

INHALT

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN	
VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN	
VERZEICHNIS DER TABELLEN	
VERZEICHNIS DER SYMBOLE	

<i>I. Kapitel</i>	Seite
1. EINFÜHRUNG	20
1.1 Problemstellung	20
1.2 Themenabgrenzung	21
1.3 Gang der Untersuchung	23
2. PROBLEME DER WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG	25
2.1 Allgemeine Probleme der Wohnungsbaufinanzierung	25
2.2 Zielsetzung	28
2.2.1 Minimierung der monatlichen Belastung	28
(= Minimierung des monatlichen Konsumverzichts). . .	
2.2.2 Minimierung der Gesamtbelastung	29
2.2.3 Minimierung der Zinskosten	29
2.2.4 Maximierung des Vermögensendwertes	30
2.3 Darlehensalternativen	32
2.3.1 Beleihungswert	32
2.3.2 Erststellige Finanzierung	34
2.3.3 Nachstellige Finanzierung	41
2.3.3.1 Darlehen mit Bürgschaftserklärung	41
2.3.3.2 Darlehen ohne Bürgschaftserklärung	43
2.3.4 Verbundfinanzierung	47
2.3.5 Restfinanzierung	49
2.3.5.1 Eigenkapital und Eigenkapitalersatz	49
2.3.5.2 Öffentliche Mittel	49
2.3.5.3 Arbeitgeberdarlehen	50

	Seite
2.4 Steuerliche Aspekte der Wohnungsbaufinanzierung	51
<i>Exkurs: Abgrenzung von Ein- und Zweifamilienhaus</i>	51
2.4.1 Einkommensteuer	53
2.4.2 Grundsteuer	54
2.4.3 Grunderwerbsteuer	54
2.4.4 Vermögensteuer	55

II. Kapitel

3. DARSTELLUNG DER DARLEHENSALTERNATIVEN IN ZAHLUNGSREIHENORIENTIERTER FORM	56
3.1 Begriffserklärung und allgemeine Vorgehensweise	56
3.2 Erststellige Darlehen	57
3.2.1 Tilgungsdarlehen mit steigendem Tilgungsanteil	57
3.2.1.1 Der Standardfall	60
3.2.1.2 Tilgungsaussetzung	71
3.2.1.3 Tilgungsstreckung	72
3.2.1.4 Dynamische Tilgung	73
3.2.2 Tilgungsdarlehen mit konstantem Tilgungsanteil	74
3.2.3 Festdarlehen	78
3.2.3.1 Darlehen in Verbindung mit einer Kapitallebensversicherung	79
3.2.3.2 Grundlagen	79
3.2.3.3 Darlehen in Höhe der Kapitallebensversicherungssumme (100% Abdeckung).	87
3.2.3.3.1 Kapitallebensversicherung mit konstanten Beiträgen und Ansammlung der Gewinnanteile	87
3.2.3.3.2 Kapitallebensversicherung mit konstanten Beiträgen und Verrechnung der Gewinnanteile mit den Beiträgen.	90
3.2.3.3.3 Gleichzeitig abgeschlossene Kapitallebensversicherungen mit unterschiedlichen Laufzeiten und mit konstanten Beiträgen	92

	Seite	
3.2.3.3.3.1	Ansammlung der Gewinnanteile	93
3.2.3.3.3.2	Verrechnung der Gewinnanteile mit den Beiträgen	95
3.2.3.3.4	Kapitallebensversicherung mit konstanten Beiträgen und Verwendung der Gewinnanteile zur Laufzeitverkürzung	98
3.2.3.3.5	Zusammenfassung	101
3.2.3.4	Darlehen höher als Kapitallebensversicherungssumme (50% Abdeckung)	104
3.2.3.4.1	Grundlagen	104
3.2.3.4.2	Kapitallebensversicherung mit konstanten Beiträgen und Ansammlung der Gewinnanteile	106
3.2.3.4.3	Kapitallebensversicherung mit steigenden Beiträgen bzw. Versicherungssummen und Ansammlung der Gewinnanteile	108
3.2.3.4.3.1	Grundlagen	108
3.2.3.4.3.2	Erhöhung des Anfangsbeitrags	110
3.2.3.4.3.3	Erhöhung des Jahresbeitrags	111
3.2.3.4.3.4	Erhöhung der Versicherungssumme	112
3.2.3.4.4	Kapitallebensversicherung mit steigenden Beiträgen bzw. Versicherungssummen und Verrechnung der Gewinnanteile mit den Beiträgen	113
3.2.3.5	Darlehen höher als Kapitallebensversicherungssumme (30% Abdeckung)	115
3.2.3.5.1	Kapitallebensversicherung mit steigenden Beiträgen bzw. Versicherungssummen und Ansammlung der Gewinnanteile	115
3.2.3.5.2	Gleichzeitig abgeschlossene Kapitallebensversicherungen mit unterschiedlichen Laufzeiten, steigenden Beiträgen bzw. Versicherungssummen und Ansammlung der Gewinnanteile	115
3.2.3.5.3	Zusammenfassung	118

	Seite
3.2.3.6 Darlehen in Verbindung mit einer Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht	122
3.2.3.6.1 Grundlagen	122
3.2.3.6.2 Darlehen in Höhe der Kapitalabfindung einer Rentenversicherung	125
3.2.3.6.2.1 Rentenversicherung mit konstanten Beiträgen und Ansammlung der Gewinnanteile	126
3.2.3.6.2.2 Rentenversicherung mit konstanten Beiträgen und Verrechnung der Gewinnanteile mit den Beiträgen	129
3.2.3.6.3 Darlehen höher als die Kapitalabfindung einer Rentenversicherung	130
3.2.3.6.3.1 Rentenversicherung mit konstanten Beiträgen und Ansammlung der Gewinnanteile	131
3.2.3.6.3.2 Rentenversicherung mit steigenden Beiträgen und Ansammlung der Gewinnanteile	131
3.2.3.7 Zusammenfassung	133
3.3 Nachstellige Darlehen	137
3.3.1 Darlehen mit Bürgschaftserklärung	137
3.3.2 Darlehen ohne Bürgschaftserklärung	138
3.3.2.1 Sofortiges Zwischendarlehen ohne Tilgungsstreckung	138
3.3.2.1.1 Darlehen nach Bauspartarif 3/5	143
3.3.2.1.2 Darlehen nach Bauspartarif 2,5/4,5.	147
3.3.2.2 Sofortiges Zwischendarlehen mit Tilgungsstreckung	148
3.3.2.2.1 Darlehen mit bausparkasseninterner Tilgungsstreckung	148
3.3.2.2.2 Darlehen mit bausparkassenexterner Tilgungsstreckung (Annuitätenhilfedarlehen)	148
3.3.2.2.2.1 Kapitalisierung der Zinsen des Annuitätenhilfedarlehens	148
3.3.2.2.2.2 Zahlung der Annuitätenhilfedarlehenszinsen während der Tilgung des Bauspardarlehens	152

	Seite
3.3.2.3 Vorausdarlehen mit Ablösung durch Bauspar- vertrag ohne Tilgungsstreckung	154
3.3.2.3.1 Darlehen nach Bauspartarif 3/5	155
3.3.2.3.2 Darlehen nach Bauspartarif 2,5/4,5.	157
3.3.2.4 Vorausdarlehen mit Ablösung durch Bauspar- vertrag mit Tilgungsstreckung	158
3.3.2.4.1 Darlehen mit bausparkasseninterner. Tilgungsstreckung	159
3.3.2.4.2 Darlehen mit bausparkassenexterner. Tilgungsstreckung	159
3.3.2.4.2.1 Kapitalisierung der Zinsen des Annuitä- tenhilfedarlehen	159
3.3.2.4.2.2 Kapitalisierung der Zinsen des Annuitä- tenhilfedarlehen bei dynamischer Ansparung. des Bausparvertrages	160
3.4 Verbunddarlehen	162
3.4.1 Modell 1: Erststelliges Darlehen und Vorausdarlehen . . mit Ablösung durch einen Bausparvertrag	162
3.4.2 Modell 2: Erststelliges Darlehen mit Tilgungsausset- zung in der Ansparphase des Bausparvertra- ges und Vorausdarlehen mit Ablösung durch . . einen Bausparvertrag	166
3.4.3 Modell 3: Erststelliges Darlehen mit Ablösung durch . . zwei nacheinander anzuspärende Bausparver- träge	167
3.4.4 Modell 4: Erststelliges Darlehen mit Ablösung durch . . drei nacheinander anzuspärende Bausparver- träge	170
3.4.5 Modell 5: Erststelliges Darlehen mit Tilgungsausset- zung und mit Verwendung der Tilgungsbeiträ- ge zur Ansparung von Bausparverträgen	170
3.4.6 Modell 6: Erststelliges Darlehen und Kauf eines Vor- ratsbausparvertrages	175
3.4.7 Modell 7: Vorausdarlehen mit Ablösung durch einen . . . Bausparvertrag und ein Sofortdarlehen	179
3.4.8 Zusammenfassung	182

	Seite
4. DIE MODELLFORMULIERUNG	183
4.1 Begriffserklärung und allgemeine Vorgehensweise	183
4.2 Das Grundmodell (<i>Modell A</i>)	183
4.2.1 Finanzierungs- und Anlagealternativen	183
4.2.2 Die Formulierung der Nebenbedingungen	187
4.2.2.1 Finanzierungsrestriktion	187
4.2.2.2 Liquiditätsrestriktionen	189
4.2.2.3 Auswahlrestriktionen	190
4.2.2.4 Beleihungsrestriktionen	193
4.2.2.5 Mindestaufnahmerestriktionen	196
4.2.3 Die Formulierung der Zielfunktion	198
4.2.4 Die allgemeine Struktur des Grundmodells	200
4.3 Das Grundmodell bei Berücksichtigung des Todesfallrisikos	202
(<i>Modell B</i>)	
4.3.1 Der Einfluß des Abschlusses von Risikolebensversicherungen auf die Finanzierungsalternativen	202
4.3.2 Die Auswirkungen auf die Finanzierungsrestriktion und die Liquiditätsrestriktionen	205
4.4 Das Grundmodell bei Berücksichtigung von Steuern	207
4.4.1 Die Ermittlung der Einheitswerte und die Feststellung der Bemessungsgrundlagen	207
<i>Exkurs: Die Wahl der optimalen Abschreibungsmethode</i>	219
4.4.2 Der Einfamilienhaus-Fall (<i>Modell C</i>)	228
4.4.2.1 Der Einfluß der Steuerzahlungen auf die Zahlungsreihen	228
4.4.2.2 Die Auswirkungen auf die Liquiditätsrestriktionen	229
4.4.3 Der Zweifamilienhaus-Fall (<i>Modell D</i>)	231
4.4.3.1 Der Einfluß der Steuerzahlungen auf die Zahlungsreihen	231
4.4.3.2 Die Auswirkungen auf Finanzierungs-, Liquiditäts- und Beleihungsrestriktionen	233

III. Kapitel

5.	DIE MODELLÖSUNG	236
5.1	Verwendung konventioneller Software zur Lösung des Grundmodells (MPCODE)	236
5.2	Aufbereitung der Eingabedaten und Organisation des computer-gestützten Lösungsweges	237
5.3	Anwendungsbeispiele zur Ermittlung eines optimalen Investitions- und Finanzierungsprogramms	240
5.3.1	Ausgangsdaten	241
5.3.2	Lösung des Grundmodells	250
5.3.3	Lösung des Grundmodells bei Berücksichtigung des Todesfallrisikos	259
5.3.4	Lösung des Grundmodells bei Berücksichtigung von Steuern	261
5.3.4.1	Einfamilienhaus-Fall	261
5.3.4.1.1	Verrechnung der Kreditbeschaffungskosten nach Fertigstellung des Bauvorhabens	263
5.3.4.1.2	Verrechnung der Kreditbeschaffungskosten vor Fertigstellung des Bauvorhabens	268
5.3.4.2	Zweifamilienhaus-Fall	269
5.3.5	Variation der Modelldaten	279
5.3.5.1	Variation des Fremdfinanzierungsgrades	279
5.3.5.2	Variation der Überschußbeteiligung	285
5.3.5.3	Variation der jährlich verfügbaren liquiden Mittel	287
5.3.6	Berücksichtigung spezieller Finanzierungsmodalitäten	288
5.3.6.1	Homogene Finanzierungsstrukturen	288
5.3.6.2	Vorhandene Bauspar- und Lebensversicherungsverträge	290
5.3.6.3	100%-Finanzierung	291
5.3.6.4	Darlehen mit Konditionenänderungen	292
5.3.7	Zusammenfassung der Ergebnisse	292

IV. Kapitel

6. ÖKONOMISCHE RELEVANZ DER VERSCHIEDENEN MODELLE	295
6.1 Datenbeschaffungsprobleme	295
6.2 Komplexitätsgrad	296
7. SCHLUSSBETRACHTUNG	297

LITERATURVERZEICHNIS

[α] Abkürzungen	299
[β] Bücher	301
[γ] Aufsätze in Zeitschriften und Sammelwerken	310
[δ] Gesetze/Erlasse	332

TABELLENANHANG

[α] Verzeichnis	335
[β] Tabellen	336