



Stoffplan

der berufsbegleitenden
nichtakademischen Fortbildung

"Zertifizierter Immobilienberater"

zur Erlangung der Abschlüsse

Zertifizierter Immobilienberater (IOFC)

Real Estate Customer Consultant (IOFC)"





Inhaltsverzeichnis

Bankprodukte für private Haushalte (III/2009)	1
Immobilien (III/2008)	7
Baufinanzierung (I/2009)	15

Bankprodukte für private Haushalte (III/2009)

1. **Aufgaben der Kreditinstitute**
 - 1.1. **Das zweistufige Bankensystem in Deutschland**
 - 1.1.1. Stufe 1: Die Zentralbanken
 - 1.1.2. Stufe 2: Die Geschäftsbanken (Kreditinstitute)
 - 1.2. **Bankgeheimnis und Bankauskunft**
 - 1.3. **Geschäfte der Kreditinstitute**
 - 1.3.1. Zahlungsverkehrsgeschäfte
 - 1.3.2. Aktivgeschäfte der Kreditinstitute
 - 1.3.3. Passivgeschäfte der Kreditinstitute
 - 1.3.4. Wertpapiergeschäfte der Kreditinstitute
 - 1.3.5. Sonstige Bankgeschäfte
 - 1.4. **Geld - und Kapitalmarkt**
 - 1.4.1. Zinsstrukturen
 - 1.4.2. Wertpapiere im weiteren Sinne
 - 1.5. **Börsenhandel**
 - 1.5.1. Was ist die Börse?
 - 1.5.2. Der volkswirtschaftliche Nutzen der Börse
 - 1.5.3. Der Weg einer Order
 - 1.5.4. Marktsegmente und Indizes
 - 1.5.4.1. Marktsegmente und Transparenzlevel
 - 1.5.4.1.1. Zulassungsstelle für Wertpapiere
 - 1.5.4.2. Die deutschen Aktienindizes
 - 1.5.4.2.1. Der DAX
 - 1.5.4.2.2. Die weiteren Aktienindizes
 - 1.6. **Preisbildung an der Börse**
 - 1.6.1. Einheitskurs / Kassakurs
 - 1.6.2. Kurszusätze / Kurshinweise
 - 1.6.3. Variable Notierung / Fortlaufende Notierung
 - 1.7. **Anlegerschutz**
 - 1.7.1. Die Handelsüberwachungsstelle (HÜSt)
 - 1.7.2. Die Börsenaufsichtsbehörden
 - 1.7.3. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
 - 1.7.4. Interessenvertretungen
 - 1.7.5. Gesetze zur Verbesserung des Anlegerschutzes

PBank

PBank

- 1.7.6. Deutscher Corporate Governance Kodex
- 1.7.7. MiFID
- 2. **Anlagegeschäfte der Kreditinstitute**
 - 2.1. **Das Konto**
 - 2.1.1. Der Kontovertrag
 - 2.1.2. Der Kontoinhaber
 - 2.1.2.1. Einzelkonto oder Gemeinschaftskonto
 - 2.1.3. Konten zugunsten Dritter
 - 2.1.4. Vertrag zu Gunsten Dritter
 - 2.2. Einlagemöglichkeiten und -arten
 - 2.3. **Steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen**
 - 2.4. **Sparbriefe (Sparkassenbriefe)**
 - 2.4.1. Steuerliche Behandlung von Sparbriefen
- 3. **Wertpapiere (Effekten)**
 - 3.1. **Festverzinsliche Wertpapiere (Gläubigereffekten)**
 - 3.1.1. Der Staat als Schuldner
 - 3.1.2. Daueremissionen des Bundes
 - 3.1.2.1. Bundesanleihen "Bunds"
 - 3.1.2.2. Bundesobligationen "Bobs"
 - 3.1.2.3. Bundesschatzanweisungen "Schätze"
 - 3.1.2.4. Bundesschatzbriefe
 - 3.1.2.5. Finanzierungsschätze
 - 3.1.2.6. Unverzinsliche Schatzanweisungen "Bubills"
 - 3.1.2.7. Tagesanleihen des Bundes
 - 3.1.3. Bankschuldverschreibungen und Industrieobligationen
 - 3.1.4. Allgemeine Hinweise zu festverzinslichen Wertpapieren
 - 3.2. **Sonderformen der Gläubigereffekten**
 - 3.2.1. Floating Rate Notes (FRN)
 - 3.2.1.1. Sonderformen der FRN
 - 3.2.1.1.1. Floater mit Floor (Zinsuntergrenze)
 - 3.2.1.1.2. Floater mit Cap (Zinsobergrenze)
 - 3.2.1.1.3. Floater mit Auf-/Abschlag
 - 3.2.1.1.4. Fixed Floater
 - 3.2.1.1.5. Reverse Floater
 - 3.2.1.1.6. Weitere Sonderformen von FRN
 - 3.2.2. Disagioanleihen: Anleihen mit Emissionsabschlag

- 3.2.3. Kombizinsanleihen
- 3.2.4. Zerobonds (Nullkuponanleihe)
- 3.2.5. Wandelanleihen
- 3.2.6. Doppelwährungsanleihen
- 3.2.7. Genussrechte (Genussscheine)
- 3.2.8. Optionsanleihen
- 3.3. Optionsscheine**
- 3.4.1. Grundsätzliche Hinweise zu Optionsscheinen
- 3.5. Strukturierte Finanzprodukte und neue Produktkreationen**
- 3.5.1. Aktienanleihen
 - 3.5.1.1. Steuerliche Behandlung der Aktienanleihe
- 3.5.2. Indexzertifikate
 - 3.5.2.1. Steuerliche Behandlung der Erträge aus Indexzertifikaten
- 3.5.3. Discount-Zertifikate
 - 3.5.3.1. Rolling-Discount-Zertifikate
 - 3.5.3.2. Steuerliche Behandlung der Discountzertifikate
- 3.5.4. Garantiezertifikate
- 3.5.5. Turbos (Knock-Out-Produkte)
 - 3.5.5.1. Steuerliche Behandlung der Knock-out-Produkte
- 3.6. Teilhaberrechte / Aktien**
- 3.6.1. Kapitalerhöhungen
 - 3.6.1.1. Kapitalerhöhung gegen Einlage
 - 3.6.1.2. Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln
 - 3.6.1.3. Bedingte Kapitalerhöhung
 - 3.6.1.4. Genehmigtes Kapital
- 3.6.2. Wertpapieremission
- 3.6.3. Besteuerung von Aktien und Optionen (bis 31.12.2008)
- 3.6.4. Besteuerung von Aktien und Optionen (ab 1.1.2009)
- 3.7. Beurteilung von Aktien**
- 3.7.1. Fundamentalanalyse
- 3.7.2. Technische Analyse
- 3.7.3. Chartanalyse
- 3.8. Anlage in Investmentzertifikate**
- 3.8.1. Entwicklung und Wesensmerkmale des Investmentsparens
- 3.8.2. Wertpapierfondsarten und ihre Unterscheidungskriterien
 - 3.8.2.1. Investmentfonds nach Vermögenswerten

PBank

PBank

- 3.8.2.1.1. Rentenfonds
- 3.8.2.1.2. Laufzeitenfonds
- 3.8.2.1.3. Kurzläuferfonds
- 3.8.2.1.4. Geldmarktfonds
- 3.8.2.1.5. Aktienfonds
- 3.8.2.1.6. Spezialitätenfonds
- 3.8.2.1.7. Gemischte Fonds
- 3.8.2.1.8. Offene Immobilienfonds
- 3.8.2.1.9. Altersvorsorge-Sondervermögen (AS-Fonds)
- 3.8.2.1.10. Hedgefonds
- 3.8.2.2. Offene und geschlossene Fonds
- 3.8.2.3. Ausschüttende und thesaurierende Fonds
- 3.8.3. Anlagemöglichkeiten im Bereich der Wertpapierfonds
 - 3.8.3.1. Investment-Anlagekonto
 - 3.8.3.2. Auszahlpläne
 - 3.8.3.2.1. Auszahlplan bei Erhaltung des Kapitals
 - 3.8.3.2.2. Auszahlplan bei Kapitalverzehr
 - 3.8.3.3. Der Cost-Average-Effekt
 - 3.8.3.3.1. Voraussetzungen
 - 3.8.3.3.2. Umgekehrter Cost-Average-Effekt
 - 3.8.3.4. Fondsgebundene Lebensversicherungen
- 3.8.4. Ausgabe- und Rücknahmepreise für Investmentzertifikate
 - 3.8.4.1. Berechnung des Anteilspreises
- 3.8.5. Wertentwicklung und Ertragsformen bei Wertpapierfonds
 - 3.8.5.1. Die Performance
 - 3.8.5.2. Ertragsformen der Wertpapierfonds
- 3.8.6. Besteuerung von Erträgen aus Wertpapierfonds (bis 31.12.2008)
 - 3.8.6.1. Steuerliche Behandlung der Erträge aus Aktienfonds (bis 31.12.2008)
 - 3.8.6.2. Besondere Regelungen (bis 31.12.2008)
 - 3.8.6.3. Besteuerung von Erträgen aus Investmentfonds (ab 1.1.2009)
- 3.8.7. Die staatliche Aufsicht über Kapitalanlagegesellschaften
 - 3.8.7.1. Grundsätze des Investmentgesetzes
 - 3.8.7.2. Kontrollfunktionen der Depotbank
 - 3.8.7.3. Publizitätsvorschriften für Wertpapierfonds



- 4. EUREX
 - 4.1. Aktienoptionen
 - 4.2. Standardisierung von Aktienoptionen an der EUREX
 - 4.2.1. Sicherheitsleistungen des Stillhalters in Optionen
 - 4.2.2. DAX - Optionen
 - 4.3. Futures auf den DAX
- 5. Verwahrungsmöglichkeiten von Effekten
 - 5.1. Tafelgeschäfte/Selbstverwahrung
 - 5.2. Selbstverwahrung
 - 5.3. Steuerliche Behandlung von Tafelpapieren
 - 5.4. Depotverwahrung
- 6. Die Einlagensicherung in der Europäischen Union (EU)
 - 6.1. Die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken (EdB)
 - 6.2. Der Einlagensicherungsfonds deutscher Banken
 - 6.3. Die Einlagensicherung der Sparkassen
 - 6.4. Die Einlagensicherung der Genossenschaftsbanken
- 7. EU-Zinsbesteuerung
- 8. Finanzmathematische Anwendungen
 - 8.1. Die Zinsrechnung
 - 8.1.1. Die jährliche Verzinsung
 - 8.1.2. Verzinsung mit Zinseszinsen
 - 8.1.3. Berechnung der Durchschnittsverzinsung
 - 8.1.4. Berechnung der Laufzeit
 - 8.1.5. Die Einmalanlage in Investmentfonds
 - 8.2. Unterjährliche Verzinsung
 - 8.2.1. Unterjährliche einfache Verzinsung
 - 8.2.2. Unterjährliche Verzinsung mit Zinseszinsen
 - 8.2.3. Gemischte Verzinsung
 - 8.3. Rentenrechnung
 - 8.3.1. Jährliche Rentenzahlungen bei jährlich nachschüssiger Verzinsung
 - 8.3.2. Unterjährliche Zahlungen bei jährlich nachschüssiger Verzinsung
 - 8.3.3. Die Anlage vermögenswirksamer Leistungen
 - 8.4. Die Sparbuchmethode

PBank



- 8.4.1. Die 360-Tage-Methode
- 8.4.2. Die 365-Tage-Methode
- 9. Beurteilung von Chancen und Risiken
 - 9.1. Die Risiken einer Geldanlage
 - 9.1.1. Das Schwankungsrisiko/Kursrisiko
 - 9.1.2. Das Wechselkursrisiko
 - 9.1.3. Das Inflationsrisiko
 - 9.1.4. Das Ausfallrisiko einzelner Wertpapiere
 - 9.2. Die Wahl der richtigen Geldanlage

PBank

Immobilien (III/2008)

1. Grundstück und Grundbuch
 - 1.1. Das Grundstück
 - 1.1.1. Der Begriff des Grundstücks
 - 1.1.2. Bestandteile und Zubehör des Grundstücks
 - 1.1.2.1. Die wesentlichen Grundstücksbestandteile
 - 1.1.2.2. Zubehör des Grundstücks
 - 1.1.3. Rechtliche Grundlagen
 - 1.1.4. Besonderheiten in der Grundstückszusammensetzung
 - 1.1.5. Grundstücksgleiche Rechte
 - 1.1.5.1. Wohnungs- und Teileigentum
 - 1.1.5.2. Erbbaurecht
 - 1.1.5.3. Erbbaurechtsvertrag
 - 1.1.5.3.1. Inhalte des Erbbaurechtsvertrages
 - 1.1.5.3.2. Erbbaugrundbuch
 - 1.1.5.3.3. Beleihung eines Erbbaurechts
 - 1.2. Das Grundbuch
 - 1.2.1. Entstehung und Bedeutung des Grundbuches
 - 1.2.2. Das Grundbuchamt
 - 1.2.3. Einrichtung des Grundbuches
 - 1.2.4. Das Aussehen des Grundbuches
 - 1.2.4.1. Das elektronische Grundbuch
 - 1.2.5. Einteilung des Grundbuches
 - 1.2.5.1. Aufschrift
 - 1.2.5.2. Bestandsverzeichnis
 - 1.2.5.3. Abteilung I des Grundbuches
 - 1.2.5.3.1. Grundstückseigentümer
 - 1.2.5.3.2. Eigentumsverhältnisse bei Grundstücken
 - 1.2.5.4. Abteilung III des Grundbuches
 - 1.2.5.4.1. Hypothek
 - 1.2.5.4.2. Grundschild
 - 1.2.5.4.3. Rentenschuld
 - 1.2.6. Abteilung II des Grundbuches
 - 1.2.6.1. Lasten
 - 1.2.6.1.1. Grunddienstbarkeit §§ 1018 - 1029 BGB
 - 1.2.6.1.2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit §§ 1090 - 1093 BGB

Immo

- 1.2.6.1.3. Nießbrauch §§ 1030 - 1089 BGB
- 1.2.6.1.4. Reallasten §§ 1105 - 1112 BGB
- 1.2.6.1.5. Leibgeding (Altenteil)
- 1.2.6.1.6. Vorkaufsrechte §§ 1094 - 1104 BGB
- 1.2.6.1.7. Erbbaurecht
- 1.2.6.2. Verfügungsbeschränkungen
 - 1.2.6.2.1. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk
 - 1.2.6.2.2. Insolvenzvermerk
 - 1.2.6.2.3. Verfügungsbeschränkungen bei Vergleichsverfahren
 - 1.2.6.2.4. Nacherbenvermerk
 - 1.2.6.2.5. Testamentsvollstreckervermerk
 - 1.2.6.2.6. Nachlaßverwaltungsvermerk
 - 1.2.6.2.7. Sonstige Verfügungsbeschränkungen
- 1.2.6.3. Vormerkungen
 - 1.2.6.3.1. Auflassungsvormerkung
 - 1.2.6.3.2. Vormerkung zur Einräumung dinglicher Rechte
- 1.2.6.4. Widersprüche
- 1.2.7. Rangordnung der im Grundbuch eingetragenen Rechte
 - 1.2.7.1. Locusprinzip
 - 1.2.7.2. Prioritätsprinzip
 - 1.2.7.3. Gleichrang
 - 1.2.7.4. Rangänderung
 - 1.2.7.5. Rangvorbehalt
 - 1.2.7.6. Rangvormerkung
- 1.2.8. Gutgläubensschutz des Grundbuchs
- 1.2.9. Formales Grundbuchrecht
 - 1.2.9.1. Antragsgrundsatz
 - 1.2.9.2. Bewilligungsgrundsatz
 - 1.2.9.3. Löschung von Rechten im Grundbuch
- 1.2.10. Der Eigentumserwerb an Grundstücken
 - 1.2.10.1. Notarieller Abschluß des Kaufvertrages
 - 1.2.10.2. Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren
 - 1.2.10.3. Erbschein
- 1.2.11. Der Grundstückskaufvertrag
 - 1.2.11.1. Grundstückskaufvertrag ohne Auflassung
 - 1.2.11.2. Grundstückskaufvertrag mit Auflassung
- 2. Wertermittlung von Immobilien

- 2.1 Einleitung
- 2.2. Bodenwert
 - 2.2.1. Informationsquellen
 - 2.2.2. Reifegrade und Bebauungsmaß
 - 2.2.2.1. Bauerwartungsland
 - 2.2.2.2. Rohbauland
 - 2.2.2.3. Bauland
 - 2.2.2.4. Flächennutzungsplan
 - 2.2.2.5. Bebauungsplan
 - 2.2.2.5.1. Arten von Bebauungsplänen
 - 2.2.2.5.2. Vorgaben im Bebauungsplan
 - 2.2.2.5.3. Bebauungsplan - wie liest man ihn?
 - 2.2.3. Größe und Zuschnitt
 - 2.2.4. Erschließung
 - 2.2.5. Bodenbeschaffenheit
 - 2.2.6. Baureifmachung
 - 2.2.7. Unwirtschaftliche Bebauung
- 2.3. Sachwert
 - 2.3.1. Grundlagen
 - 2.3.2. Das Sachwertverfahren in Einzelschritten
 - 2.3.2.1. Erster Schritt: Neubauwert zum Indexstichjahr
 - 2.3.2.2. Zweiter Schritt: Heutiger Neubauwert
 - 2.3.2.3. Dritter Schritt: Gebäudewert
 - 2.3.2.4. Vierter Schritt: Außenanlagen und innere Erschließung
 - 2.3.2.5. Fünfter Schritt: Baunebenkosten
 - 2.3.2.6. Sechster Schritt: Abschließender Sachwert
 - 2.3.3. Raummeterpreise und Nutzungsdauer Basis 1913
 - 2.3.4. Preisindex und Indexfortschreibung
 - 2.3.5. Sachwertermittlung bei Nachkriegsbauten
 - 2.3.6. Ausstattungsstandards und Normalherstellungskosten (NHK) Basis 2000
 - 2.3.7. Der Sachwert am Gesamtbeispiel
- 2.4. **Ertragswert**
 - 2.4.1. Grundlagen
 - 2.4.2. Liegenschaftszinsen
 - 2.4.3. Das Ertragswertverfahren in Einzelschritten
- 2.5. **Ermittlung von Mieten und Pachten**

Immo

Immo

- 2.5.1. Mieterhöhung
- 2.5.2. Vergleichsverfahren
- 2.6. **Verkehrswert**
- 2.6.1. Vergleichswerte
- 2.6.2. Objektivitätskriterien
- 2.6.3. Verkehrswertmerkmale
- 2.6.4. Aggregationsverbot
- 2.7. **Wertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum**
- 3. **Direktanlage in Immobilien**
- 3.1. **Eigengenutzte Immobilien**
- 3.1.1. Bauen oder Kaufen??
- 3.1.1.1. Bau eines Objektes
- 3.1.1.2. Das Grundstück
- 3.1.1.3. Beauftragung eines Maklers
- 3.1.1.4. Kauf eines Objektes
- 3.1.1.5. Modernisierung von Altbauten
- 3.1.2. Eigentumswohnung (ETW) oder Haus?
- 3.1.3. Steuerliche Vergünstigungen für Eigennutzer
- 3.1.3.1. Sonderabschreibungen bei Baudenkmalen
- 3.1.3.2. Wohnungsbauprämien
- 3.1.3.3. Arbeitnehmersparzulage
- 3.1.3.4. Lastenzuschuss
- 3.1.3.5. KfW-Förderung
- 3.1.3.5.1. Wohnraum modernisieren (141/142/143)
- 3.1.3.5.2. Solarstrom erzeugen (140)
- 3.1.3.5.3. Ökologisch bauen (144/145)
- 3.1.3.5.4. CO2-Gebäudesanierungsprogramm (130)
- 3.1.3.6. Regionale Förderung
- 3.2. **Vermietete Immobilien**
- 3.2.1. Einfamilienhäuser
- 3.2.2. Zweifamilienhäuser
- 3.2.3. Mehrfamilienhäuser
- 3.3. **Steuerliche Vergünstigungen**
- 3.3.1. Zuordnung der Kapitalanlage zum Privatvermögen
- 3.3.2. Zuordnung der Kapitalanlage zum Betriebsvermögen
- 3.3.3. Abschreibungsmöglichkeiten für neu gebauten Wohnraum
- 3.3.3.1. Lineare Abschreibungen nach EStG

- 3.3.4. Öffentliche Förderung
 - 3.3.4.1. Sanierungsgebiete
 - 3.3.4.2. Baudenkmale
 - 3.3.4.3. KfW-Förderung
 - 3.3.4.4. Investitionszulagengesetz
- 3.3.5. Erbschaft- und Schenkungsteuer
 - 3.3.5.1. Bewertung von Immobilienvermögen
- 3.3.6. Die Grundsteuer
- 3.3.7. Grunderwerbssteuer
- 3.4. **Verlust von steuerlichen Vergünstigungen**
 - 3.4.1. Veräußerung der Immobilie
 - 3.4.1.1. Spekulationsgeschäft
 - 3.4.1.2. Gewerblicher Grundstückshandel
 - 3.4.2. Liebhaberei
 - 3.4.3. Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- 4. **Finanzmathematische Grundlagen**
 - 4.1. **Tilgungsrechnung**
 - 4.1.1. Tilgungsarten
 - 4.1.2. Tilgung von Ratenkrediten
 - 4.1.3. Tilgung von Annuitätendarlehen
 - 4.1.4. Tilgung mit Prozentannuitäten
 - 4.2. **Varianten der Zins- und Tilgungsverrechnung**
 - 4.2.1. Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlungsweise und jährlicher Zins- und Tilgungsverrechnung
 - 4.2.2. Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlungsweise und vierteljährlicher Zins- und Tilgungsverrechnung
 - 4.2.3. Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlungsweise und sofortiger Zins- und Tilgungsverrechnung
 - 4.2.4. Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlungsweise und vierteljährlicher Zins- und sofortiger Tilgungsverrechnung
 - 4.3. Finanzmathematische Berechnungen für unterjährliche Annuitätendarlehen
 - 4.3.1. Berechnungen bei gleicher Länge der Zins- und Tilgungsperiode
 - 4.3.2. Berechnungen bei unterschiedlicher Länge der Zins- und Tilgungsperiode
 - 4.4. Spezielle Tilgungsprobleme
- 6. **Bausparen**
 - 6.1. **Ursprung und Entstehung**
 - 6.2. **Das Grundmodell des Bausparens**

Immo

- 6.3. **Bausparmotive**
 - 6.3.1. Wann lohnt Bausparen?
 - 6.3.2. Bausparen kontra Banksparen
- 6.4. **Die deutschen Bausparkassen**
- 6.5. **Ablauf des Bausparens**
- 6.6. **Der Vertragsabschluss**
 - 6.6.1. Die Abschlussgebühr
 - 6.6.2. Bausparsumme
 - 6.6.2.1. Großbausparverträge
 - 6.6.2.2. Gemeinschaftsbausparvertrag
 - 6.6.3. Mindestbausparguthaben
 - 6.6.4. Mindestwartezeit
 - 6.6.5. Sparbeiträge
 - 6.6.5.1. Kündigungsrecht der Bausparkasse
 - 6.6.5.2. Kündigungsrecht des Bausparers
 - 6.6.6. Sonderzahlungen
 - 6.6.7. Kontoführungsgebühr
 - 6.6.8. Kundenzeitschrift
 - 6.6.9. Freistellungsauftrag
 - 6.6.10. Verzinsung des Sparguthabens
 - 6.6.11. Bauspartarife
 - 6.6.11.1. Standardtarife
 - 6.6.11.2. Optionstarife
 - 6.6.12. Vertragsänderungen
 - 6.6.12.1. Vertragsteilungen
 - 6.6.12.2. Ermäßigung der Bausparsumme
 - 6.6.12.3. Erhöhung der Bausparsumme
 - 6.6.12.4. Vertragzusammenlegung
 - 6.6.12.5. Übertragung eines Bausparvertrages
 - 6.6.13. Bausparguthaben und Verwendungsmöglichkeiten
 - 6.6.14. Sperrzeiten
- 6.7. **Die Sparphase**
- 6.8. **Die Zuteilungsphase**
 - 6.8.1. Zuteilungsvoraussetzungen
 - 6.8.2. Zuteilungsprognose
 - 6.8.3. Zuteilungsverfahren
 - 6.8.4. Zuteilungsmasse

- 6.8.5. Fonds zur baupartechnischen Absicherung
- 6.8.6. Zuteilung
- 6.8.7. Bewertungszahl
 - 6.8.7.1. Die Saldenmethode
 - 6.8.7.2. Zuwachsmethode
 - 6.8.7.3. Zinsmethode
 - 6.8.7.4. Mischmethoden
- 6.9. Darlehensphase**
 - 6.9.1. Auszahlung der zugeteilten Bausparmittel
 - 6.9.2. Unverzögliche Verwendung
 - 6.9.3. Unmittelbare Verwendung
 - 6.9.4. Verwendungsmöglichkeiten
 - 6.9.5. Bauspardarlehen
 - 6.9.6. Bausparvertrag als Voraussetzung
 - 6.9.7. Gebühren
 - 6.9.7.1. Darlehensgebühren
 - 6.9.7.2. Schätzgebühren
 - 6.9.8. Bereitstellungszinsen (Zinsausgleich)
 - 6.9.9. Disagio/Agio
 - 6.9.10. Tilgung
 - 6.9.10.1. Tilgungshöhe
 - 6.9.10.2. Tilgungsbeginn
 - 6.9.10.3. Zinszahlung für Darlehen
 - 6.9.10.4. Sondertilgungen
 - 6.9.10.5. Zahlungsrückstand
 - 6.9.10.6. Darlehenslaufzeit
 - 6.9.10.7. Risikoversicherung
- 6.10. Sicherstellung und Auszahlung des Bauspardarlehens**
 - 6.10.1. Blankodarlehen
 - 6.10.2. Darlehen gegen Negativattest
 - 6.10.3. Teilauszahlungen
 - 6.10.4. Zusatz- und Ersatzsicherheiten
 - 6.10.5. Zwischenfinanzierung
 - 6.10.5.1. Besicherung/Auszahlung der Zwischenfinanzierung
 - 6.10.5.2. Laufzeiten einer Zwischenfinanzierung
 - 6.10.5.3. Kosten der Zwischenfinanzierung
 - 6.10.6. Vorfinanzierung

Immo



- 6.10.6.1. Abwicklung
- 6.10.6.2. Kosten der Vorfinanzierung
- 6.10.7. Konstantmodelle
- 6.10.8. Haftungsfragen
- 6.11. Die staatlichen Vergünstigungen für das Bausparen**
- 6.11.1. Wohnungsbauprämie
 - 6.11.1.1. Einkommensgrenzen
 - 6.11.1.2. Prämienbegünstigte Höchstsätze
 - 6.11.1.3. Prämienbegünstigte Zahlungen
 - 6.11.1.4. Staatliche Förderung
 - 6.11.1.5. Sperrfristen
 - 6.11.1.6. Planung Abschaffung Wohnungsbauprämie
- 6.11.2. Arbeitnehmersparzulage/Vermögenswirksame Leistungen
 - 6.11.2.1. Einkommensgrenzen
 - 6.11.2.2. Schuldentilgung
- 6.11.3. Maximale staatliche Förderung

Baufinanzierung (I/2009)

1. Einleitung
2. Die selbstgenutzte Immobilie
 - 2.1. Der Kapitaleinsatz
 - 2.2. Belastbarkeitsprüfung
 - 2.3. Aufstellung der Eigenmittel
 - 2.4. Bestimmung der maximalen Fremdmittelaufnahme
3. Kauf einer Immobilie
 - 3.1. Kosten beim Erwerb
 - 3.2. Nebenkosten
 - 3.2.1. Kaufnebenkosten
 - 3.2.2. Finanzierungsnebenkosten
4. Bau einer Immobilie
 - 4.1. Baukosten
 - 4.1.1. Baunebenkosten
5. Erwerbs- und Baualternativen
 - 5.1. Das Architektenhaus
 - 5.2. Kauf vom Bauträger
 - 5.3. Fertighaus
 - 5.4. Kostenaufstellung
6. Öffentliche Förderung
 - 6.1. Eigenheimzulage
 - 6.1.1. Bedingungen
 - 6.1.2. Begünstigter Personenkreis
 - 6.1.3. Höhe der Förderung
 - 6.1.4. Zeitraum der Förderung
 - 6.1.5. Beantragung/Auszahlung
 - 6.1.6. Objektverbrauch/Folgeobjekt
 - 6.1.7. Erwerb von Genossenschaftsanteilen
 - 6.2. KfW-Förderung
 - 6.2.1. Wohnraum modernisieren (141/142/143)
 - 6.2.2. Solarstrom erzeugen (140)
 - 6.2.3. Ökologisch bauen (144/145)

BauFi

BauFi

- 6.2.4. CO2-Gebäudesanierungsprogramm (130/132)
- 6.2.5. KfW-Wohnungseigentumsprogramm (124/126)
- 6.3. Regionale Förderung
- 6.4. Zuschüsse zu Baumaßnahmen⁸
- 6.5. Staatliche Wohnungsbauförderung
 - 6.5.1. Rechtliche Grundlagen
 - 6.5.2. Förderungssystematik
 - 6.5.3. Einkommensgrenzen
 - 6.5.4. Einkommensermittlung
 - 6.5.5. Gegenstand der Förderun
 - 6.5.6. Art und Höhe der Subventionen
 - 6.5.7. Fördervoraussetzungen
 - 6.5.7.1. Eigenkapital
 - 6.5.7.2. Tragbarkeit der Belastung
 - 6.5.8. Besonderheiten der Förderung
 - 6.5.9. Höhe der Förderung
 - 6.5.10. Förderbeispiel
- 6.6. Lastenzuschuss
- 6.7. Sonderabschreibung bei Baudenkmalen
- 6.8. Besonderheiten für die neuen Bundesländer
- 6.9. Wohnungsbauprämie
- 6.10. Arbeitnehmersparzulage
- 7. Verkehrswert und Beleihungswert
 - 7.1. Verkehrswert
 - 7.1.1. Sachwertverfahren
 - 7.1.2. Vergleichswertverfahren
 - 7.2. Beleihungswertermittlung
 - 7.3. Beleihungsgrenzen bei Banken und Sparkassen
 - 7.4. Beleihung von Wohnungs- und Teileigentum
 - 7.5. Beleihung von Erbbaurechten
- 8. Grundpfandrechte
 - 8.1. Grundzüge des Hypothekenrechts
 - 8.2. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld

- 8.3. Rangordnung der Grundpfandrechte
- 8.4. Brief- und Buchgrundpfandrechte
- 8.5. Das Eigentümergrundpfandrecht
- 8.6. Die Entstehung des Grundpfandrechts
- 8.7. Die Grundbucheintragung
- 8.8. Geltendmachung des Grundpfandrechts
- 9. Zwangsvollstreckung
 - 9.1. Vorbereitung der Vollstreckung
 - 9.1.1. Titel - Klausel - Zustellung
 - 9.1.2. Weitere Voraussetzungen
 - 9.1.3. Vollstreckungsorgane
 - 9.2. Zwangsvollstreckung in Grundstücke und Grundstücksrechte
 - 9.2.1. Vollstreckungsarten
 - 9.2.1.1. Zwangshypothek
 - 9.2.1.2. Zwangsverwaltung
 - 9.2.2. Ablauf einer Zwangsversteigerung
 - 9.2.3. Schuldnerschutz im Zwangsversteigerungsverfahren
 - 9.2.4. Wertfestsetzung und Mindestgebot
 - 9.2.5. Befriedigung
 - 9.2.6. Ausblick
- 10. Darlehensgeber
 - 10.1. Geschäftsbanken
 - 10.2. Hypothekenbanken
 - 10.3. Lebensversicherungsgesellschaften
 - 10.4. Bausparkassen
 - 10.5. Öffentliche Förderung
- 11. Darlehensaufnahme
 - 11.1. Darlehensvertrag
 - 11.1.1. Grundsätze
 - 11.1.2. Zustandekommen des Darlehensvertrages
 - 11.1.3. Darlehensvertrag
 - 11.1.4. Aufbau und Inhalt des Darlehensvertrages
 - 11.1.5. Kündigungsrechte nach BGB
 - 11.1.6. Umschuldungen

Baui

BauFi

- 11.2. Die Preisangabenverordnung
 - 11.2.1. Effektivzins
 - 11.2.2. Berechnung des Effektivzinssatzes
 - 11.2.3. Sonderfälle
 - 11.2.4. Effektivzins als Vergleichsmaßstab
- 12. Darlehensformen
 - 12.1. Annuitätendarlehen
 - 12.1.1. Die Bedeutung der Tilgung
 - 12.1.2. Zinsbindungsdauer
 - 12.2. Darlehen mit endfälliger Tilgung
 - 12.3. Bausparvertrag
 - 12.4. Tilgungsaussetzung über Lebensversicherung
 - 12.5. Policendarlehen
 - 12.6. Restschuldversicherung
 - 12.7. Sonderausgabenabzug
 - 12.8. Treuhandkredit
 - 12.9. Disagio
- 13. Die Finanzierung am Gesamtbeispiel
 - 13.1. Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung
 - 13.1.1. Eigenkapital
 - 13.1.2. Bestimmung der max. Monatsbelastung und der max. Fremdmittelaufnahme
 - 13.1.3. Gesamtkosten
 - 13.1.4. Öffentliche Fördermöglichkeiten
 - 13.2. Vergleich der Finanzierungsformen
 - 13.2.1. Annuitätendarlehen
 - 13.2.2. Bauspardarlehen
 - 13.2.4. Sonderdarlehen
 - 13.2.5. Policendarlehen
 - 13.2.6. Ausblick
 - 13.3. Rentabilität der selbstgenutzten Immobilie
 - 13.4. Verkauf der selbstgenutzten immobilie
- 14. Die vermietete Immobilie
 - 14.1. Die Ermittlung des Beleihungswertes

- 14.1.1. Ertragswertverfahren
- 14.1.2. Vergleichswertverfahren
- 14.2. Steuerliche Entlastung**
 - 14.2.1. Werbungskosten
 - 14.2.2. Schuldzinsen
 - 14.2.3. Erhaltungsaufwand/Herstellungskosten
 - 14.2.4. Sonstige Werbungskosten
 - 14.2.5. Abschreibungsmethoden
 - 14.2.5.1. lineare AfA
 - 14.2.5.2. degressive AfA
- 14.3. Öffentliche Förderung**
 - 14.3.1. Sanierungsgebiete
 - 14.3.2. Baudenkmäler
 - 14.3.3. KfW-Förderung
- 14.4. Vermietetes Arbeitszimmer in der selbstgenutzten Immobilie**
- 14.5. Rentabilität vermieteter Immobilien**
- 14.6. Verkauf vermieteter Immobilien**
- 14.7. Leasing**
 - 14.7.1. Entstehung und Begriff
 - 14.7.2. Formen des Leasings
 - 14.7.2.1. Dauer und Kündbarkeit des Leasing-Vertrags
 - 14.7.2.2. Stellung des Leasinggebers
 - 14.7.2.3. Art des Leasinggegenstandes
 - 14.7.2.4. Vereinbarung von Dienstleistungen
 - 14.7.2.5. Sonderformen
 - 14.7.2.6. Leasing-Verträge
 - 14.7.3. Geschäftsablauf
 - 14.7.4. Steuerlich echtes Leasing
 - 14.7.5. Steuerlich unechtes Leasing
 - 14.7.6. Mietkauf
 - 14.7.6.1. Modell des Mietkaufs
 - 14.7.6.2. Vertragsabschluss
 - 14.7.6.3. Berechnungsbeispiel
 - 14.7.6.4. Vorteile des Erwerbers
 - 14.7.6.5. Nachteile des Erwerbers
 - 14.7.7. Konditionsvergleich Leasing - Bankkredit

Baui



BauFi

- 14.7.8. Vorteile des Leasing
- 14.7.9. Nachteile des Leasing
- 14.7.10. Immobilienleasing
- 14.8. Öffentliche Darlehen und Förderprogramme
 - 14.8.1. Öffentliche Banken als Träger von Förderprogrammen
 - 14.8.1.1. KfW Bankengruppe
 - 14.8.1.2. Kreditinstitute der Länder
 - 14.8.1.3. Europäische Investitionsbank
 - 14.8.1.4. Förderprogramme: Daumenregeln
 - 14.8.2. Antragsweg und Konditionsgestaltung öffentlicher Förderkredite
 - 14.8.2.1. Antragsweg
 - 14.8.2.2. Konditionengestaltung
 - 14.8.3. Förderprogramme
 - 14.8.3.1. EDV-gestützte Förderberatung
 - 14.8.3.2. Förderprogramme
 - 14.8.3.3. Zusammenfassung