

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Vertrieb – Organisation und Steuerung.</b>	<b>35</b>
<b>1</b>	<b>Finanzberatung: Anforderungen und Umfeld.</b>	<b>35</b>
1.1	Anforderungen an Beratung und Berater . . . . .	35
1.2	Umfeld der Finanzberatung . . . . .	39
1.3	Ganzheitliche Finanzberatung. . . . .	40
1.3.1	Grundlagen der persönlichen Finanzplanung/Bedarfsanalyse . . . . .	40
1.3.2	Status quo – Darstellung und Analyse . . . . .	41
1.3.3	Konzeption einer optimierten Vermögensstruktur . . . . .	41
1.3.4	Ableitung von Handlungsvorschlägen. . . . .	41
1.3.5	Detaillierte Darstellung einzelner Vermögenswerte . . . . .	41
1.3.6	Regelmäßige Aktualisierung . . . . .	42
<b>2</b>	<b>Ziele . . . . .</b>	<b>42</b>
2.1	Ziele vs. Wünsche und Träume. . . . .	42
2.2	Zielarten . . . . .	43
2.2.1	Unternehmensziele. . . . .	43
2.2.2	Kundenziele . . . . .	45
2.2.3	Mitarbeiterziele . . . . .	45
2.3	Zielharmonie und Zielkonflikte. . . . .	45
2.3.1	Zielharmonie. . . . .	46
2.3.2	Zielkonflikte . . . . .	46
2.3.2.1	Welche Lösungsansätze gibt es für Zielkonflikte? . . . . .	47
2.3.2.2	Work-Life-Balance . . . . .	47
2.4	Zielsetzungsprozess und Zielformulierung. . . . .	48
<b>3</b>	<b>Volkswirtschaftslehre (VWL).</b>	<b>50</b>
3.1	Aufgaben der Volkswirtschaftslehre . . . . .	50
3.2	Grundbegriffe . . . . .	52
3.2.1	Bedürfnis/Bedarf/Nachfrage . . . . .	52
3.2.2	Produktion und Produktionsmöglichkeiten . . . . .	53
3.3	Märkte und Preisbildung. . . . .	54
3.3.1	Marktformen. . . . .	56
3.3.1.1	Marktformen nach Zahl der Marktteilnehmer . . . . .	56
3.3.1.2	Marktformen nach qualitativen Rahmenbedingungen . . . . .	58
3.3.2	Nachfrage . . . . .	59
3.3.2.1	Nachfrage in Abhängigkeit vom Preis des Gutes . . . . .	59
3.3.2.2	Nachfrage in Abhängigkeit vom Preis anderer Güter . . . . .	60
3.3.2.3	Nachfrage in Abhängigkeit vom Einkommen . . . . .	60

3.3.2.4	Nachfrage in Abhängigkeit von subjektiven Nutzenvorstellungen . . . . .	61
3.3.3	Angebot . . . . .	61
3.3.4	Preisbildung auf Gütermärkten . . . . .	62
3.4	Wirtschaftskreislauf . . . . .	63
3.4.1	Volkswirtschaftlicher Kreislauf . . . . .	63
3.4.2	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung . . . . .	65
3.4.3	Bruttoinlandsprodukt (BIP) . . . . .	65
3.4.4	Wachstum als Wohlstandsindikator? . . . . .	68
3.4.5	Lohn- und Gewinnquote . . . . .	72
3.4.6	Sparen und Konsum privater Haushalte . . . . .	72
3.4.7	Wirtschaftspolitik . . . . .	74
3.4.7.1	Begründung einer Wirtschaftspolitik . . . . .	74
3.4.7.2	Ziele und Bereiche der Wirtschaftspolitik . . . . .	74
3.4.7.3	Ordnungspolitik . . . . .	76
3.4.7.4	Magisches Viereck/Stabilitätsgesetz . . . . .	76
3.4.7.5	Fiskalpolitik . . . . .	81
3.4.7.6	Strukturpolitik . . . . .	82
3.4.8	Träger der Wirtschaftspolitik . . . . .	82
3.4.9	Problem Arbeitslosigkeit . . . . .	83
3.5	Geldtheorie und Geldpolitik . . . . .	85
3.5.1	Funktionen des Geldes . . . . .	85
3.5.2	Wahrungsordnung und Bankensystem . . . . .	86
3.5.2.1	Europäisches System der Zentralbanken (ESZB) . . . . .	90
3.5.2.2	Geschäftsbanken . . . . .	95
3.5.2.3	Geldschopfung . . . . .	95
3.5.3	Geldwertanderung – Inflation, Deflation und Stagflation . . . . .	97
3.5.3.1	Preisindizes . . . . .	98
3.5.3.2	Der Warenkorb . . . . .	100
3.5.3.3	Das Wägungsschema . . . . .	100
3.5.3.4	Inflationswirkungen . . . . .	101
3.5.3.5	Inflationsursachen . . . . .	102
3.5.4	Geldpolitik . . . . .	104
3.5.4.1	Hauptrefinanzierungsgeschäfte (Haupttender) . . . . .	108
3.5.4.2	Längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (Basistender) . . . . .	108
3.5.4.3	Schnelltender . . . . .	108
3.5.4.4	Offenmarktgescafte . . . . .	109
3.5.4.5	Ausschreibungsverfahren und Sicherheiten . . . . .	109
3.5.4.6	Ständige Fazilitäten . . . . .	110

3.5.4.7	Mindesreservepolitik . . . . .	110
3.5.4.8	Einschätzung der Wirkungsweisen . . . . .	111
3.6	Währung und Außenwirtschaft . . . . .	111
3.6.1	Außenhandel . . . . .	111
3.6.2	Zahlungsbilanz . . . . .	112
3.6.3	Wechselkurs. . . . .	116
3.7	Konjunktur und Wachstum. . . . .	119
3.7.1	Wirtschaftswachstum. . . . .	119
3.7.2	Konjunktur und Krise . . . . .	120
3.7.2.1	Konjunkturzyklus . . . . .	122
3.7.2.2	Angebots- und nachfrageorientierte Politik . . . . .	124
3.7.2.3	Wachstumstrend . . . . .	124
3.7.3	Wirtschaftswachstum und Strukturwandel . . . . .	124
3.8	Marktvolumen der Finanzdienstleistung . . . . .	126
<b>4</b>	<b>Betriebswirtschaftslehre (BWL)</b> . . . . .	<b>132</b>
4.1	Wirtschaftlichkeit . . . . .	132
4.2	Betrieb als Gegenstand der BWL . . . . .	133
4.2.1	Ordnung nach Wirtschaftsprinzipien . . . . .	133
4.2.2	Ordnung nach Art der Leistungserstellung . . . . .	134
4.2.3	Ordnung nach Art der Betriebsgröße . . . . .	136
4.3	Abgrenzung Produktion vs. Dienstleistungen . . . . .	136
4.4	Produktionsfaktoren . . . . .	138
4.5	Organisation . . . . .	139
4.5.1	Aufbauorganisation . . . . .	140
4.5.2	Ablauforganisation . . . . .	143
4.6	Eigenorganisation . . . . .	144
4.6.1	Homeoffice vs. Büro . . . . .	144
4.6.2	Zeitmanagement . . . . .	145
4.6.3	Paretoprinzip . . . . .	146
4.6.4	ABC-Analyse . . . . .	148
4.6.5	Eisenhower-Methode . . . . .	149
4.6.6	Tagesplanung . . . . .	150
4.6.7	Büroorganisation . . . . .	151
4.6.7.1	Individuelle Arbeitsplatzgestaltung . . . . .	151
4.6.7.2	E-Mail-Management . . . . .	153
<b>5</b>	<b>Rechnungswesen</b> . . . . .	<b>154</b>
5.1	Aufgaben des Rechnungswesens/Buchführungspflicht . . . . .	154
5.2	Gliederung des Rechnungswesens . . . . .	154

5.3	<b>Finanzbuchhaltung</b>	155
5.3.1	Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB)	155
5.3.1.1	GoB für die laufende Buchführung	156
5.3.1.2	GoB für die Inventur	156
5.3.1.3	GoB für die Bilanzierung	156
5.3.1.4	Besonderheiten	157
5.3.1.5	Beweiskraft der Buchführung für die Besteuerung	157
5.3.2	<b>Bilanz</b>	158
5.3.3	Gewinn- und Verlustrechnung (GuV)	162
5.3.4	Anhang und Lagebericht	164
5.3.5	Inventur	165
5.3.6	Bilanzierung	166
5.3.6.1	Grundsätze ordnungsgemäßer Bilanzierung	166
5.3.6.2	Bewertungsgrundsätze in der Bilanz	167
5.3.6.3	Wertansätze in der Bilanz	168
<b>6</b>	<b>Betriebswirtschaftliche Kennzahlen</b>	<b>169</b>
6.1	Anwendungsbereiche	170
6.2	Kennzahlen zur Beurteilung des gesamten Betriebes	171
6.3	Kennzahlen zur Investitionsanalyse	171
6.4	Kennzahlen zur Finanzierungsanalyse	172
6.5	Kennzahlen zur Liquiditätsanalyse	173
6.6	Kennzahlen zur Beurteilung einzelner Tätigkeitsbereiche	175
6.7	Bilanz- und GuV-Analyse mit Kennzahlen	176
6.8	Kennzahlen zur eigenen Tätigkeit	178
6.8.1	Kundenstruktur	178
6.8.2	Vertriebsaktivitäten	179
6.8.3	Vertriebsqualität	179
<b>7</b>	<b>Finanzierung und Investition</b>	<b>179</b>
7.1	Grundlagen	179
7.2	Kapitalbedarfsplanung	181
7.3	Formen der Finanzierung	182
7.3.1	Außenfinanzierung	182
7.3.2	Innenfinanzierung	183
7.4	Formen der Investition	183
7.5	Investitionsarten	184
7.6	Grundlagen der Investitionsrechnung	185
<b>8</b>	<b>Kosten- und Leistungsrechnung</b>	<b>187</b>
8.1	Grundlagen/Aufgaben	187

8.2	Weitere Kostenbegriffe . . . . .	193
8.3	Abrechnungssysteme der Kostenrechnung . . . . .	195
8.3.1	Volkostenrechnung . . . . .	195
8.3.2	Teilkostenrechnung als Deckungsbeitragsrechnung . . . . .	196
8.4	Einfache Deckungsbeitragsrechnung . . . . .	197
8.5	Break-Even-Analyse (Gewinnschwellenanalyse) . . . . .	198
8.6	Betriebsabrechnung . . . . .	199
8.6.1	Kostenartenrechnung . . . . .	199
8.6.2	Kostenstellenrechnung . . . . .	199
8.6.2.1	Kostenartenumlage . . . . .	200
8.6.2.2	Kostenstellenumlage . . . . .	200
8.6.2.3	Ermittlung von Zuschlagssätzen . . . . .	201
8.6.3	Kostenträgerrechnung . . . . .	201
8.7	Wirtschaftlichkeitsrechnung . . . . .	202
8.8	Entscheidungsrechnung . . . . .	203
8.9	Berechnung des Mindeststundensatzes . . . . .	204
<b>9</b>	<b>Statistik . . . . .</b>	<b>207</b>
<b>10</b>	<b>Marketing . . . . .</b>	<b>208</b>
10.1	Marketingentwicklung . . . . .	209
10.2	Marketingphilosophie . . . . .	209
10.3	Marketingziele . . . . .	210
10.4	Marketinginstrumente/Marketing-Mix . . . . .	210
10.4.1	Produktpolitik und Servicepolitik . . . . .	211
10.4.2	Preispolitik . . . . .	212
10.4.3	Kommunikationspolitik . . . . .	214
10.4.4	Vertriebspolitik (Absatzpolitik, Distributionspolitik) . . . . .	215
10.4.5	Produktlebenszyklus . . . . .	216
10.4.6	BCG-Matrix . . . . .	217
10.5	Marktforschung . . . . .	219
10.6	Zielgruppendefinition . . . . .	220
10.6.1	Zielgruppen nach Lebensphasen . . . . .	221
10.6.2	Zielgruppen nach Geschlecht . . . . .	224
10.6.3	Zielgruppen nach Einkommen und Vermögen . . . . .	224
10.6.4	Zielgruppen nach Hobby und anderen gemeinsamen Interessen . . . . .	225
10.6.5	Bestandskunden (Zielgruppe mit Bestandskunden vergleichen) . . . . .	226
10.6.6	Demografische Entwicklung . . . . .	226
10.7	Ertragsorientiertes Wachstum . . . . .	227
10.8	Adressenfindung für Marketingaktionen . . . . .	230

10.9	Kalkulation im Marketing . . . . .	231
<b>11</b>	<b>Grundlagen der Gesprächsführung . . . . .</b>	<b>232</b>
11.1	Gesprächsphasen . . . . .	232
11.2	Fragetechniken. . . . .	233
11.3	Einwandbehandlung. . . . .	237
11.4	Abschlusssignale . . . . .	241
<b>Teil B</b>	<b>Kapitalanlagen. . . . .</b>	<b>242</b>
<b>1</b>	<b>Kapitalverkehr als Voraussetzung des Wohlstands . . . . .</b>	<b>242</b>
1.1	Geldgeschichte . . . . .	242
1.2	Kapitalformen und die volkswirtschaftliche Bedeutung . . . . .	244
1.2.1	Kapitalformen . . . . .	244
1.2.2	Volkswirtschaftliche Bedeutung . . . . .	245
1.2.3	Boden . . . . .	248
1.2.4	Arbeit . . . . .	251
1.2.5	Kapital . . . . .	255
1.3	Geld- und Güterkreislauf. . . . .	256
1.4	Golddeckung des Bargeldes . . . . .	258
1.5	Anlage in Sachwerten. . . . .	258
1.6	Anlage in Geldwerten . . . . .	260
1.7	Aufgaben der Banken und der Zentralbank . . . . .	262
1.7.1	Universal- und Trennbankensysteme . . . . .	265
1.7.2	Finanzkrise . . . . .	267
1.7.3	Zentralbanken . . . . .	268
1.8	Steuern und der wirtschaftliche Einfluss . . . . .	277
<b>2</b>	<b>Beteiligte des Kapitalverkehrs. . . . .</b>	<b>279</b>
2.1	Unternehmer und Unternehmen. . . . .	279
2.2	Staaten . . . . .	283
2.3	Rechtliche Unterscheidung von Anlegern . . . . .	283
2.3.1	Legitimation von Anlegern . . . . .	288
2.3.2	Motive privater Kapitalanleger. . . . .	290
2.4	Die Einkunftsarten bei Kapitalanlagen. . . . .	293
2.5	Vermittler von Kapitalanlagen . . . . .	296
<b>3</b>	<b>Märkte . . . . .</b>	<b>301</b>
3.1	Angebot und Nachfrage . . . . .	302
3.1.1	Vom Markt zur Börse . . . . .	302
3.1.2	Preisbildung in funktionierenden Märkten . . . . .	303
3.1.3	Geld- und Kapitalmarkt . . . . .	305

3.2	Die Börse . . . . .	306
3.2.1	Börsenfähigkeit von Kapitalwerten . . . . .	307
3.2.2	Rechtliche Grundlagen des Börsengeschäftes . . . . .	307
3.2.3	Nationale Börsen . . . . .	310
3.2.4	Börsenaufsicht in Deutschland . . . . .	311
3.2.5	Börsenorgane . . . . .	312
3.2.6	Börsenteilnehmer . . . . .	312
3.2.7	Börsensegmente . . . . .	313
<b>4</b>	<b>Kapitalanlagen in Geldwerte . . . . .</b>	<b>315</b>
4.1	Der Wert des Geldes einer Volkswirtschaft . . . . .	316
4.2	Anlage auf Konten . . . . .	320
4.2.1	Konten und deren Zweck für Anleger und die Wirtschaft . . . . .	320
4.2.2	Rechte und Pflichten des Anlegers aus dem Kontoevertrag . . . . .	321
4.2.3	Kontoarten für Anleger . . . . .	323
4.2.3.1	Kontobezeichnung . . . . .	323
4.2.3.2	Verfügungsberechtigte im Sinne des Kontos . . . . .	324
4.2.3.3	Vertrag zugunsten Dritter . . . . .	326
4.2.3.4	Treuhandkonten . . . . .	327
4.2.3.5	Pfändungs- und Überweisungsbeschluss . . . . .	328
4.2.3.6	Vollmachten (rechtsgeschäftliche Vertretung) . . . . .	328
4.2.3.7	Vorsorgevollmacht . . . . .	328
4.2.4	Sichteinlagen . . . . .	329
4.2.5	Termingeld . . . . .	330
4.2.6	Sparkonten . . . . .	331
4.2.7	Einlagensicherung für Kapitalanleger in Deutschland . . . . .	334
4.2.8	Chancen & Risikopotenzial von Kontenanlagen . . . . .	338
4.2.9	Steuerliche Behandlung von Kontenanlagen . . . . .	338
4.3	Festverzinsliche Wertpapiere . . . . .	339
4.3.1	Von der Urkunde zu Effekten . . . . .	340
4.3.2	Rechtliche Grundlagen von Wertpapieren . . . . .	343
4.3.3	Gläubigerpapierarten und ihre Unterscheidungskriterien . . . . .	344
4.3.3.1	Emittenten . . . . .	345
4.3.3.2	Rückzahlungsmöglichkeiten . . . . .	345
4.3.3.3	Verzinsung . . . . .	345
4.3.3.4	Laufzeiten . . . . .	348
4.3.3.5	Übertragungen von Wertpapieren . . . . .	349
4.3.3.6	Sitz des Ausstellers . . . . .	350
4.3.3.7	Währungen . . . . .	350

4.4	Handel mit Gläubigerpapieren . . . . .	351
4.4.1	Stückzinsen . . . . .	352
4.4.2	Steuerliche Behandlung von Gläubigerpapieren . . . . .	354
4.5	Bausparen . . . . .	356
4.6	Sparbriefe. . . . .	359
4.6.1	Sparbriefvariationen mit Vorteil für den Anleger. . . . .	361
4.6.2	Sparschuldverschreibungen . . . . .	361
4.6.3	Motive für Anleger und Emittenten . . . . .	361
4.6.4	Chancen & Risikopotenzial von Sparbriefen . . . . .	361
4.6.5	Steuerliche Behandlung von Sparbriefen . . . . .	362
4.7	Öffentliche Anleihen . . . . .	363
4.7.1	Staatsschulden als Kapitalanlage . . . . .	363
4.7.2	Bundeswertpapiere ab 2013 . . . . .	367
4.7.2.1	Bundesobligationen . . . . .	367
4.7.2.2	Bundesanleihen . . . . .	368
4.7.3	Motivation des Anlegers und Staates . . . . .	368
4.8	Bankschuldverschreibungen. . . . .	369
4.8.1	Wachsende Bedeutung für Emittenten und Anleger . . . . .	370
4.8.2	Die Form entscheidet über die Rendite . . . . .	372
4.8.2.1	Kassenobligationen . . . . .	372
4.8.2.2	Pfandbriefe. . . . .	373
4.8.2.3	Tier 1-Anleihe. . . . .	374
4.8.2.4	Gewinnschuldverschreibungen als Kapitalanlage . . . . .	375
4.8.2.5	Genussrechte von Kreditinstituten . . . . .	375
4.8.2.6	Asset Backed Securities/Mortgage Backed Securities . . . . .	376
4.8.3	Chancen & Risikopotenzial von Banktiteln . . . . .	377
4.9	Floater . . . . .	378
4.10	Zero-Bonds . . . . .	380
<b>5</b>	<b>Chancen und Risikoprofil von Gläubigerpapieren. . . . .</b>	<b>382</b>
5.1	Kurschancen und -risiken von festverzinslichen Wertpapieren . . . . .	383
5.1.1	Veränderung des Marktzinsniveau . . . . .	383
5.1.2	Bonität des Schuldners . . . . .	383
5.1.2.1	Rating-Agenturen helfen dem Anleger . . . . .	384
5.1.2.2	Mündelsicherheit als Qualitätssiegel von Gläubigerpapieren . . . . .	386
5.1.2.3	Sicherungsvermögensfähigkeit . . . . .	387
5.1.2.4	Weitere Sicherheiten für den Anleger . . . . .	387
5.2	Währungsrisiko bei festverzinslichen Wertpapieren. . . . .	388
5.3	Inflationsrisiko bei festverzinslichen Wertpapieren. . . . .	388

<b>6</b>	<b>Devisen . . . . .</b>	<b>389</b>
6.1	Anleger investieren in fremde Volkswirtschaften . . . . .	389
6.2	Anleger nutzen die Entwicklung von Devisenkursen . . . . .	391
6.3	Volkswirtschaften zwischen schwachen und starken Devisenkursen . . . . .	391
6.4	Chancen & Risikopotenzial von Devisen . . . . .	393
<b>7</b>	<b>Sachwerte . . . . .</b>	<b>396</b>
7.1	Sachwerte als Inflationsschutz . . . . .	397
7.2	Aktien. . . . .	399
7.2.1	Aktiengeschichte . . . . .	400
7.2.2	Anleger profitieren vom Unternehmenserfolg . . . . .	400
7.2.3	Unterschiedliche Aktieninvestments . . . . .	401
7.2.3.1	Anlegergruppen . . . . .	401
7.2.3.2	Bezugsgröße am Grundkapital . . . . .	401
7.2.3.3	Umfang der verbrieften Rechte. . . . .	402
7.2.3.4	Übertragbarkeit der verbrieften Rechte. . . . .	404
7.2.3.4.1	Namensaktie . . . . .	405
7.2.3.4.2	Vinkulierte Namensaktien . . . . .	406
7.2.3.5	Real Estate Investment Trust (REITs). . . . .	406
7.2.4	Unternehmen beschaffen sich Eigenkapital . . . . .	406
7.2.4.1	Kapitalerhöhung einer Aktiengesellschaft (AG) . . . . .	407
7.2.4.1.1	Kapitalerhöhung gegen Einlagen (§§ 182 – 192 AktG) . . . . .	408
7.2.4.1.2	Bedingte Kapitalerhöhung (§§ 192 – 201 AktG) . . . . .	408
7.2.4.1.3	Genehmigte Kapitalerhöhung (§§ 202 – 206 AktG) . . . . .	408
7.2.4.1.4	Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (§§ 207 – 220 AktG) . . . . .	408
7.2.4.2	Bezugsrechte als Investment . . . . .	409
7.2.5	Bewertung von Aktieninvestments . . . . .	411
7.2.5.1	Motive für den Aktienerwerb. . . . .	411
7.2.5.2	Risiken von Aktieninvestments . . . . .	412
7.2.5.3	Einflussfaktoren auf die Preisbildung bei Aktien . . . . .	414
7.2.5.4	Fundamentalanalyse. . . . .	417
7.2.5.4.1	Buchwert einer Aktie . . . . .	419
7.2.5.4.2	Die Bilanzpolitik beeinflusst diese Kennzahlen . . . . .	420
7.2.5.5	Chartanalyse . . . . .	420
7.2.5.5.1	Widerstandslinie . . . . .	423
7.2.5.5.2	Unterstützungslinie . . . . .	423
7.2.5.5.3	Trendkanäle . . . . .	424
7.2.5.5.4	Durchschnittslinie . . . . .	425
7.2.5.5.5	Schulter-Kopf-Schulter-Formation . . . . .	426

7.2.5.5.6	Inverse Schulter-Kopf-Schulter-Formation . . . . .	427
7.2.5.5.7	Doppeltop-Formation (M-Formation) . . . . .	428
7.2.5.5.8	Doppel- und Dreifachboden (bottom) . . . . .	429
7.2.5.5.9	Elliot-Wellen-Theorie . . . . .	429
7.2.5.5.10	Zeiträume und Umsätze . . . . .	430
7.2.5.5.11	Vorteile und Probleme der Charttechnik . . . . .	430
7.2.6	Börsenweisheiten . . . . .	430
7.2.7	Steuerliche Behandlung von Aktien . . . . .	432
7.2.7.1	Dividenden . . . . .	432
7.2.7.2	Veräußerungsgewinne . . . . .	432
7.2.7.3	Verlustverrechnung . . . . .	433
7.2.8	Emission von Aktien . . . . .	433
7.2.8.1	Bookbuilding-Verfahren . . . . .	434
7.2.8.2	Tenderverfahren . . . . .	434
7.2.8.3	Prospekt . . . . .	435
7.3	Sonderformen von Kapitalwertpapieren . . . . .	435
7.3.1	Genussrechte . . . . .	435
7.3.1.1	Genussscheine . . . . .	436
7.3.1.2	Chancen & Risikopotenzial von Genussrechten . . . . .	437
7.3.2	Wandelanleihe . . . . .	437
7.3.3	Optionsanleihe . . . . .	439
7.3.3.1	Optionsscheine als Kapitalanlage . . . . .	440
7.3.3.2	Preisbildung bei Optionsscheinen . . . . .	441
7.3.3.2.1	Innerer Wert (Parität) . . . . .	441
7.3.3.2.2	Zeitwert . . . . .	442
7.3.3.2.3	Aufgeld . . . . .	442
7.3.3.2.4	Leverage-Effekt . . . . .	443
7.3.3.2.5	Delta . . . . .	443
7.3.3.3	Chancen & Risikopotenzial von Optionsscheinen . . . . .	444
7.3.4	Aktienanleihe . . . . .	444
<b>8</b>	<b>Zertifikate . . . . .</b>	<b>446</b>
8.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für Anleger . . . . .	446
8.2	Gute Gründe für Zertifikate . . . . .	447
8.3	Garantiezertifikate . . . . .	450
8.4	Indexzertifikate . . . . .	451
8.5	Kosten bei Zertifikaten . . . . .	452
8.6	Chancen & Risikopotenzial von Zertifikaten . . . . .	453
8.7	Steuerliche Betrachtung . . . . .	456

<b>9</b>	<b>Anlage in Derivate . . . . .</b>	<b>457</b>
9.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen für Finanzderivate . . . . .	458
9.2	Optionsgeschäfte . . . . .	459
9.2.1	Die Grundformen des Optionsgeschäftes . . . . .	461
9.2.2	Kauf einer Kaufoption (Long-Position) . . . . .	461
9.2.3	Verkauf einer Kaufoption (Short-Position) . . . . .	462
9.2.4	Kauf einer Verkaufsoption (Long-Position) . . . . .	463
9.2.5	Verkauf einer Verkaufsoption (Short-Position) . . . . .	464
9.2.6	Handlungsalternativen für den Anleger . . . . .	465
9.3	Futures . . . . .	466
9.4	Handel mit Finanzderivaten . . . . .	468
9.4.1	Handel an der Eurex . . . . .	469
9.4.2	Steuerliche Behandlung von Finanzderivaten . . . . .	470
<b>10</b>	<b>Börsen und Preisbildung . . . . .</b>	<b>470</b>
10.1	Von Bullen und Bären . . . . .	470
10.2	Kauf und Verkauf an den Börsen . . . . .	471
10.3	Kurslimite . . . . .	473
10.3.1	Gültigkeitsdauer des Auftrages . . . . .	474
10.3.2	Zusätzliche Vereinbarungen . . . . .	474
10.4	Kosten bei Börsengeschäften . . . . .	474
10.5	Preisbildung an der Börse . . . . .	475
<b>11</b>	<b>Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren . . . . .</b>	<b>477</b>
11.1	Geschlossenes Depot . . . . .	477
11.1.1	Schrankenschließfach . . . . .	478
11.1.2	Verwahrung in den Tresorräumen einer Bank . . . . .	478
11.2	Offenes Depot . . . . .	478
11.2.1	Verwahrung von Wertpapieren . . . . .	478
11.2.2	Verwaltung von Wertpapieren . . . . .	479
<b>12</b>	<b>Die Immobilie als Kapitalanlage . . . . .</b>	<b>480</b>
12.1	Rechtliche Grundlagen beim Immobilienerwerb . . . . .	480
12.2	Motive für die Investition in Immobilien . . . . .	480
12.3	Die eigene Immobilie als Vorsorgeinvestment . . . . .	481
12.3.1	Chancen & Risikopotenzial beim Immobilienerwerb . . . . .	482
12.3.2	Steuerliche Förderung von Eigenheimen . . . . .	483
12.4	Die vermietete Immobilie als Kapitalanlage . . . . .	483
12.4.1	Leverage-Effekt bei Immobiliengeschäften . . . . .	483
12.4.2	Chancen & Risikopotenzial bei vermieteten Immobilien . . . . .	484

<b>13</b>	<b>Rohstoffe als Basiswert von Kapitalanlagen . . . . .</b>	<b>484</b>
13.1	Energierohstoffe . . . . .	485
13.1.1	Erdöl . . . . .	485
13.1.2	Erdgas . . . . .	486
13.1.3	Kohle . . . . .	486
13.1.4	Uran . . . . .	486
13.2	Agrarrohstoffe . . . . .	486
13.3	Chancen & Risikopotenzial von Rohstoffen . . . . .	487
13.4	Motive für Edelmetalle als Kapitalanlage . . . . .	487
13.5	Produzenten von Edelmetallen . . . . .	487
13.6	Händler von Edelmetallen . . . . .	488
13.6	Gold als Krisenwährung . . . . .	489
13.7	Silber – ein enger Markt für Kapitalanleger . . . . .	492
13.8	Platin als alternative Kapitalanlage zu Gold . . . . .	494
13.9	Diamanten als Kapitalanlage . . . . .	496
13.10	Chancen & Risikopotenzial von Edelmetallen und Diamanten . . . . .	496
13.11	Steuerliche Behandlung . . . . .	496
<b>14</b>	<b>Investmentzertifikate . . . . .</b>	<b>497</b>
14.1	Die Geschichte der Investmentfonds . . . . .	497
14.2	Rechtliche Rahmenbedingungen von Investmentanteilen . . . . .	498
14.3	Professionelle Anlage für alle Anleger . . . . .	499
14.4	Das Sondervermögen eines Investmentfonds . . . . .	500
14.5	Der Anlagevermittler . . . . .	501
14.6	Investmentfonds in allen Variationen . . . . .	502
14.6.1	Kapitalbeschaffung . . . . .	502
14.6.1.1	Geschlossene Fonds . . . . .	502
14.6.1.2	Offene Investmentfonds . . . . .	503
14.6.2	Anlegerkreis . . . . .	504
14.6.3	Investmentgesetz . . . . .	507
14.6.3.1	Immobilien-Sondervermögen (offene Immobilienfonds) . . . . .	508
14.6.3.2	Gemischtes Sondervermögen . . . . .	512
14.6.3.3	Umbrella-Fonds . . . . .	512
14.6.3.4	Altersvorsorge-Vermögen (AS-Fonds) . . . . .	513
14.6.3.5	Infrastruktur-Sondervermögen . . . . .	514
14.6.3.6	Sondervermögen mit zusätzlichen Risiken (Hedgefonds) . . . . .	516
14.6.3.7	Mitarbeiterbeteiligungs-Sondervermögen (Mitarbeiterbeteiligungsfonds) . . . . .	518
14.6.3.8	Sonstiges Sondervermögen . . . . .	519
14.6.4	Assetklassen . . . . .	520

14.6.4.1	Aktienfonds . . . . .	521
14.6.4.1.1	Anlagekonzepte von Aktienfonds . . . . .	523
14.6.4.1.2	Klassische Indexfonds . . . . .	524
14.6.4.1.3	Unterscheidung von Aktienfonds zu Anlagezertifikaten . . . . .	525
14.6.4.2	Rentenfonds. . . . .	526
14.6.4.3	Geldmarktfonds . . . . .	528
14.6.4.4	Gemischte Investmentfonds. . . . .	529
14.6.4.5	Total-Return-Fonds. . . . .	530
14.6.5	Sonstige Differenzierungen von Investmentfonds . . . . .	531
14.6.5.1	Ausschüttender Fonds . . . . .	531
14.6.5.2	Thesaurierender Fonds. . . . .	531
14.6.5.3	Tradingfonds . . . . .	533
14.6.5.4	Laufzeitfonds . . . . .	533
14.6.5.5	Garantiefonds . . . . .	533
14.6.5.6	Lebenszyklusfonds . . . . .	534
14.7	Bewertungsvarianten von Investmentfonds . . . . .	534
14.7.1	Rating . . . . .	534
14.7.1.1	Benchmark. . . . .	535
14.7.1.2	Volatilität. . . . .	536
14.7.1.3	Sharpe-Ratio . . . . .	536
14.7.2	Ranking . . . . .	536
14.7.3	Scoring. . . . .	536
14.7.4	Rating-Agenturen . . . . .	537
14.7.5	Gesetzliche Rahmenbedingungen für die Fondsklassifizierung . . . . .	537
14.8	Handel mit Investmentzertifikaten . . . . .	539
14.8.1	Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen. . . . .	539
14.8.2	Cost-Average . . . . .	540
14.8.3	Kosten . . . . .	541
14.9	Steuerliche Behandlung von Investmentzertifikaten für Anleger . . . . .	544
14.10	Exchange Trading Funds – ETF . . . . .	546
14.10.1	Börsenhandel von Investmentfonds (ETFs) . . . . .	548
14.10.2	Vergleich von Produkten mit Index-Underlying . . . . .	549
<b>15</b>	<b>Anlagen in geschlossene Fonds . . . . .</b>	<b>549</b>
15.1	Gründe für den Erwerb. . . . .	551
15.2	Rechtliche Rahmenbedingungen . . . . .	552
15.3	Fondsvarianten. . . . .	553
15.3.1	Renditeorientierte Fonds. . . . .	553
15.3.2	Steuerorientierte Fonds . . . . .	554

15.3.3	Blind-Pools als geschlossene Fondsvariante . . . . .	555
15.4	Fondskonzeption . . . . .	555
15.4.1	Fondsvolumen . . . . .	556
15.4.2	Investitionsplan . . . . .	556
15.4.3	Finanzierungsplan . . . . .	558
15.4.4	Zeichnungssummen . . . . .	559
15.5	Vertragspartner . . . . .	559
15.5.1	Fonds-Initiator . . . . .	561
15.5.2	Geschäftsführung . . . . .	562
15.5.3	Treuhänder . . . . .	562
15.5.3.1	Treuhandkommanditist . . . . .	563
15.5.3.2	Grundbuchtreuhänder . . . . .	564
15.5.4	Generalübernehmer . . . . .	564
15.5.5	Baubetreuer . . . . .	565
15.5.6	Steuerberater . . . . .	566
15.5.7	Notar . . . . .	566
15.5.8	Rechtsanwalt . . . . .	566
15.5.9	Hausverwaltung . . . . .	566
13.5.10	Beirat . . . . .	566
15.5.11	Vertrieb . . . . .	567
15.6	Konzeption . . . . .	568
15.7	Prospekt . . . . .	569
15.8	Handel mit geschlossenen Fondsanteilen (Zweitmarkt) . . . . .	572
15.8.1	Bewertung von geschlossenen Fonds . . . . .	572
15.8.2	Avale als Sicherheit für den Investor . . . . .	573
15.8.2.1	Platzierungsgarantie . . . . .	573
15.8.2.2	Mietgarantie . . . . .	574
15.8.3	Mittelverwendungskontrolle . . . . .	577
15.8.4	Qualitätssicherung für den Investor . . . . .	578
15.8.5	Prospektprüfung als Sicherheitsaspekt . . . . .	578
15.9	Formen von Beteiligungsmöglichkeiten . . . . .	579
15.9.1	Geschlossene Immobilienfonds und ihre Besonderheiten . . . . .	579
15.9.2	Medienfonds . . . . .	599
15.9.3	Schiffsfonds . . . . .	601
15.9.3.1	Reeder . . . . .	601
15.9.3.2	Chancen & Risikopotenzial bei Schiffsfonds . . . . .	601
15.9.4	Geschlossene Umweltfonds . . . . .	602
15.9.5	Windparkfonds . . . . .	603

15.9.6	Flugzeugfonds . . . . .	604
15.9.7	Containerfonds . . . . .	604
15.9.8	Venture-Capital-Fonds . . . . .	605
15.9.8.1	Venture-Capital-Strategie . . . . .	605
15.9.8.2	Buy-Out-Strategie . . . . .	606
15.9.8.3	Turnaround-Strategie . . . . .	606
15.9.8.4	Mezzanine-Strategie. . . . .	606
15.9.9	Lebensversicherungsfonds. . . . .	606
15.9.10	Infrastrukturfonds . . . . .	607
15.10	Chancen & Risikopotenzial von geschlossenen Fonds . . . . .	608
15.10.1	Risiken . . . . .	608
15.10.2	Chancen . . . . .	610
15.11	Rating von geschlossenen Fonds. . . . .	610
<b>16</b>	<b>Lebens- und Rentenversicherungen als Kapitalanlage . . . . .</b>	<b>612</b>
16.1	Die klassische Lebens- und Rentenversicherung . . . . .	612
16.2	Anlagestock von klassischen Lebens- und Rentenversicherungen . . . . .	613
16.3	Die Anlagemöglichkeiten bei fondsgebundenen Lebens- und Renten- versicherung. . . . .	614
16.4	Englische Lebensversicherungen . . . . .	615
16.5	Liechtensteiner Lebensversicherungen. . . . .	615
16.6	Verfügbarkeitsaspekte bei Anlagen in Lebens- und Rentenversicherun- gen. . . . .	616
16.7	Altersversorgung mit staatlicher Unterstützung. . . . .	616
16.8	Chancen und Risikoprofil von Produkten der bAV . . . . .	618
16.9	Steuerliche Regelungen zur Altersversorgung im Überblick . . . . .	619
<b>17</b>	<b>Chancen &amp; Risiken für Kapitalanleger erkennen. . . . .</b>	<b>620</b>
17.1	Magisches Dreieck der Kapitalanlage. . . . .	621
17.1.1	Rentabilität . . . . .	622
17.1.2	Sicherheit. . . . .	622
17.1.3	Liquidität . . . . .	622
17.2	Gesetzliche Bestimmungen für die Vermögensanlage. . . . .	623
17.3	Kundenanalyse. . . . .	625
17.3.1	Anlagemotive und Anlageziele . . . . .	625
17.3.2	Personenanalyse und Situationserfassung . . . . .	627
17.3.3	Priorität der Absicherung von grundlegenden Lebensrisiken. . . . .	628
17.4	Anlagestrategien. . . . .	629
17.4.1	Mindestliquidität . . . . .	629
17.4.2	Anlageoptimierung nach Kundenprofil und Anlageziele. . . . .	630

17.4.3	Anlegerrisiken – Einfluss und Abhängigkeiten vom wirtschaftlichen und politischen Umfeld.	630
17.4.4	Grundsätzliche Anlegerchancen	632
17.4.5	Asset Allocation	632
<b>18</b>	<b>Kundenansprache und Handlungsempfehlungen</b>	<b>635</b>
18.1	Vermögensplanung für Berufseinsteiger	635
18.2	Vermögensplanung für alleinstehende Berufstätige	636
18.3	Vermögensplanung für junge und nicht verheiratete Paare	636
18.4	Vermögensplanung eines Ehepaars ohne Kinder	638
18.5	Vermögensplanung eines Ehepaars mit erwachsenen Kindern	639
<b>Teil C</b>	<b>IMMOBILIEN</b>	<b>640</b>
<b>1</b>	<b>Motive für den Erwerb von Immobilien</b>	<b>640</b>
<b>2</b>	<b>Eigentumsarten</b>	<b>641</b>
<b>3</b>	<b>Was ist ein Grundstück?</b>	<b>642</b>
3.1	Begriff Grundstück	642
3.2	Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks	642
3.3	Zubehör	643
3.4	Grundstücksgleiche Rechte	643
3.4.1	Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	643
3.4.1.1	Gemeinschaftliches Eigentum	646
3.4.1.2	Miteigentum	646
3.4.1.3	Sondereigentum	647
3.4.1.4	Teileigentum	647
3.4.1.5	Rechte und Pflichten des Eigentümers	647
3.4.1.6	Teilungserklärung	648
3.4.1.7	Wohnungseigentümerversammlung	649
3.4.1.8	Gemeinschaftsordnung	650
3.4.1.9	Verwaltung	650
3.4.1.10	Verwaltungsbeirat	650
3.4.1.11	Wohngeld (Hausgeld)	651
3.4.2	Erbbaurecht	651
<b>4</b>	<b>Grundstückserwerb</b>	<b>652</b>
4.1	Direktererwerb (Privatkauf)	653
4.2	Maklerkauf	653
4.3	Kauf vom Bauträger	654
4.4	Weitere Erwerbsarten	654
<b>5</b>	<b>Ablauf eines Grundstuckskaufs</b>	<b>654</b>

5.1	Auflassung . . . . .	655
5.2	Auflassungsvormerkung . . . . .	656
5.3	Sicherung der Kaufpreiszahlung . . . . .	656
5.4	Eintragungsvoraussetzungen . . . . .	656
<b>6</b>	<b>Anschauffungsnebenkosten. . . . .</b>	<b>657</b>
6.1	Direkte Nebenkosten . . . . .	657
6.2	Grunderwerbsteuer . . . . .	658
6.3	Notar- und Grundbuchkosten. . . . .	659
6.4	Maklergebühr/-courtage. . . . .	659
6.5	Weitere Kosten. . . . .	659
<b>7</b>	<b>Grundbuch . . . . .</b>	<b>659</b>
7.1	Grundlagen . . . . .	659
7.1.1	Berechtigtes Interesse zur Einsicht . . . . .	660
7.1.2	Öffentlicher Glaube. . . . .	660
7.1.3	Änderungen im Grundbuch . . . . .	660
7.2	Aufbau des Grundbuchs . . . . .	661
7.2.1	Aufschrift . . . . .	663
7.2.2	Bestandsverzeichnis. . . . .	663
7.2.3	Abteilung I . . . . .	664
7.2.4	Abteilung II . . . . .	665
7.2.4.1	Lasten . . . . .	665
7.2.4.2	Beschränkungen . . . . .	671
7.2.5	Abteilung III (Grundpfandrechte) . . . . .	673
7.2.5.1	Hypothek . . . . .	674
7.2.5.2	Grundschuld . . . . .	677
7.2.5.3	Rentenschuld . . . . .	682
7.2.5.4	Abtretung von Grundpfandrechten. . . . .	683
7.2.6	Grundakte . . . . .	683
7.3	Rangfolge der Eintragungen im Grundbuch . . . . .	684
7.4	Verwertung von Grundpfandrechten. . . . .	685
7.4.1	Zwangsversteigerung . . . . .	685
7.4.2	Versteigerungstermin . . . . .	686
7.4.2.1	Bekanntmachungsteil. . . . .	686
7.4.2.2	Bietstunde . . . . .	686
7.4.2.3	Zuschlagsverhandlung . . . . .	687
7.4.3	Zwangsvorwaltung . . . . .	688
7.5	Löschung von Grundpfandrechten. . . . .	688
7.5.1	Löschungsfähige Quittung . . . . .	688

7.5.2	Löschungsbewilligung . . . . .	689
7.5.3	Gesetzlicher Löschungsanspruch . . . . .	689
<b>8</b>	<b>Bewertung von Immobilien . . . . .</b>	<b>690</b>
8.1	Wertbegriffe . . . . .	690
8.1.1	Verkehrswert . . . . .	690
8.1.2	Beleihungswert . . . . .	691
8.1.3	Einheitswert . . . . .	692
8.1.4	Bodenwert . . . . .	692
8.1.5	Bodenrichtwert . . . . .	692
8.2	Verfahren der Wertermittlung . . . . .	696
8.2.1	Vergleichswertverfahren . . . . .	696
8.2.2	Ertragswertverfahren . . . . .	698
8.2.3	Vereinfachtes Ertragswertverfahren . . . . .	703
8.2.4	Sachwertverfahren . . . . .	704
8.2.4.1	Besonderheiten des Sachwertverfahrens . . . . .	708
8.2.4.2	Abschlagsverfahren . . . . .	709
8.2.5	Anwendung unterschiedlicher Bewertungsverfahren bei der Bestimmung von Verkehrswerten . . . . .	709
8.2.6	Anwendung unterschiedlicher Bewertungsverfahren bei der Bestimmung von Beleihungswerten . . . . .	710
8.2.7	Residualwert- /Bauträgerverfahren . . . . .	711
<b>9</b>	<b>Immobilien und Steuern . . . . .</b>	<b>711</b>
9.1	Grundsteuer . . . . .	711
9.2	Einkommensteuer . . . . .	712
9.2.1	Eigennutzer . . . . .	712
9.2.2	Vermieter . . . . .	712
9.2.3	Denkmalschutz und Baudenkmale . . . . .	714
9.2.4	Einkommensteuer bei Immobilienverkauf . . . . .	715
<b>10</b>	<b>Immobilien als Kapitalanlage . . . . .</b>	<b>715</b>
10.1	Direktinvestition . . . . .	715
10.1.1	Auswahlkriterien . . . . .	716
10.1.2	Mietrendite . . . . .	718
10.1.2.1	Bruttorendite . . . . .	718
10.1.2.2	Nettorendite . . . . .	718
10.2	Geschlossene Immobilienfonds . . . . .	719
10.2.1	Grundlagen . . . . .	719
10.2.1.1	Anlage- und Finanzierungsinstrument . . . . .	719
10.2.1.2	Abgrenzung zu offenen Immobilienfonds . . . . .	719

10.2.1.3	Konstruktionsmerkmale . . . . .	721
10.2.2	Konzeption . . . . .	721
10.2.2.1	Rechtliche Aspekte . . . . .	721
10.2.2.2	Steuerliche Aspekte . . . . .	722
10.2.2.3	Wirtschaftliche Aspekte . . . . .	722
10.2.3	Anleger . . . . .	723
10.2.3.1	Vorteile für den Anleger . . . . .	723
10.2.3.2	Risiken für den Anleger . . . . .	724
10.2.3.3	Die Gruppe der Anleger . . . . .	724
10.2.3.4	Anteilsfinanzierung . . . . .	724
10.2.3.5	Kriterien zum Fondsvergleich . . . . .	725
10.2.3.6	Fungibilität . . . . .	725
10.2.4	REITs (Real Estate Investment Trusts) . . . . .	726
<b>Teil D</b>	<b>FINANZIERUNG . . . . .</b>	<b>728</b>
<b>1</b>	<b>Finanzierung . . . . .</b>	<b>728</b>
1.1	Kreditinstitute . . . . .	728
1.2	Bankgeschäfte . . . . .	728
1.3	Struktur des deutschen Bankwesens . . . . .	729
1.3.1	Private Geschäftsbanken . . . . .	729
1.3.2	Öffentlich-rechtliche Kreditinstitute . . . . .	730
1.3.3	Genossenschaftssektor . . . . .	730
1.3.4	Strukturzahlen . . . . .	731
1.4	Einlagen und Kreditvergabe . . . . .	734
1.4.1	Volkswirtschaftliche Funktionen . . . . .	734
1.4.2	Refinanzierung . . . . .	735
<b>2</b>	<b>Rechtlicher Rahmen . . . . .</b>	<b>736</b>
2.1	Verbraucher vs. Unternehmer . . . . .	736
2.2	Kreditgeber . . . . .	737
2.3	Vorvertragliche Informationspflichten . . . . .	738
2.4	Kredit-/Darlehnsvermittler . . . . .	742
2.4.1	Darlehnsvermittlungsvertrag . . . . .	742
2.4.2	Vorschriften für Kredit-/Darlehnsvermittler . . . . .	743
2.4.3	Intermediäre (Berater) . . . . .	743
2.5	Preisangabenverordnung . . . . .	743
2.5.1	Angabe des effektiven Jahreszinses . . . . .	744
2.5.2	Werbung für Kreditverträge . . . . .	746
2.6	Vereinfachte Effektivzinsberechnung . . . . .	746
2.7	Vertragsinformationen . . . . .	747

<b>3</b>	<b>Kreditsicherheiten . . . . .</b>	<b>748</b>
3.1	Arten von Kreditsicherheiten . . . . .	748
3.1.1	Bürgschaft . . . . .	749
3.1.1.1	Selbstschuldnerische Bürgschaft . . . . .	750
3.1.1.2	Höchstbetragsbürgschaft . . . . .	751
3.1.2	Garantie . . . . .	751
3.1.3	Pfandrecht . . . . .	751
3.1.4	Sicherungsabtretung (Zession) . . . . .	752
3.1.5	Sicherungsübereignung . . . . .	756
3.1.5.1	Rechtliche Rahmenbedingungen . . . . .	756
3.1.5.2	Treuhänderisches Eigentum . . . . .	757
3.5.1.3	Sicherungsübereignung von Kraftfahrzeugen . . . . .	757
3.1.6	Grundpfandrechte . . . . .	757
<b>4</b>	<b>Darlehnsarten/Finanzierungsmodelle . . . . .</b>	<b>758</b>
4.1	Konsumentenkredite . . . . .	759
4.1.1	Ratenkredit mit Monatszins . . . . .	759
4.1.2	Ratenkredit annuitäisch . . . . .	759
4.1.3	Dispositionskredit/Kontokorrentkredit . . . . .	761
4.2	Immobiliarkredite . . . . .	762
4.2.1	Tilgungsdarlehn . . . . .	762
4.2.2	Annuitätendarlehn . . . . .	763
4.2.2.1	Annuitätendarlehn mit fester Laufzeit . . . . .	764
4.2.2.2	Annuitätendarlehn mit anfänglichem Tilgungssatz . . . . .	765
4.2.2.3	Zusammenhang zwischen Zins und Darlehnslaufzeit . . . . .	766
4.2.3	Zinszahlungsdarlehn . . . . .	769
4.2.3.1	Risiken . . . . .	772
4.2.3.2	Vorteile . . . . .	772
4.2.4	Bauspar-Darlehn . . . . .	772
4.2.4.1	Zweckbindung . . . . .	774
4.2.4.2	Zuteilung . . . . .	775
4.2.4.3	Sondertilgung . . . . .	777
4.2.4.4	Zwischenfinanzierung . . . . .	777
4.2.4.5	Vorfinanzierung . . . . .	777
4.2.4.6	Blankodarlehn . . . . .	779
4.2.4.7	Negativdarlehn . . . . .	779
4.2.5	Forward-Darlehn . . . . .	780
4.2.5.1	Echte und unechte Forward-Darlehn . . . . .	781
4.2.5.2	Risiken eines Forward-Darlehns . . . . .	781

4.2.6	CAP-Darlehn .....	781
4.3	Beleihungsgrenzen .....	782
4.3.1	Realkredit .....	782
4.3.2	Gedeckter Personalkredit .....	783
4.3.3	Ungedeckter Personalkredit .....	783
<b>5</b>	<b>Finanzierungsnebenkosten und Konditionen .....</b>	<b>784</b>
5.1	Bearbeitungsgebühr .....	785
5.2	Schätzgebühr .....	785
5.3	Kontoführungsgebühr .....	785
5.4	Sollzinsbindung .....	786
5.5	Disagio/Damnum .....	787
5.6	Bauzeitzinsen .....	788
5.6.1	Bereitstellungszinsen .....	789
5.6.2	Teilveralutierungszuschläge .....	790
5.6.3	Zwischenfinanzierungszinsen .....	790
<b>6</b>	<b>Wohnbauförderung .....</b>	<b>792</b>
6.1	Wohnungsbauprämie (WOP) und Vermögenswirksame Leistungen (VWL) .....	792
6.2	Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) .....	792
6.3	Eigenheimrente (Wohn-Riester) .....	794
6.3.1	Wesentliche Merkmale der Riester-Förderung .....	794
6.3.2	Nutzungsmöglichkeiten .....	795
6.3.3	Produkte im Rahmen der Eigenheimrente .....	795
6.3.3.1	Riester-Bausparen .....	795
6.3.3.2	Riester-Annuitäten-Darlehn und Bauspardarlehn .....	796
6.3.3.3	Kombinationsfinanzierungen .....	797
6.3.4	Geförderte Objekte .....	797
6.3.5	Nachgelagerte Besteuerung .....	797
6.3.6	Vergleich: Finanzierung ohne/mit Eigenheimförderung .....	798
6.3.7	Änderungen der Lebenssituation .....	799
6.3.7.1	Fall 1: Die geförderte Immobilie soll oder muss verkauft werden: .....	799
6.3.7.2	Fall 2: Tod des Förderberechtigten während der Darlehnsphase .....	800
6.3.7.3	Fall 3: Tod des Förderberechtigten nach Rentenbeginn .....	800
6.3.7.4	Fall 4: Scheidung – ein Partner behält das Wohneigentum .....	800
6.3.7.5	Fall 5: Scheidung – Verkauf der Immobilie .....	800
6.3.7.6	Fall 6: Wohnortwechsel durch neue Arbeitsstelle/beruflichen Wechsel ..	800
<b>7</b>	<b>Das Verfahren bei der Kreditvergabe (Ablauforganisation) .....</b>	<b>800</b>
7.1	Erster Schritt: Beratung/mündliche Vorverhandlung .....	802

7.1.1	Ermittlung des Gesamtaufwandes . . . . .	802
7.1.1.1	Gesamtaufwand bei Bauherren . . . . .	802
7.1.1.2	Gesamtaufwand bei Bestandsimmobilien . . . . .	803
7.1.2	Finanzierungsplan . . . . .	804
7.1.2.1	Finanzielle Eigenleistung (Eigenkapital) . . . . .	805
7.1.2.2	Bauliche Eigenleistung („Muskelhypothek“) . . . . .	805
7.1.2.3	Fremdfinanzierung . . . . .	806
7.1.3	Ermittlung des maximal möglichen Gesamtaufwandes . . . . .	807
7.2	Zweiter Schritt: Kreditantrag und Unterlagen . . . . .	808
7.2.1	Antrag . . . . .	808
7.2.2	Unterlagen zur Bonitätsprüfung . . . . .	809
7.2.3	Unterlagen zur Objektprüfung . . . . .	810
7.3	Dritter Schritt: Prüfung der Bonität und der Sicherheiten . . . . .	811
7.3.1	Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit . . . . .	811
7.3.1.1	Kreditfähigkeit . . . . .	811
7.3.1.2	Scoring/Rating . . . . .	812
7.3.1.3	Kreditwürdigkeit . . . . .	813
7.3.1.4	Prüfung der Unterlagen . . . . .	817
7.3.1.5	Sonstige Aspekte der Kreditprüfung . . . . .	817
7.3.2	Prüfung der Sicherheiten . . . . .	818
7.4	Vierter Schritt: Kreditentscheidung und Vertrag . . . . .	819
7.5	Fünfter Schritt: Bereitstellung des Kredites . . . . .	821
7.6	Sechster Schritt: Kreditüberwachung . . . . .	821
<b>8</b>	<b>Kreditkündigung und Auflösung . . . . .</b>	<b>822</b>
8.1	Kündigung durch den Darlehnsnehmer . . . . .	822
8.2	Kündigung durch den Darlehnsgeber . . . . .	823
8.3	Vorfälligkeitsentschädigung . . . . .	825
8.3.1	Vorzeitige Auflösung . . . . .	825
8.3.2	Schadenersatz . . . . .	826
8.3.3	Berechnungsbeispiel . . . . .	828
<b>9</b>	<b>Professioneller Konditionenvergleich . . . . .</b>	<b>829</b>
9.1	Restschuldvergleich . . . . .	829
9.2	Liquiditätsvergleich . . . . .	832
9.3	Barwert-Methode . . . . .	832
9.4	Vergleichszins-Methode . . . . .	833
<b>10</b>	<b>Finanzierung fremd genutzter Immobilien . . . . .</b>	<b>834</b>