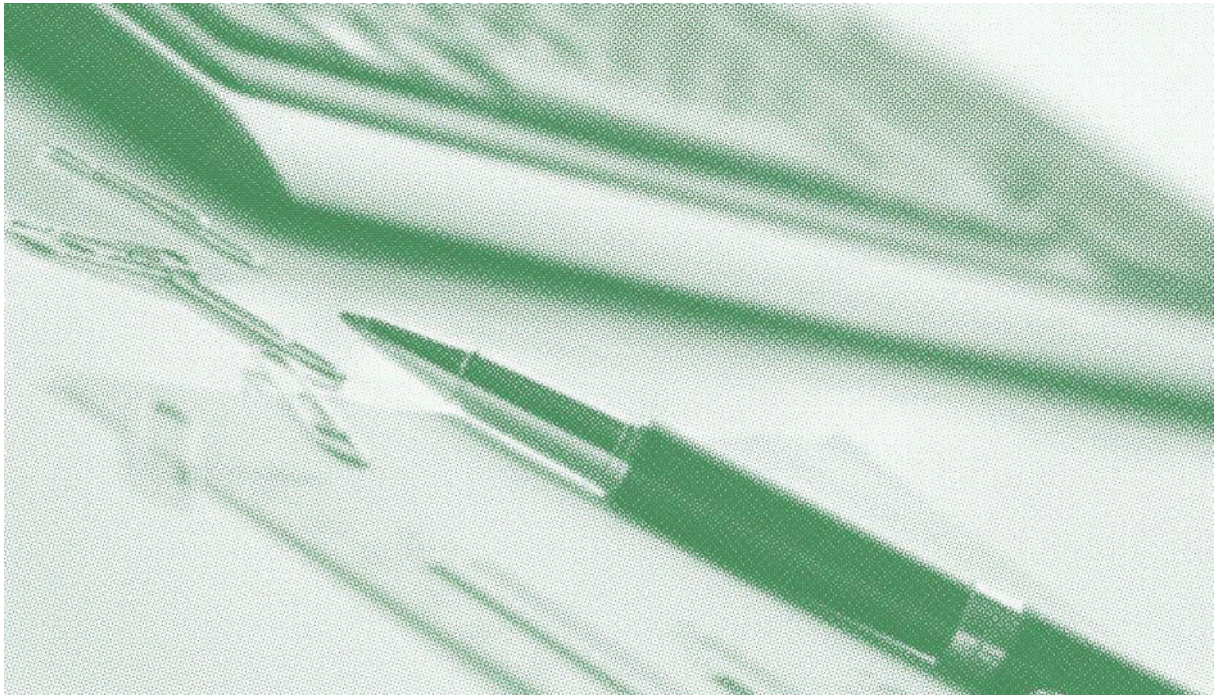


Lernzielkatalog



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Herausgeber

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
– Marketing, Vertrieb und Marktforschung –

Bearbeitung:

Erfahrungsaustausch der LBS-Schulungsleiter
in Kooperation mit dem Berufsbildungswerk der
privaten Bausparkassen (BWB)

Abgeschlossen im Januar 2012

Herstellung:

DCM • Druck Center Meckenheim

Printed in Germany 2012

Alle Angaben ohne Gewähr.

Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund der politischen Diskussion um die Qualität von Vermittlern im Bereich der Finanzdienstleistungen (u. a. infolge der Finanzmarktkrise) hat der LBS-Arbeitskreis "Vertrieb" beschlossen, eine **Zertifizierung der LBS-Außendienstmitarbeiter** möglichst nach einem branchenweiten Kriterienkatalog anzustreben. Als Grundlage dafür und zur Begleitung des politischen Willensbildungsprozesses ist ein gemeinsamer Lernzielkatalog (LZK) der Bausparbranche entwickelt worden.

Die endgültige Verabschiedung des gemeinsamen LZK ist bei den privaten Bausparkassen sowohl durch den Vorstand des Berufsbildungswerkes (BWB) als auch in der **Mitgliederversammlung** erfolgt. Der LZK wurde dort als verbindlich für die Ausbildung der Außendienstmitarbeiter erklärt. In der LBS-Gruppe hat der Arbeitskreis „Vertrieb“ den erstellten LZK zur Verabschiedung durch die **Bausparkassenkommission** empfohlen, die ihn in ihrer Sitzung am 25. Mai 2011 verabschiedet hat.

Folgende Abkürzungen werden in den Tabellenübersichten verwendet:

SG = Sachgebiet

LZ = Lernziel

UE = Unterrichtseinheiten

Inhalt

03	Vorbemerkung
07	Teil 1
07	0. Rechtsgrundlagen
11	1. Kundenberatung und Verkauf
13	2. Sparphase
20	Teil 2
20	3. Finanzierung
27	4. Kundenberatung und Verkauf
28	5. Staatliche Förderung
29	6. Versicherung „rund um die Immobilie“

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
Teil 1						123
0.	Rechtsgrundlagen					25
0.1	Rechtliche Grundlagen des Bausparens					8
	0.1.1	Allgemeine Vertragslehre				1
			1	Unterschiede zwischen Geschäfts- und Rechtsfähigkeit wiedergeben	1	
			2	Rechtsfähigkeit natürlicher Personen beschreiben – Definition – Rechtsfolgen	1	
			3	Geschäftsfähigkeit natürlicher Personen schildern – Geschäftsunfähigkeit – beschränkte Geschäftsfähigkeit – volle Geschäftsfähigkeit	1	
	0.1.2	Zustandekommen von Verträgen				3
			1	Willenserklärungen erläutern – Antrag – Annahme	1	
			2	Zustandekommen eines Vertrages erklären – Willenserklärungen – Fristen – Antragstellung und Annahmeerkunde – ABB / BSpkG / BaFin	1	
			3	Regeln der Legitimation im Zusammenhang mit Vertragsabschlüssen anwenden	2	
	0.1.3	Sonstige Gesetze				4
			1	Widerrufsrecht erklären – Gesetzliche Grundlage – Zielsetzung nennen	1	
			2	Kündigung darstellen – Willenserklärung – Folgen	1	
			3	Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachten – Legitimationspflichten – Verstöße	2	
			4	Notwendigkeit des Datenschutzes schildern – Gesetzliche Grundlage – Schutz personenbezogener Daten – Bedeutung in der Praxis	1	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
			5	Wesentliche Bestimmungen des Abgeltungssteuergesetzes beschreiben – Auswirkungen – Freibeträge – Freistellungsaufträge – Steuerliche Behandlung von Produktarten	1	
0.2		Rechtsgrundlagen für den Bausparvermittler				6
	0.2.1	Allgemeine Rechtsstellung				4
			1	Rechtliche Position des Handelsvertreters beschreiben – Definition des Begriffs „Handelsvertreter“ – Rechte und Pflichten – Vergütung o Provisionsarten o Ausgleichsanspruch – Zeitgestaltung – Bemühungspflicht – Sachbezogene Weisung	1	
			2	Persönliche und berufsbezogene Erfordernisse zur Geschäftsgründung und sozialer Absicherung nennen	1	
			3	Steuerliche Fragen zur Handelsvertretertätigkeit nennen	1	
			4	Notwendigkeit der privaten Absicherung darstellen	1	
	0.2.2	Handelsrechtlicher Status des Bausparkassenvertreters				2
			1	Besonderheiten nennen – Wahrung der Interessen der Bausparkassen – Mitwirkung an Verwaltungs- / Organisationsaufgaben – Bestands- / Kundenschutz	1	
			2	Die Aufgaben als freiberuflicher Verkäufer (Handelsvertreter) und des eigenen Berufsbildes nennen	1	
			3	Verantwortung der Verkäuferrolle beachten (Verkaufsethik) – Kundenbedürfnisse – Leistungsfähigkeit des Kunden – Transparenz des / der Angebote	2	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
0.3		Wettbewerbsrichtlinien				6	
	0.3.1	Allg. Wettbewerbsgrundsätze und unzulässige Werbung				3	
			1	Grundsätze des Wettbewerbs nennen – Wettbewerbsfreiheit im geschäftlichen Verkehr – Kein Verstoß gegen die guten Sitten – Anspruch auf Unterlassung und Schadenersatzpflicht	1		
			2	Typische Wettbewerbsverstöße und werbliche Verstöße aufzählen – Irreführende Angaben – Strafbare Werbung – Preisgabe von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen – Verstoß gegen die Preisangabenverordnung	1		
	0.3.2	Identifikation des Bausparkassenvertreters				1	
			1	Identifikation gegenüber Kunden (Qualifizierung, Visitenkarte, Berufsbezeichnung, Status) vornehmen	2		
	0.3.3	Regelungen zum Telefonmarketing				2	
			1	Verbot von Werbeanrufen erläutern – Was ist ein Werbeanruf – Konsequenzen für das Empfehlungsgeschäft	1		
			2	Verbot der Rufnummernunterdrückung erklären	1		
			3	Die Bestimmungen des UWG erklären	1		
0.4		Verbraucherdarlehen				1	
	0.4.1	Regelungsinhalte				1	
			1	Gesetzliche Grundlage nennen – BGB	1		
			2	Umfang der gesetzlichen Vorschriften beschreiben – Schriftform – Pflichtangaben – Effektiver Jahreszins – Nichtigkeit – Widerrufsrecht – Erläuterung der Informationen	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
0.5 Europäischer Verhaltenskodex						1
	0.5.1	Grundsätzliches				0,5
			1	Grundlage und Zielsetzung beschreiben – Beteiligte des Abkommens – Vorvertragliche Informationen	1	
			2	Informationspflichten und Umfang nennen – Zeitpunkt – Broschüre des Verbandes – Merkblätter der Bausparkassen	1	
	0.5.2	Schlichtungsstelle / Ombudsverfahren				0,5
			1	Aufgaben der Schlichtungsstelle beschreiben – Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen – Ablauf der Verfahrens	1	
0.6 Haftung des Bausparkassenvertreters						1
	0.6.1	Haftung als Vermittler / Berater				1
			1	Haftung als Vermittler erklären – Bausparkassenvertreter als Vermittler – Anspruchsgrundlagen der Bausparkasse und des Kunden gegenüber dem Vermittler	1	
			2	Haftung als Berater wiedergeben – Bausparkassenvertreter als unabhängiger Berater – Anspruchsgrundlagen des Kunden gegenüber dem Berater	1	
			3	Bedeutung für den Bausparkassenvertreter beachten	2	
0.7 Grundlagen des Erbrechts						2
	0.7.1	Grundlagen / Begriffe / Definitionen				2
			1	Gesetzliche Grundlagen beschreiben	1	
			2	Erbrechtliche Begriffe erklären – Erbfall – Erblasser – Erben – Erbschatz / Nachlass – Testament	1	
			3	Gesetzliche Erbfolge darstellen – Erben 1. bis 4. Ordnung – Sonderregelung für eingetragene Lebenspartnerschaften	1	
			4	Verfüugungsmöglichkeiten (z. B. im Erbschaftsfall) nennen	1	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
1. Kundenberatung & Verkauf „Teil 1“						42
1.1 Marktstellung / Bedeutung der Bausparkassen						2
	1.1.1	Markt und Unternehmen				1
			1	Struktur des Bausparkmarktes darstellen	1	
			2	Wirtschaftliche Bedeutung der Bausparbranche herausstellen – Finanzierte Objekte – Volkswirtschaftliche Funktion o Marktanteil an Immobilienfinanzierung o Kapitalmarktunabhängige Darlehen	2	
			3	Kennzahlen des eigenen Unternehmens erläutern – Informationen über die Kennzahlen	1	
	1.1.2	Zielgruppen				1
			1	Zielgruppen abgrenzen	2	
1.2 Kundenorientierung						4
	1.2.1	Anforderungen an den Bausparfachmann				2
			1	Anforderungen an den / die Bausparfachmann / -fachfrau herausstellen – Qualifizierte und korrekte Beratung – Dauerhafte Betreuung – Unterstützung in Finanzierungsfällen – Identifikation mit: o Branche, Unternehmen und Produkte o Tätigkeit als Berater	2	
	1.2.2	Kundenerwartungen an Bausparkassen				1
			1	Erwartungen des Kunden an die Bausparkasse beschreiben – Leistungsstarke Produkte – Kostengünstige Verwaltung – Qualifiziertes Personal – Kundenorientiertes Verhalten aller Mitarbeiter	1	
	1.2.3	Kundenerwartungen an Produkte				1
			1	Erwartungen des Kunden an Produkte ermitteln – Sicherheit – Flexibilität	2	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
1.3		Beratungsgespräch				28
	1.3.1	Phasen				2
			1	Phasen und Inhalte des kundenorientierten Beratungsgesprächs anwenden – Vorbereitung – Kontaktaufnahme – Gesprächseröffnung – Bedarf und Angebot – Abschluss – Gesprächsende	2	
	1.3.2	Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung				3
			1	Rahmenbedingungen für die gängigen Formen beachten – Gesetzliche Vorgaben bei Brief, Telefon, Direktbesuch – Gestaltungsmöglichkeiten unter Wahrung der Kundeninteressen	2	
	1.3.3	Vorbereitung				2
			1	Kundendaten für die Feststellung des persönlichen Bedarfs ermitteln, z.B.: – Daten zum persönlichen Umfeld – Berufliche Tätigkeit – Vorhandenes Vermögen (Immobilien, Geldanlagen) – Vorhandene Versicherungsverträge, Bausparverträge – Einkommen	2	
	1.3.4	Gesprächseröffnung Bedarf / Angebot / Abschluss				19
			1	Grundsätze der Bedarfsermittlung anwenden – Nutzen der Bedarfsermittlung für Kunden – Wünsche / Ziele des Kunden – Finanzielle Situation und zeitliche Vorstellungen zur Realisierung – Offene Fragen – Aktives Zuhören – Zustimmung des Kunden für Notizen einholen – Fragen begründen	2	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
			2	Aufgrund der Kundendaten den Bedarf ermitteln – Wunsch nach den eigenen 4 Wänden – Verbesserung der Wohnsituation – Verbesserung der Altersvorsorge – Kapitalbildung	2		
			3	Zielvorstellungen des Kunden berücksichtigen – Zeitlicher Rahmen und Reihenfolge – Finanzielle Möglichkeiten / Chancenanalyse	2		
			4	Produkt Erläuterung kundenorientiert gestalten – Verständlich – Vollständig	2		
			5	Notwendigkeit zur Aushändigung von Produktinformationen und Vertragsunterlagen beachten, wie z.B.: – Antragskopie – ABB – Anspar- / Tilgungsplan	2		
	1.3.5	Schlusskontakt					2
			1	Verhalten schildern, dass die Beziehung zum Kunden festigt – Verabredung weiterer Betreuungsmaßnahmen, wie z.B. Servicebesuche	1		
1.4.	Kundenbetreuung und Büroorganisation					8	
	1.4.1	Kundenbetreuung und Eigenorganisation					8
			1	Veränderte Bedarfslage des Kunden in den Lebensphasen berücksichtigen	2		
			2	Serviceleistungen nennen	1		
			3	Kundenfragen sowie Reklamationen bearbeiten	2		
			4	Funktion des Büros schildern – Büro als Anlaufstelle für Kunden – Administrative Arbeiten	1		
			5	Organisationsmittel nennen	1		
2.	Sparphase					56	
2.1	Idee des Bausparens					2	
	2.1.1	Grundsätzliches					1
			1	Das Prinzip des Bausparens erklären – Funktionsweise an einem Modell – Unterschiede und Gemeinsamkeiten des Modells zum heutigen Bausparen – Aufgaben einer Bausparkasse	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
	2.1.2	Grundlagen des Bausparvertrages					1
			1	Grundlagen der Geschäftsbeziehung zum Bausparer erklären – Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge – Antrag / Annahme – Bausparurkunde	1		
2.2	Vertragsabschluss					17	
	2.2.1	Vertragszweck					2
			1	Gründe für den Abschluss eines Bausparvertrages herausstellen	2		
			2	Typische wohnungswirtschaftliche Verwendungsmöglichkeiten herausstellen	2		
	2.2.2	Bauspartarife					4
			1	Tarifmerkmale in Abhängigkeit von Zielgruppen unterscheiden – Vertragsmerkmale – Zielgruppenspezifische Tarife	3		
	2.2.3	Gebühren					1
			1	Anfallende Gebühren begründen – Abschlußgebühr – Sonstige Gebühren (soweit anfallend)	1		
	2.2.4	Bausparsumme und Regelsparbeitrag					4
			1	Bedeutung der Bausparsumme herausstellen – Bauspartechnische Berechnungsgrundlage – Zusammensetzung – Übersparung (über die Bausparsumme hinaus)	2		
			2	Regelsparbeitrag / Bausparsumme ermitteln in Abhängigkeit von – Finanzierungsbedarf – Sparkraft / -leistung – Spardauer	2		
	2.2.5	Bausparantrag					6
			1	Bausparantrag erstellen – Formulargebundenheit – Wichtigste Felder o Persönliche Daten des/der Antragsteller o Vertragsdaten o Unterschriften	2		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
			2	<ul style="list-style-type: none"> – Zusatzfelder berücksichtigen <ul style="list-style-type: none"> o Einzugsermächtigung o Todesfallbegünstigung / Bezugsberechtigung o Statistische Daten o Vollmacht o Legitimationspflicht 	2	
			3	<ul style="list-style-type: none"> Bestimmungen des Widerrufsrechts beachten – Haustürgeschäfte – Fristen – Hinweis bei der Antragstellung 	2	
2.3	Grundlagen des Einkommensteuerrechts					4
	2.3.1	Grundlagenwissen				4
			1	Verschiedene Einkunftsarten nennen	1	
			2	Zu versteuerndes Einkommen erläutern	1	
			3	Sonderausgaben beschreiben	1	
			4	Einkommensteuerbescheid erläutern	1	
			5	Berücksichtigung von Kindern bei der Einkommensteuer der Eltern beschreiben	1	
			6	Besteuerung von Alterseinkünften erklären	1	
			7	Zusammenveranlagung von Ehegatten erläutern	1	
			8	Nachgelagerte Besteuerung erläutern	1	
2.4	Staatliche Förderung des Bausparens					16
	2.4.1	Grundlagen				2
			1	<ul style="list-style-type: none"> Volkswirtschaftliche Bedeutung der Sparförderung darstellen – Vermögensbildung – Schaffung Wohneigentum – Förderung Wohnungsbau / Wohnungswirtschaft – Staatliche Vergünstigungen / Förderwege 	1	
	2.4.2	Vermögensbildungsgesetz				3
			1	Vorteile und formale Abwicklung der vL auf einem Bausparkonto erläutern	1	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
			2	Bestimmungen und Möglichkeiten der Arbeitnehmer-Sparzulage anwenden – Höhe der Förderung – Voraussetzungen – Personenkreis – Begünstigte Einzahlungen (Höchstbeträge / Begriff) – Abflussprinzip – Beantragung – Gewährleistung / Auszahlung – Bindungsfrist	2		
	2.4.3	Wohnungsbauprämienengesetz (WoP)					3
			1	Vorteile und formale Abwicklung der Wohnungsbauprämie auf einem Bausparkonto erläutern	1		
			2	Bestimmungen und Möglichkeiten des WoP anwenden – Höhe der Förderung – Voraussetzungen – Personenkreis – Begünstigte Einzahlungen (Höchstbeträge / Begriff) – Abflussprinzip – Beantragung – Gewährleistung / Auszahlung – Bindungsfrist – Zweckbindung	2		
	2.4.4	Förderung selbstgenutzter Objekte – Wohn-Riester –					8
			1	Förderberechtigte Personen abgrenzen – Unmittelbar begünstigte Personen – Mittelbar zulageberechtigte Personen	2		
			2	Förderung von Altersvorsorgebeträgen ermitteln – Altersvorsorgezulage – Sonderausgabenabzug – Beantragung – Schädliche Verwendung von gefördertem Kapital	2		
			3	Zertifizierte Altersvorsorgeverträge abgrenzen – Zertifizierungskriterien – Darlehensverträge, Bausparverträge, Vorfinanzierungsdarlehen	2		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
			4	Begünstigte Verwendungen beachten – Anschaffung/Herstellung einer begünstigten Wohnung – Dauerwohnrecht / Genossenschaftsanteil – Entschuldung einer Wohnung	2		
			5	Nachgelagerte Besteuerung schildern	1		
2.5.	Verfügungen					6	
	2.5.1	Verfüungsmöglichkeiten					1
			1	Verfüungsmöglichkeiten über den Bausparvertrag aufzählen – Definition des Begriffs Verfügung – Verfüungsmöglichkeiten o Kündigung o Zuteilung (siehe auch 2.7) o Abtretung o Übertragung – Folgen vorzeitiger Verfügung	1		
	2.5.2	Wohnungswirtschaftliche Verwendung					1
			1	Wohnungswirtschaftliche Verwendung von Bausparmitteln darstellen – Wohnungsbauprämien-gesetz / Einkommensteuergesetz – Verwendungsmöglichkeiten – Unmittelbar / mittelbare Verwendung – Angehörige nach § 15 AO	1		
	2.5.3	Kündigung					1
			1	Aspekte einer Kündigung beachten – Begriff – Bauspartechnische Gesichtspunkte – Steuerrechtliche Gesichtspunkte	2		
	2.5.4	Abtretung					1
			1	Aspekte einer Abtretung berücksichtigen – Begriff – Bauspartechnische Aspekte – Steuerrechtliche Aspekte – Verwendung der abgetretenen Mittel	2		
	2.5.5	Übertragung					1
			1	Bestimmungen zur Übertragung beachten – Begriff – Bauspartechnische Aspekte – Steuerrechtliche Aspekte – Zweckmäßigkeit	2		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
	2.5.6	Unschädliche Verfügungen					1
			1	Kriterien für die Unschädlichkeit von Verfügungen beachten – Ablauf Bindungsfrist – Wohnungswirtschaftliche Verwendung – Besondere Ereignisse	2		
2.6	Bauspartechnische Verfügungen					6	
	2.6.1	Vertragsänderungen					6
			1	Mögliche Vertragsänderungen aufzählen – Ermässigung – Teilung – Zusammenlegung – Erhöhung	1		
			2	Auswirkungen von Vertragsänderungen aus bauspartechnischer und prämienrechtlicher Sicht erläutern	1		
2.7	Zuteilung					5	
	2.7.1	Zuteilung					1
			1	Zuteilung als Verfügung handhaben – Begriff – Bauspartechnische Aspekte – Steuerrechtliche Aspekte – Verwendung der Bausparsumme – Verwendungsnachweise und Fristen	2		
	2.7.2	Zuteilungsmasse					1
			1	Grundbegriffe zur Zuteilungsmasse nennen – Definition Zuteilung – Vom Gläubiger zum Schuldner – Zusammensetzung – Zuteilungszeitpunkt	1		
	2.7.3	Zuteilungsvoraussetzungen					1
			1	Voraussetzungen für die Zuteilung herausstellen – Mindestansparung – Mindestsparzeit – Mindestbewertungszahl	2		
			2	Zweck der Zuteilungsvoraussetzungen erklären	1		
			3	Mindestvoraussetzungen erläutern	1		
	2.7.4	Zuteilungsverfahren					1
			1	Zuteilungsverfahren beschreiben	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
	2.7.5	Abläufe im Zuteilungsverfahren					1
			1	Abläufe in Bezug auf Zuteilung berücksichtigen – Zuteilungsannahme – Fristen für Bereitstellung – Widerruf / Fortsetzung – Darlehensverzicht	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
Teil 2						131
3. Finanzierung						89
3.1 Finanzierungsbausteine						20
	3.1.1	Grundsätzliches				5
			1	Gestaltungsmöglichkeiten einer Finanzierung und Einflussfaktoren erklären – Monatliche Rate – Sondertilgungsrechte – Laufzeit – Zinssicherheit – Gesamtkosten	1	
			2	Verschiedene Angebote der Bausparkassen erläutern – Bauspardarlehen – Zwischenfinanzierung – Vorfinanzierung – Finanzierungsformen im Verbund	1	
			3	Sonstige Finanzierungsmöglichkeiten nennen - Annuitätendarlehen - KfW-Darlehen - Arbeitgeberdarlehen - Verwandtendarlehen	1	
	3.1.2	Eigenkapital				2
			1	Formen des Eigenkapitals einsetzen – Vorhandenes / bezahltes Baugrundstück – Bausparguthaben – Sonstige Sparguthaben – Bezahlte Baumaterialien	2	
			2	Eigenkapitalersatz in der Finanzierung berücksichtigen – Eigenleistungen	2	
	3.1.3	Bauspardarlehen				3
			1	Grundsätzliche Merkmale des Bauspardarlehens beachten – Zinssicherheit / Zinshöhe – Darlehenshöhe – Sondertilgungen – Gebühren – Zins- und Tilgungsrate – Risikolebensversicherung	2	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
	3.1.4	Zwischenkredit				3
			1	Grundsätzliche Merkmale des Zwischenkredites beachten – Voraussetzungen – Zinsfestschreibung / Zinshöhe – Kredithöhe - Auszahlungskurs – Gebühren – Monatliche Rate vor / nach Zuteilung	2	
	3.1.5	Vorfinanzierungskredit				5
			1	Grundsätzliche Merkmale des Vorfinanzierungskredites anwenden – Voraussetzungen – Ermittlung notwendige Bausparsumme – Zinsfestschreibung / Zinshöhe – Gebühren – Monatliche Zins- und Sparrate	2	
	3.1.6	Annuitätendarlehen				2
			1	Grundsätzliche Merkmale des Annuitätendarlehens erläutern – Voraussetzungen – Zinsfestschreibung / Zinshöhe – Kredithöhe – Auszahlungskurs – Sondertilgungen – Gebühren – Monatliche Rate	1	
3.2	Bonität					8
	3.2.1	Grundsätzliches				2
			1	Aspekte der Bonitätsprüfung beschreiben – Gläubiger / Schuldner-Verhältnis – Aufgabe der Bonitätsprüfung – Gesetzliche Verpflichtung der Bausparkassen	1	
	3.2.2	Kreditfähigkeit				2
			1	Rechtliche Aspekte bei verschiedenen Zielgruppen berücksichtigen – Natürliche Personen o Geschäftsfähigkeit – Minderjährigen o Zustimmung Vormundschaftsgericht o Haftung – Personengemeinschaften – Juristische Personen	2	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
	3.2.3	Persönliche und materielle Kreditwürdigkeit					2
			1	Kriterien der persönlichen Kreditwürdigkeit berücksichtigen – Integrität – Beruf – Familiäre Verhältnisse – Wohnsitz, Vermögen, Alter	2		
			2	Grundsätzliche Aspekte der materiellen Kreditwürdigkeit beachten – Anrechenbare und nicht anrechenbare Einkünfte – Wirtschaftliches Umfeld des Kunden o Einkommens- und Vermögensverhältnisse o Finanzielle Gesamtsituation	2		
			3	Besonderheiten bei Einkünften aus selbständiger Tätigkeit beachten – Einkommensnachweise bei Selbständigen – Zusammenarbeit mit Steuerberater	2		
			4	Besonderheiten bei sonstigen Einkünften beachten – Formen der „sonstigen“ Einkünfte o Renten- und Pensionsbezüge o Einkünfte aus nebenberuflicher Tätigkeit o Kapitalvermögen o Kindergeld, staatliche Vergünstigungen – Nachweis von "sonstigen" Einkünften	2		
	3.2.4	Tragbarkeit der Finanzierung					2
			1	Zum Lebensunterhalt verbleibendes Einkommen berechnen – Zu berücksichtigende Ausgaben – Existenzminimum / Mindestwerte – Individuelle Lebenshaltungskosten – Miete / Finanzierungskosten – Berechnung Ausgaben / Einnahmen	2		
3.3	Beleihungsprüfung					10	
	3.3.1	Grundsätzliches					3
			1	Gesetzliche Grundlagen der Beleihungswertermittlung nennen – Bausparkassengesetz / Bausparkassenverordnung – Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
			2	Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes und der Beleihungsgrenze erklären – Sach- und Ertragswertverfahren – Maximale Höhe – Einflussfaktoren – Sicherheitsabschlag – Höhe der Beleihungsgrenze	1		
	3.3.2	Beleihungsobjekte					1
			1	Beleihbare Objekte von nicht beleihbaren Objekten abgrenzen – Kriterien für beleihbare Objekte o Wirtschaftliche Einheit o Dauernde Nutzung o Dauernder Ertrag – Objekte nach §1 Abs. 3 BSpkG – Nicht beleihbare Objekte	2		
	3.3.3	Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes / der Beleihungsgrenze					6
			1	Verfahren und deren objektbezogene Anwendung berücksichtigen – Berechnung des Beleihungswertes nach dem Vergleichswertverfahren – Berechnung des Beleihungswertes nach dem Sachwertverfahren – Berechnung des Beleihungswertes nach dem Ertragswert	2		
3.4	Sicherheiten						17
	3.4.1	Grundsätzliches					3
			1	Sicherheiten für Darlehen nach dem Bausparkassengesetz nennen – Grundschuld – Ersatz- / Zusatzsicherheiten – Negativerklärung, Blankodarlehen	1		
	3.4.2	Grundschuld					6
			1	Wesen der Grundschuld beschreiben – Grundschuldformen – Eintragungsformen – Grundschuld als Sicherungsinstrument – Unterscheidung persönliche und dingliche Schuld – Zweckerklärung – Verwertung der Sicherheit – Anforderungen an Grundschulden bei Darlehens	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
			2	Weg der Grundschuldbestellung beachten – Schriftlicher Eintragungsantrag durch Kunden – Grundschuldbestellungsformular – Auswirkungen von Änderungen durch Kunden – Beglaubigung / Beurkundung Notar – Prüfung / Eintragung durch Grundbuchamt – Versand Unterlagen	2		
			3	Ausstattung der Grundschuld nennen – Merkmale der Grundschuld o Grundschuldbetrag, Zinssatz, Nebenleistungen, Fälligkeit o Kündigung, Zahlungsort, Zwangsvollstreckungsklausel, Brief- / Buchrecht – Höhe Grundschuld	1		
			4	Möglichkeiten der Neuavalutierung herausstellen – Voraussetzungen – Bedingungen	2		
			5	Abtretung von Grundschulden anbieten – Anwendungsmöglichkeiten – Privatschriftliche / Notarielle Abtretung – Anforderungen an abzutretende Grundschuld	2		
			6	Bedeutung von Rückgewähransprüchen beachten – Rechte des Darlehensnehmers bei Tilgung der Schuld – Abtretung von Rückgewähransprüchen – Wesen der Abtretungsanzeige	2		
			7	Möglichkeiten der Übergangssicherheiten nennen – Notarbestätigung – Treuhandauftrag	1		
	3.4.3	Ersatz- und Zusatzsicherheiten					3
			1	Mögliche Ersatz- und Zusatzsicherheiten anbieten – Funktion und Zielgruppe einer Ersatzsicherheit – Ersatzsicherheit als alleinige Sicherheit / Kombination mit Grundschuld	2		
			2	Ausgestaltung und maximale Beleihbarkeit von Ersatz- und Zusatzsicherheiten anwenden	2		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
	3.4.4	Kleinkreditgeschäft					4
			1	Bestimmungen zur Darlehenssicherung gegen Blanko- / Negativ- / Verpflichtungserklärung beachten – Definition des Begriffe – Höchstgrenzen bei Bausparkrediten – Kombination von Sicherungsarten (Kumulierungsverbot)	2		
	3.4.5	Risikolebensversicherung					1
			1	Vorteile, Zielsetzung und Rahmenbedingungen der Risikolebensversicherung erläutern	1		
3.5	Grundbuch					12	
	3.5.1	Grundsätzliches					4
			1	Funktionen und Merkmale des Grundbuches beschreiben – Definition – Zweck – Zuständigkeiten – Öffentlicher Glaube – Einsichtnahme – Eintrag und Löschung – Bestandteile – Grundbuchblatt	1		
	3.5.2	Aufbau des Grundbuchs					5
			1	Einteilung des Grundbuches erklären – Deckblatt – Bestandsverzeichnis – Abteilung I, II, III	1		
			2	Relevante Eintragungen in Abteilung I und deren Auswirkungen berücksichtigen – Eigentumsverhältnisse – Besonderheiten bei Bruchteileigentum/Gemeinschaftseigentum – Eigentumsübertragung	2		
			3	Systematik der Eintragungen und Merkmale in Abteilung II berücksichtigen – Vormerkungen und Widersprüche – Verfügungsbeschränkungen – Erbbaurecht – Dingliche Rechte nach BGB	2		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
			4	Vormerkungen beachten – Begriffsbestimmung – Funktion einer Vormerkung – Formen der Vormerkung	2		
			5	Verfügungsbeschränkungen beachten – Begriffsbestimmung – Formen – Auswirkungen auf Beleihbarkeit	2		
	3.5.3	Eintragung von Rechten im Grundbuch					2
			1	Besondere Grundbuchblätter aufzählen – Wohn- / Teileigentumsgrundbuch – Erbbaugrundbuch	1		
	3.5.4	Rangfolge der Eintragungen					1
			1	Rangfolge erläutern – Zeitliche Reihenfolge – Gleichrangabkommen	1		
3.6	Finanzierungsangebot						16
	3.6.1	Kosten- und Finanzierungsplan					16
			1	Finanzierungsbausteine kundenorientiert anbieten	2		
			2	Gesamtkosten ermitteln	2		
			3	Fremdkapital ermitteln	2		
			4	Kundenorientierten Finanzierungsplan erstellen	2		
			5	Tragbarkeit der Finanzierung berechnen	2		
3.7	Darlehensantrag / Zusage und Auszahlung						6
	3.7.1	Darstellung der Finanzierung im Darlehensantrag					4
			1	Bedeutung des Darlehensantrages begründen	1		
			2	Kunden- und Objektdaten im Darlehensantrag beachten	2		
			3	Finanzierungsplan im Darlehensantrag berücksichtigen	2		
			4	Informationen zu den Sicherheiten beachten	2		
	3.7.2	Abwicklung					2
			1	Einzureichende Unterlagen berücksichtigen	2		
			2	Auszahlungsvoraussetzungen beachten	2		
			3	Regelungen zum Kreditvertrag beachten – Mögliche Auflagen	2		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
4. Kundenberatung & Verkauf „Teil 2“						28
4.1 Beratungsgespräch						28
	4.1.1	Phasen				2
			1	Phasen und Inhalte des kundenorientierten Beratungsgesprächs in der Finanzierung anwenden – Vorbereitung – Gesprächseröffnung – Bedarf und Angebot – Abschluss – Gesprächsende	2	
	4.1.2	Vorbereitung				4
			1	Kundendaten für die Feststellung des persönlichen Bedarfs ermitteln, z.B.: – Daten zum persönlichen Umfeld – Berufliche Tätigkeit – Vorhandenes Vermögen (Immobilien, Geldanlagen) – Vorhandene Versicherungsverträge, Bausparverträge – Einkommen	2	
	4.1.3	Gesprächseröffnung Bedarf / Angebot / Abschluss				22
			1	Grundsätze der Bedarfsermittlung anwenden – Nutzen der Bedarfsermittlung für Kunden – Wünsche / Ziele des Kunden – Finanzielle Situation und zeitliche Vorstellungen – Offene Fragen – Aktives Zuhören – Zustimmung des Kunden – Fragen begründen (Nutzen aufzeigen)	2	
			2	Zielvorstellungen des Kunden berücksichtigen – Zeitlicher Rahmen und Reihenfolge – Finanzielle Möglichkeiten / Chancenanalyse	2	

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE	
5.		Staatliche Förderung				9	
5.1		Überblick der Fördermöglichkeiten				9	
	5.1.1	Überblick Fördermöglichkeiten					2
			1	Gesamte Fördermöglichkeiten nennen – Wohnungsbauprämie – Arbeitnehmersparzulage – Abschreibung im Wohnungsbau – Riester-Förderung – Betriebliche Altersversorgung – Rürup-Förderung	1		
	5.1.2	Staatliche Förderung im Wohnungsbau					4
			1	Grundsätzliches zum Kapitalanleger und Kapitalanlegerobjekt nennen	1		
			2	Ziel der staatlichen Wohnungspolitik nennen	1		
			3	Lineare Abschreibung nach §7Abs.4 EStG erklären – Abschreibungssätze – Laufzeiten	1		
			4	Sonder AfA §7h / 7i EStG beschreiben – Abschreibungssätze – Laufzeiten; Unterschied zu AfA §7 Abs. 4	1		
	5.1.3	Öffentliche Mittel (KfW, Ländermittel)					3
			1	Allgemeine Kriterien für Vergabe von Landesmitteln nennen	1		
			2	Fördermittel von Kreisen, Gemeinden und Energieversorgern beschreiben – Auskünfte und Anträge	1		
			3	Aktuelle KfW-Programme beschreiben – Bedingungen nennen – Förderbeträge – Förderzeitraum – Kosten – Fördergrundlage – Beantragung – Sicherung	1		

SG-Nr.	Ziffer	SG	LZ-Nr.	Lerninhalte / Lernziele	Taxonomie- kennziffer	UE
6. Versicherung „rund um die Immobilie“						5
6.1 Allgemein						1
	6.1.1	Versicherungsschutz				1
			1	Notwendige Versicherungen für Immobilienbesitzer aufzählen – Wohngebäudeversicherung – Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung – Bauherrenhaftpflichtversicherung – Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	1	
6.2 Versicherbare Risiken und versicherte Schäden						4
	6.2.1	Risiken und Schäden				4
			1	Versicherbare Risiken und versicherte Schäden beschreiben Wohngebäudeversicherung – Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung – Bauherrenhaftpflichtversicherung – Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	1	
Teil 1						123
Teil 2						131
Gesamt						254

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
– Marketing, Vertrieb und Marktforschung –
Friedrichstraße 83
10117 Berlin

Postfach 11 01 80
10831 Berlin

Telefon: 0 30/20 225-53 81
Internet: www.lbs.de
E-Mail: lbs-info@dsgv.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.