

Inhaltsverzeichnis

Teil A      Vertrieb – Organisation und Steuerung. . . . . 35

1      Finanzberatung: Anforderungen und Umfeld. . . . . 35

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

2      Ziele . . . . . 42

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

3      Volkswirtschaftslehre (VWL). . . . . 50

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 Nutzensvorstellungen . . . . .	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	Währungsordnung und Bankensystem. . . . .	86
3.5.2.1	Europäisches System der Zentralbanken (ESZB) . . . . .	90
3.5.2.2	Geschäftsbanken . . . . .	95
3.5.2.3	Geldschöpfung. . . . .	95
3.5.3	Geldwertänderung – 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	Inflationseffekte . . . . .	101
3.5.3.5	Inflationsebenen. . . . .	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	Offenmarktgeschäfte . . . . .	109
3.5.4.5	Ausschreibungsverfahren und Sicherheiten . . . . .	109
3.5.4.6	Ständige Fazilitäten . . . . .	110

3.5.4.7	Mindestreservpolitik . . . . .	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	Finanzbuchhaltung . . . . .	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	Bilanz . . . . .	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	Vollkostenrechnung . . . . .	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 Kontovertrag . . . . .	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 Aktienwerb. . . . .	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	Schrankschließfach	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
15.5.10	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 Rentenversicherung. . . . .	614
16.4	Englische Lebensversicherungen . . . . .	615
16.5	Liechtensteiner Lebensversicherungen. . . . .	615
16.6	Verfügbarkeitsaspekte bei Anlagen in Lebens- und Rentenversicherungen. . . . .	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	Anlegerisiken – 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 Ehepaares ohne Kinder . . . . .	638
18.5	Vermögensplanung eines Ehepaares 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	Direkterwerb (Privatkauf). . . . .	653
4.2	Maklerkauf . . . . .	653
4.3	Kauf vom Bauträger . . . . .	654
4.4	Weitere Erwerbsarten. . . . .	654
<b>5</b>	<b>Ablauf eines Grundstückskaufs. . . . .</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>Anschaffungsnebenkosten. . . . .</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	Grundschild . . . . .	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	Zwangsverwaltung . . . . .	688
7.5	Löschung von Grundpfandrechten . . . . .	688
7.5.1	Löschungsfähige Quittung . . . . .	688

7.5.2	Löschungsbewilligung . . . . .	689
7.5.3	Gesetzlicher Lösungsanspruch. . . . .	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
3.1.5.3	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 annuitätisch	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	Teilvalutierungszuschläge . . . . .	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>