerhöhung gegen Einlagen	398
5.7.3.3	Bedingte Kapitalerhöhung	398
5.7.3.4	Genehmigte Kapitalerhöhung	398
5.7.3.5	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	399
5.7.3.6	Bezugsrecht	399
5.7.4	Bewertung von Aktien	401
5.7.4.1	Substanzwert	401
5.7.4.2	Dividendenrendite	402
5.7.4.3	Kurs-Gewinn-Verhältnis	403
5.7.4.4	Kurs-Cashflow-Verhältnis	403
5.7.4.5	Vergleichswerte (Indizes)	404
5.7.4.6	Fundamentalanalyse	406
5.7.4.7	Chartanalyse	406
5.7.4.8	Steuerliche Behandlung von Aktienerträgen	411
5.7.5	Genussrechte	411
5.7.6	Wandelschuldverschreibungen/Wandelanleihen	412
5.7.6.1	Gründe für die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	413
5.7.6.2	Vorteile für Anleger	414
5.7.7	Optionsanleihen	414
5.7.7.1	Börsennotierung	414
5.7.7.2	Rechnerischer Wert eines Optionsscheins	415
5.7.7.3	Aufgeld	415
5.7.7.4	Hebeleffekt	417
5.7.7.5	Naked Warrants („nackte“ Optionsscheine)	417
5.7.7.6	Covered Warrants (gedeckte Optionsscheine)	417
5.7.7.7	Währungsoptionsscheine	418
5.7.7.8	Index Warrant	418
5.7.8	Aktienanleihe	418
5.7.9	Anlagen in Investmentzertifikaten	419
5.7.9.1	Rechtliche Grundlagen für Kapitalanlagegesellschaften	420
5.7.9.2	Ausgabe- und Rücknahmepreise von Investmentzertifikaten	422
5.7.9.3	Kosten	423
5.7.9.4	Erwerbsformen von Investmentfonds	424
5.7.9.5	Anlagemotive/Unterschiede zur Aktie	425

5.7.9.6	Cost-Average/Anlageart	426
5.7.9.7	Spezielle Investmentzertifikate/Fondsarten	427
5.7.9.8	Ranking, Scoring, Rating von Fonds	435
5.7.9.9	Zertifikate	437
6	Depotgeschäft der Kreditinstitute	446
6.1	Geschlossenes Depot	446
6.2	Offenes Depot	446
6.3	Depotstimmrecht	447
6.4	Aufgaben der Depotverwaltung	447
7	Aufgaben und Bedeutung der Börse	448
7.1	Teilnehmer am Börsenhandel	448
7.2	Handel an der Effektenbörse	448
7.3	Warentermingeschäfte/Warenterminbörsen	450
7.4	Außenbörslicher Handel/Grauer Kapitalmarkt	451
7.5	Kundenaufträge	451
7.5.1	Kundenberatung	451
7.5.2	Auftragserteilung	451
7.5.3	Limit und Laufzeit bei der Wertpapierorder	452
7.6	Kurs und Kursfeststellung an der Effektenbörse	453
8	EUREX/Optionsgeschäfte	454
8.1	Wirkung eines Calls	455
8.2	Wirkung eines Puts	457
8.3	In the money/at the money/out of the money	458
8.4	Futures	458
8.5	Emission und Platzierung	459
8.5.1	Bookbuilding-Verfahren	459
8.5.2	Tenderverfahren	460
8.5.3	Prospekt	461
9	Beurteilungs- und Auswahlkriterien für Geld- und Kapitalanlagen	461
9.1	Magisches Dreieck der Kapitalanlage	461
9.2	Gesetzliche Bestimmungen für die Vermögensberatung	462
9.3	Insidergeschäfte	463
9.4	Kundenanalyse, Anlagemotive und Anlageziele	464
9.5	Personenanalyse	464
9.6	Situationserfassung	465
9.7	Priorität der Absicherung grundlegender Lebensrisiken	465
9.7.1	Krankheit, Berufs- und Erwerbsunfähigkeit	466
9.7.2	Altersvorsorge	466
9.8	Anlagestrategie	467
9.8.1	Mindestliquidität	467
9.8.2	Analyse des Vermögensstatus	468
9.8.3	Anlageoptimierung	470
9.8.3.1	Diversifikation in Aktien und Renten	473
9.8.3.2	Zwei Faustregeln	475
9.8.4	Auswahl und Erläuterung der Produkte	476

TEIL 3	IMMOBILIEN UND BAUSPAREN	477
1	Erwerb von Immobilien	477
1.1	Motive für den Immobilienerwerb	477
1.1.1	Gründe für eine Anmietung von Immobilien	479
1.1.2	Risiken in der Vermietungsphase	480
1.2	Erwerbsarten	480
1.2.1	Direkterwerb (Privatkauf)	480
1.2.2	Maklerkauf	481
1.2.3	Kauf vom Bauträger	481
1.2.4	Weitere Erwerbsarten	482
1.3	Ablauf eines Grundstückskaufs	482
1.4	Anschaffungsnebenkosten	483
1.5	Auflassung	485
1.6	Kriterien für den Immobilienerwerb	485
2	Grundstück	486
2.1	Flurstück/Kataster	486
2.2	Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks	487
2.3	Zubehör	487
2.4	Grundstückswert	487
2.4.1	Verkehrswert	488
2.4.2	Einheitswert	489
2.4.3	Grundbesitzwert nach Bewertungsgesetz (BewG)	489
2.4.4	Beleihungswert	490
2.4.5	Vergleichswert	491
2.4.6	Sachwert	492
2.4.7	Ertragswert	494
3	Wohnungseigentum	499
3.1	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	499
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum	499
3.3	Miteigentum	499
3.4	Sondereigentum	500
3.5	Teileigentum	500
3.6	Rechte und Pflichten des Eigentümers	500
3.7	Teilungserklärung	502
3.8	Wohnungseigentümersversammlung	502
3.9	Gemeinschaftsordnung	503
3.10	Verwaltungsbeirat	504
3.11	Wohngeld (Hausgeld)	504
4	Grundbuch	505
4.1	Grundbucheinsicht	505
4.2	Eintragungen ins Grundbuch	505
4.3	Grundbuchgebühren	506
4.4	Öffentlicher Glaube	506
4.5	Aufbau des Grundbuchs	507
4.5.1	Aufschrift	507
4.5.2	Bestandsverzeichnis	508

4.5.3	Abteilung I	509
4.5.4	Abteilung II	510
4.5.5	Abteilung III (Grundpfandrechte)	515
4.5.5.1	Hypothek	516
4.5.5.2	Grundschuld	517
4.5.5.3	Abtretung von Grundpfandrechten	520
4.5.5.4	Verwertung von Grundpfandrechten	521
4.5.5.5	Lösung von Grundpfandrechten	522
4.5.6	Rangfolge	523
5	Immobilienfinanzierung	524
5.1	Rechtlicher Rahmen	524
5.2	Das Verfahren bei der Kreditvergabe	526
5.2.1	Erster Schritt: Beratung	526
5.2.2	Zweiter Schritt: Prüfung des Antrags durch das Kreditinstitut	527
5.2.3	Dritter Schritt: Prüfung der Unterlagen	528
5.2.4	Vierter Schritt: Kreditentscheidung	530
5.2.5	Fünfter Schritt: Bereitstellung des Kredits	530
5.2.6	Sechster Schritt: Kreditüberwachung	531
5.3	Baufinanzierung	531
5.3.1	Ablauf Organisation	531
5.3.2	Finanzierungsbedarf	532
5.3.3	Baufinanzierungsmodelle	533
5.3.4	Annuitätendarlehn	534
5.3.5	Tilgungsfreie Darlehn/Festdarlehn	536
5.3.6	Darlehn mit gleichbleibender Tilgung (Tilgungsdarlehn)	537
5.3.7	Zinsbindungsfristen/Tilgungsmodalitäten	537
5.3.8	Damnum/Disagio	539
5.3.9	Sonstige Zinsen	540
5.4	Bausparen	540
5.4.1	Bausparvertrag	542
5.4.2	Phasen des Bausparvertrags	543
5.4.3	Die Bewertungskennziffer	545
5.4.4	Vor- und Zwischenfinanzierung	547
5.4.5	Negativerklärung	547
5.4.6	Tarife	548
5.4.7	Generelles	548
5.5	Baufinanzierungsmodelle: Drei Beispiele	549
5.6	Förderung von Immobilieneigentum	554
5.7	Sonstige Förderung des Wohneigentums	558
5.7.1	KfW-Wohneigentumsprogramm (Stand Juni 2009)	558
5.7.2	Weitere Förderungsprogramme über die KfW Bankengruppe	559
6	Geschlossene Immobilienfonds	562
6.1	Grundlagen	562
6.1.1	Anlage- und Finanzierungsinstrument	562
6.1.2	Abgrenzung zu offenen Immobilienfonds	563
6.1.3	Konstruktionsmerkmale	564

6.2	Konzeption	564
6.2.1	Rechtliche Aspekte	564
6.2.2	Steuerliche Aspekte	565
6.2.3	Wirtschaftliche Aspekte	566
6.3	Anleger	567
6.3.1	Vorteile für den Anleger	567
6.3.2	Risiken für den Anleger	567
6.3.3	Die Gruppe der Anleger	567
6.3.4	Anteilstfinanzierung	568
6.4	Kriterien zum Fondsvergleich	569
6.5	Fungibilität	569
7	REIT (Real Estate Investment Trust)	571
TEIL 4	FINANZMATHEMATIK	573
1	Einleitung	573
1.1	Überblick	574
1.2	Rendite, effektiver Zins und Nominalzins	575
2	Renditeberechnung nach der Faustformel	575
2.1	Einmalige Gebühren	577
2.2	Laufende Gebühren	578
2.3	Rendite nach Steuern	578
2.4	Kritik an der Börsenformel/Faustformel	579
3	Zinsrechnung	579
3.1	Einfache Zinsen	579
3.2	Kapitalisierung	580
3.3	Zinseszinsrechnung	581
3.3.1	Aufzinsung	581
3.3.2	Abzinsung	584
3.4	Unterjährige Verzinsung	585
4	Rentenrechnung	587
4.1	Begriff der Rente	587
4.2	Vorschüssige Jahresrente	587
4.2.1	Renterendwert (vorschüssig)	587
4.2.2	Rentenbarwert (vorschüssig)	589
4.3	Nachschüssige Jahresrente	590
4.3.1	Renterendwert (nachschüssig)	590
4.3.2	Rentenbarwert (nachschüssig)	590
4.4	Unterjährige Renten	591
5	Dynamisierte Rente	593
6	Tilgungsrechnung	594
6.1	Annuitätentilgung	594
6.2	Restschuld und Laufzeit eines Annuitätendarlehns	596
6.3	Auszahlplan mit Kapitalverzehr	598
7	Wert einer Investition – Rendite	600
	STICHWORTVERZEICHNIS	603