

ICS 03.060; 03.080.30

Standardisierte Finanzierungs- und Risikoanalyse von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien für Privathaushalte

Standardized financing and risk analysis for private residential properties

L'analyse des risques et du financement normalisée pour les propriétés résidentielles
privées

Gesamtumfang 56 Seiten

DIN-Normenausschuss Dienstleistungen (NADL)

Inhalt

	Seite
Vorwort	5
Einleitung	7
1 Anwendungsbereich.....	8
2 Normative Verweisungen	8
3 Begriffe	8
4 Methodischer Ansatz	12
5 Annahmen und Rechenmethoden	14
6 Schnellcheck – Orientierungshilfe zur Finanzierbarkeit.....	15
6.1 Einleitung	15
6.2 Maximales Finanzierungsvolumen	15
6.3 K.O.-Kriterien des Schnellchecks.....	16
7 Analysebereiche und Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung	17
7.1 Übersicht.....	17
7.2 Analysebereich 1: Finanzstatus und Präferenzen	18
7.2.1 Datenaufnahme	18
7.2.2 Berechnung der Liquidität (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung).....	23
7.2.3 Vermögensbilanz.....	26
7.3 Analysebereich 2: Machbarkeit der Finanzierung	27
7.3.1 Einleitung	27
7.3.2 Finanzierungsplan	27
7.3.3 Bewertung der Immobilie	28
7.4 Analysebereich 3: Stresstest.....	29
7.4.1 Allgemeines	29
7.4.2 Liquiditätsrisiken	31
7.4.3 Allgemeine Vermögensrisiken	35
7.4.4 Besondere Vermögensrisiken.....	35
7.5 Information zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung	35
7.5.1 Einführung	35
7.5.2 Grundregeln.....	35
8 Darstellung der Analyseergebnisse	39
8.1 Umfang der Dokumentation	39
8.2 Hinweise zu den Anhängen	40
Anhang A (normativ) Risiken der Finanzierung und mögliche Sicherungsmaßnahmen	41
A.1 Sicherungsmaßnahmen bei Liquiditätsrisiken.....	41
A.2 Sicherungsmaßnahmen bei allgemeinen Vermögensrisiken	45
Anhang B (informativ) Beispiele.....	48
B.1 Musterfall einer Finanzierung.....	48
B.2 Grafische Darstellung des Zinsänderungsrisikos.....	55
Literaturhinweise.....	56

Bilder

Bild 1 — Methodischer Ansatz.....	14
Bild 2 — Zusammensetzung der Kreditrate im Zeitverlauf.....	38
Bild 3 — Zusammensetzung Zinsrate und Sparrate im Zeitverlauf.....	38
Bild 4 — Rückzahlung des Darlehens am Ende der Finanzierung	39
Bild B.1 — Verlängerung der Laufzeit bei gleichbleibenden Raten und gestiegenem Zinssatz.....	55
Bild B.2 — Veränderung der Annuität bei gleichbleibender Laufzeit und gestiegenem Zinssatz.....	55

Tabellen

Tabelle 1 — Personenbezogene Daten der Kreditnehmer	18
Tabelle 2 — Persönliche Präferenzen und Finanzen des Haushalts	21
Tabelle 3 — Objektdaten der Immobilie in Bezug auf die konkrete Finanzierung	22
Tabelle 4 — Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, Ermittlung Überschuss I, II und III	24
Tabelle 5 — Überprüfung der Nachhaltigkeit des Einkommens/der Einnahmen	25
Tabelle 6 — Auflistung bereits bestehender Kredit-/Darlehensraten, Raten Tilgungsersatzmittel und Leasingraten	26
Tabelle 7 — Vermögensbilanz.....	27
Tabelle 8 — Finanzierungsplan	28
Tabelle 9 — Finanzierungsrisiken, deren Relevanz und mögliche Sicherungsmaßnahmen.....	30
Tabelle 10 — Auswirkungen ausgewählter Risiken bei Risikoeintritt	33
Tabelle 11 — Zinsänderungsrisiko Laufzeitverlängerung	34
Tabelle 12 — Zinsänderungsrisiko Ratenerhöhung	34
Tabelle A.1 — Längere Krankheit	41
Tabelle A.2 — Berufs-/Dienstunfähigkeit.....	41
Tabelle A.3 — Pflegefall	42
Tabelle A.4 — Kosten Instandhaltung (Reparaturen)	42
Tabelle A.5 — Ruhestand.....	43
Tabelle A.6 — Tod	43
Tabelle A.7 — Erhöhung der Finanzierungskosten/Zinssteigerung.....	44
Tabelle A.8 — Sonstige Einkommensreduktion und sonstige Ausgabenerhöhung.....	44
Tabelle A.9 — Verlust Beschädigung der Immobilie während der Bauphase und nach Fertigstellung.....	45
Tabelle A.10 — Verlust Beschädigung des Hausrats	45
Tabelle A.11 — Haftungsrisiko Bau und Sanierung.....	46
Tabelle A.12 — Haftungsrisiko Haus- und Grundbesitz.....	46
Tabelle A.13 — Haftungsrisiko Gewässerschaden.....	47
Tabelle A.14 — Haftungsrisiko Photovoltaikanlage.....	47

Tabelle B.1 — Personenbezogene Daten der Kreditnehmer.....	49
Tabelle B.2 — Persönliche Präferenzen und Finanzen des Haushalts.....	49
Tabelle B.3 — Objektdaten Immobilie.....	51
Tabelle B.4 — Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, Ermittlung Überschuss I, II und III (monatlich).....	52
Tabelle B.5 — Finanzierungsplan: Gesamt-Annuitäten-Darlehen	53
Tabelle B.6 — Stresstest.....	54

Vorwort

Diese DIN SPEC wurde nach dem PAS-Verfahren erarbeitet. Die Erarbeitung von DIN SPEC nach dem PAS-Verfahren erfolgt in DIN SPEC (PAS)- Konsortien und nicht zwingend unter Einbeziehung aller interessierten Kreise.

Die Erarbeitung und Verabschiedung des Dokuments erfolgten durch die nachfolgend genannten Initiator(en) und Verfasser:

- Europace AG
Stefan Münter
- ZERTPRO FINANZ GmbH
Claus Rieger
- DEFINO Institut für Finanznorm AG
Mathias Grellert
- Deutsche Makler Akademie GmbH
Volker Grabis
- DIN-Verbraucherrat
Dr. Alexander Goschew
- Dr. Klein Privatkunden AG
Raphael Metlicka
- Endlich Zuhause Immobilienfinanzierung GmbH
Thomas Schulz
- Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.
Arndt Stiegeler
- Finfero GmbH
Peter Pinck
- Finmas GmbH
Swenja Diederichs
- Genopace GmbH
Jens Fehlhauer
- GOING PUBLIC! Akademie für Finanzberatung AG
Dr. Wolfgang Kuckertz
- Hypoport AG
Thilo Wiegand
- HypZert GmbH
Reiner Lux
- Qualitypool GmbH
Sascha Viedebantt

- Schufa AG
Dr. Panajotis Papazoglou
- Swiss Life Deutschland Vertriebsservice GmbH
Thorsten Sagmüller
- Value AG
Jens Honigmann

Für dieses Thema bestehen derzeit keine Normen im Deutschen Normenwerk.

DIN SPEC (PAS) sind nicht Teil des Deutschen Normenwerks.

Für diese DIN SPEC (PAS) wurde kein Entwurf veröffentlicht

Trotz großer Anstrengungen zur Sicherstellung der Korrektheit, Verlässlichkeit und Präzision technischer und nicht-technischer Beschreibungen kann das DIN SPEC (PAS)-Konsortium weder eine explizite noch eine implizite Gewährleistung für die Korrektheit des Dokuments übernehmen. Die Anwendung dieses Dokuments geschieht in dem Bewusstsein, dass das DIN SPEC (PAS)-Konsortium für Schäden oder Verluste jeglicher Art nicht haftbar gemacht werden kann. Die Anwendung der vorliegenden DIN SPEC (PAS) entbindet den Nutzer nicht von der Verantwortung für eigenes Handeln und geschieht damit auf eigene Gefahr.

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass einige Elemente dieses Dokuments Patentrechte berühren können. DIN ist nicht dafür verantwortlich, einige oder alle diesbezüglichen Patentrechte zu identifizieren.

Die kostenfreie Bereitstellung dieses Dokuments als PDF-Version über den Beuth WebShop wurde im Vorfeld finanziert.

Aktuelle Informationen zu diesem Dokument können über die Internetseiten von DIN (www.din.de) durch eine Suche nach der Dokumentennummer aufgerufen werden.

Einleitung

Der Erwerb einer Immobilie stellt für die meisten Privathaushalte in Deutschland die größte finanzielle Investition in ihrem Leben dar. Auf der einen Seite gibt es den Wunsch, ein Haus oder eine Wohnung sein Eigen nennen zu können, während auf der anderen Seite das Risiko der finanziellen Belastung steht.

Die standardisierte Finanzierungs- und Risikoanalyse von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien für Privathaushalte sollte die Zusammenhänge zwischen Investition und Finanzierung für den Verbraucher/Kreditnehmer verständlich und nachvollziehbar machen. Neben einem standardisierten Prozess für den Weg zur Finanzierung werden auch Risiken beleuchtet, die zum Veräußerungszwang, dem Verlust der Immobilie oder gar der Privatinsolvenz führen könnten. Damit ist diese Analyse gleichermaßen im Sinne der Kreditnehmer wie auch der Kreditgeber von hohem Nutzen, da beide Seiten an einer sicheren und vertragskonformen Finanzierungsabwicklung interessiert sind.

Mit den neuen gesetzlichen Regelungen im Bereich der Immobilienfinanzierung, wie zum Beispiel der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKri) oder der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), hat der Gesetzgeber bereits einige Maßnahmen zum Schutz der Verbraucher ergriffen.

Dieses Dokument greift wichtige Regelungen bzw. Themenbereiche aus den Richtlinien und Verordnungen auf und konkretisiert diese für eine praktische sowie transparente Anwendung. Das Ergebnis ist eine Analyse, die für Vertrauen und Sicherheit bei Kreditnehmern und Kreditgebern sorgen sollte.

1 Anwendungsbereich

Dieses Dokument beschreibt den Prozess für die „standardisierte Finanzierungs- und Risikoanalyse von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien für Privathaushalte“. Es werden die Anforderungen an drei Analysebereiche und an Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung inklusive der entsprechenden Daten festgelegt. Die wohnwirtschaftliche Nutzung umfasst die überwiegend selbstgenutzte Immobilie, wobei der eigengenutzte Anteil mehr als 50 % der gesamten genutzten Fläche betragen sollte.

Dabei wird analysiert, inwieweit dem potentiellen Kreditnehmer empfohlen werden kann, eine Immobilie zu erwerben und welche Rahmenparameter dabei erfüllt sein sollten. Dabei werden insbesondere die Liquiditäts- und Vermögensrisiken des Vorhabens betrachtet.

Zu den Anwendungsfällen zählen der „konkrete Immobilienerwerb“ und das „konkrete Bauvorhaben“ sowie der „abstrakte Immobilienerwerb“ und das „abstrakte Bauvorhaben“. Abstrakt im Sinne dieses Dokuments bedeutet, dass der Kreditnehmer (noch) nicht über ein konkretes Objekt verfügt. Es geht bei diesem Anwendungsfall um Fragen, wie zum Beispiel „wieviel Immobilie kann ich mir leisten“ bzw. „wie hoch darf die maximale finanzielle Belastung aus einer Finanzierung“ sein. Erwerb bzw. Bauvorhaben umfassen z. B. den Kauf einer Immobilie, die Sanierung sowie die Modernisierung von bereits vorhandenen Immobilien sowie den Neubau einer solchen. Bei der Immobilienfinanzierung kann es sich um Neufinanzierungen, Anschlussfinanzierungen usw. handeln.

Die praktische Umsetzung der Immobilienfinanzierung und die Kreditbeantragung sind nicht Gegenstand der Analyse. Sie erfolgen in nachgelagerten Schritten, wie z. B. üblicherweise einer Finanzierungsberatung, die auf der Finanzierungs- und Risikoanalyse aufbauen kann.

Dieses Dokument ist Bindeglied zwischen Kreditnehmer, Berater, Onlinediensten und Kreditgeber. Berater, Onlinedienste und Kreditgeber können im Sinne dieser Spezifikation Anwender sein. Die Anwender werden immer unterstützend für den Kreditnehmer tätig.

Der Analyseprozess ist so ausgestaltet, dass er als Basis für Finanzierungsexperten-Systeme als auch übersichtliche, vereinfachte Verfahren/Analysemethoden (z. B. Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit) dienen kann. Somit wird auch der Verbraucher in die Lage versetzt, die Analyse eigenverantwortlich durchzuführen. Für den potentiellen Kreditnehmer liefert die Analyse wichtige Hinweise zu seinem Investitionsvorhaben und der Finanzierung.

2 Normative Verweisungen

Es gibt keine normativen Verweisungen in diesem Dokument.

3 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokuments gelten die folgenden Begriffe.

DIN und DKE stellen terminologische Datenbanken für die Verwendung in der Normung unter den folgenden Adressen bereit:

- DIN-TERMinologieportal: verfügbar unter <https://www.din.de/go/din-term>
- DKE-IEV: verfügbar unter <http://www.dke.de/DKE-IEV>

3.1

abstrakter Immobilienerwerb

abstraktes Bauvorhaben

Immobilienerwerb bzw. Bauvorhaben ohne konkrete Immobilien-/Objektdaten

Anmerkung 1 zum Begriff: Als Investitionssumme wird ein kalkulatorischer Wert angesetzt.

3.2**Barvermögen**

alle Sicht-, Termin- und Spareinlagen bei Kreditinstituten sowie Bargeld

3.3**Beleihungsauslauf**

Quotient aus dem gesamten Darlehensvolumen (auch der als Vorlasten zu Gunsten anderer Gläubiger eingetragenen Grundpfandrechte) im Vergleich zum gesamten Beleihungswert

Anmerkung 1 zum Begriff: Der Beleihungsauslauf ist Indikator für das Kreditrisiko des Kreditgebers und hat damit maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des Zinssatzes (Risikoaufschlag).

3.4**Beleihungswert**

Wert, der langfristig für die Immobilie voraussichtlich erzielt werden kann

Anmerkung 1 zum Begriff: Der Beleihungswert ist niedriger als der aktuelle Verkehrswert, den der Kreditnehmer für die Immobilie in der Regel bezahlt.

Anmerkung 2 zum Begriff: Genauere Definition siehe § 3 Abs. 1 Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV).

3.5**Bruttovermögen**

Summe der stichtagsbezogenen Vermögenspositionen der Aktivseite der Vermögensbilanz

3.6**Disagio**

Abschlag vom Nennwert eines Darlehens und somit eine Zinsvorauszahlung, durch die der laufende Sollzins reduziert wird

3.7**Echtzins**

Zins, der zum Zeitpunkt der Analyse vom Darlehensgeber vergleichbaren Kreditnehmern angeboten wird und nicht älter als ein Monat sein darf

3.8**Einnahmen-Ausgaben-Rechnung**

Stromgrößenrechnung, die auf der Grundlage von monatlich oder jährlich (allgemein periodisch) durchschnittlich und absehbar dauerhaft anfallenden Nettoeinnahmen/-ausgaben des Privathaushalts basiert

3.9**Erwerbsnebenkosten**

alle Ausgaben, die zusätzlich zu den Kosten für den Immobilienkauf oder Hausbau entstehen

Anmerkung 1 zum Begriff: Es kann zwischen direkten und indirekten Erwerbsnebenkosten unterschieden werden. Die direkten Nebenkosten, wie zum Beispiel die Grunderwerbsteuer oder die Notarkosten, fallen bei jedem Immobilienkauf an. Zu den indirekten Erwerbsnebenkosten gehören unter anderem Sanierungskosten. Bei einem Hauskauf können die indirekten Kosten auftreten.

3.10**Fehlbetrag**

negativer Überschuss

3.11**Finanzierung**

Bereitstellung von Kapital (Eigenkapital und/oder Fremdkapital)

3.12

Finanzierungskosten

alle Aufwendungen, die im Zuge einer Kreditbeschaffung anfallen

Anmerkung 1 zum Begriff: Hierzu gehören z. B. Vermittlungsprovisionen, Bearbeitungsgebühren, Disagio, Notarkosten usw.

3.13

Immobilardarlehen

Immobilier-Verbraucherdarlehen

entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind

Anmerkung 1 zum Begriff: Definition siehe § 491, Absatz 3 BGB.

Anmerkung 2 zum Begriff: Kredit und Darlehen werden in diesem Dokument synonym verwandt.

3.14

Immobilieninvestition

Aufwendung von Kapital und/oder Eigenleistung im Rahmen eines Immobilienerwerbs und/oder eines Bauvorhabens

3.15

Kapitalanlage

Wertpapiervermögen (Aktien, Investmentvermögen usw.), Lebens-/Rentenversicherungen

3.16

K.O.-Kriterium

Kriterium, durch das die Ablehnung eines Kreditantrages sehr wahrscheinlich wird

3.17

konkreter Immobilienerwerb

konkretes Bauvorhaben

Immobilienerwerb bzw. Bauvorhaben mit konkreten Immobilien-/Objektdaten

3.18

Kreditnehmer

Verbraucher nach § 13 BGB, der einen Kredit von einem Kreditgeber erhalten hat oder erhalten möchte

Anmerkung 1 zum Begriff: Kredit und Darlehen werden in diesem Dokument synonym verwandt.

3.19

Kapitaldienstfähigkeit

Fähigkeit eines Kreditnehmers, sämtliche notwendigen Zins- und Tilgungsleistungen nachhaltig zu erbringen

Anmerkung 1 zum Begriff: Die Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit kann vom Kreditnehmer selbst durchgeführt werden.

3.20

nachschüssige Ratenzahlung

Ratenzahlung, bei der die Rate am Ende einer Abrechnungsperiode gezahlt wird

3.21**Nettoerwerbseinkommen**

aktuelle Bezüge aus selbstständiger und/oder nichtselbstständiger Arbeit sowie Lohnersatzleistungen (Arbeitslosengeld I, Elterngeld) abzüglich Steuern und Sozialabgaben bzw. Beiträgen zur gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung, Pflegepflichtversicherung sowie zur gesetzlichen Rentenversicherung und Pflichtbeiträgen zu berufsständischen Versorgungswerken als Monats- oder Jahreswert, soweit im Durchschnitt eines Jahres absehbar dauerhaft erzielbar, hilfsweise die voraussichtlichen Bezüge für die auf den Analysezeitpunkt folgenden 12 Monate

Anmerkung 1 zum Begriff: Sofern eine weitere Detaillierung erforderlich ist, kann diese der DIN 77230 entnommen werden.

3.22**Nettorenteneinkommen**

aktuelle Zahlungen aus der Altersversorgung, Witwen-/Waisenrenten und Berufs-/Dienstunfähigkeits-/Erwerbsminderungsrenten sowie weitere dauerhaft zur Verfügung stehende Renten z. B. Pflege-, Unfall- und Haftpflichtrenten jeweils als Monats- oder Jahreswert nach Steuern und Sozialabgaben, die im Durchschnitt eines Jahres absehbar dauerhaft erzielt werden können

Anmerkung 1 zum Begriff: Sofern eine weitere Detaillierung erforderlich ist, kann diese der DIN 77230 entnommen werden.

3.23**Nettovermögen**

Saldo aus Vermögen und Verbindlichkeiten der Vermögensbilanz

3.24**Nettovermögenseinkommen**

aktuelle durchschnittliche Liquiditätsergebnisse aus Vermietung und Verpachtung als Monats- oder Jahreswert sowie Erträge und/oder Entnahmen aus Barvermögen, Kapitalanlagen und/oder sonstigen Vermögenswerten als Monats- oder Jahreswert nach den jeweils geltenden Steuern, die im Durchschnitt eines Jahres absehbar dauerhaft erzielt werden können

Anmerkung 1 zum Begriff: Sofern eine weitere Detaillierung erforderlich ist, kann diese der DIN 77230 entnommen werden.

3.25**sonstiges Nettoeinkommen**

Zahlungen aus Ehegatten- und Kinderunterhalt, Kindergeld, Arbeitslosengeld II, Wohngeld, Sozialhilfe, BAföG sowie regelmäßige private Zuwendungen jeweils nach Steuern

Anmerkung 1 zum Begriff: Sofern eine weitere Detaillierung erforderlich ist, kann diese der DIN 77230 entnommen werden.

3.26**Stichtagsprinzip**

Stand der Daten zum Analysezeitpunkt

3.27**Stresstest**

Auswirkungen auf die Machbarkeit der Finanzierung bei Eintritt bestimmter Risiken, durch die Veränderungen des Überschuss III (3.32) entstehen können

Anmerkung 1 zum Begriff: Der Stresstest hat somit die Aufgabe den/die Kreditnehmer auf Risiken hinzuweisen, die das Investment in die Immobilie gefährden.

3.28

Tilgungsersatzmittel

Vermögensanlagen, die anstelle der Direkttilgung angespart werden und der Rückführung eines endfälligen Darlehens dienen

BEISPIELE: Kapitalbildende Lebensversicherung, Bausparvertrag.

3.29

Überschuss I

aktuell verbleibende Liquidität (Status Quo) ohne Berücksichtigung veränderter Einnahmen und Ausgaben durch die geplante Neuinvestition

3.30

Überschuss II

verbleibende Liquidität unter Berücksichtigung veränderter Einnahmen und Ausgaben (exklusive Belastung aus der Finanzierung) durch die geplante Neuinvestition

3.31

Überschuss III

verbleibende Liquidität unter Berücksichtigung veränderter Einnahmen und Ausgaben inklusive der Belastung aus der Finanzierung

3.32

Verkehrswert

voraussichtlich erzielbarer Preis einer Immobilie/eines Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs

Anmerkung 1 zum Begriff: Der Begriff Verkehrswert ist synonym zum Begriff Marktwert.

Anmerkung 2 zum Begriff: Der Begriff Verkehrswert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert.

3.33

Vermögensbilanz

Bestandsgrößenrechnung, die die stichtagsbezogene (Zeitpunkt der Erstellung der Basis-Finanzanalyse) systematische Gegenüberstellung von Vermögen (Aktiva) und Verbindlichkeiten (Passiva) des zu untersuchenden Privathaushalts erfasst

3.34

vorschüssige Ratenzahlung

Ratenzahlung, bei der die Rate am Anfang einer Abrechnungsperiode gezahlt wird

4 Methodischer Ansatz

Der methodische Ansatz der Finanzierungs- und Risikoanalyse umfasst drei Analysebereiche, Informationen zur Vorbereitung auf die Finanzierung, die entsprechende Datenerfassung sowie die Möglichkeit einer vorgelagerten überschlägigen Ermittlung eines möglichen Finanzierungsvolumens durch einen Schnellcheck als Orientierungshilfe zur Kapitaldienstfähigkeit.

- Schnellcheck: Hier wird in einem kurzen Verfahren eine erste Einschätzung der Realisierbarkeit einer Finanzierung und ein mögliches Finanzierungsvolumen geprüft.
- Analysebereich 1 beinhaltet die Datenaufnahme zu dem Finanzstatus und den Präferenzen des Kreditnehmers. Diese orientiert sich dabei am jeweiligen Anwendungsfall (konkreter Immobilienerwerb/konkretes Bauvorhaben, abstrakter Immobilienerwerb/abstraktes Bauvorhaben). Die Erfassung der Daten kann vollständig als eigener Prozessschritt und/oder aber auch im Kontext bei der Durchführung der jeweiligen Teilanalyse (Analysebereich 2 bis 3) vorgenommen werden.

- Im Analysebereich 2 wird ein überschlägiger Finanzierungsplan erstellt, der Auskunft über die grundsätzliche Machbarkeit des Investitionsvorhabens bzw. der Finanzierung gibt. Die Machbarkeit wird anhand eines Annuitätendarlehens für die gesamte Fremdfinanzierung unter Berücksichtigung wesentlicher Präferenzen des Kreditnehmers wie beispielsweise „Wunschlaufzeit“ oder „Wunschrate“ überprüft.

Im Analysebereich 3 erfolgt ein Stresstest in Bezug auf die Immobilieninvestition und die damit zusammenhängende Finanzierung. Im Rahmen des Stresstests werden relevante Risiken und deren Auswirkungen auf den Überschuss (Liquidität) sowie auf das Vermögen betrachtet.

- Die Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung umfassen Grundregeln (z. B. Einsatz von Eigenkapital) sowie Hinweise zu den Möglichkeiten der Finanzierungsgestaltung (z. B. Einbeziehung von Fördermitteln)

Die Analyse auf Basis dieses Dokuments muss wie folgt verwendet werden:

- Der optionale Schnellcheck unabhängig von den anderen Bereichen;

Die Analysebereiche 1 bis 3 müssen als Ganzes verwendet und durchgeführt werden, wobei eine chronologische Bearbeitung nicht zwingend erforderlich ist;

- Die Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung müssen dem Kreditgeber zur Verfügung gestellt und erläutert werden;

Die Dokumentation der Ergebnisse und der verwendeten Daten ist für den Anwender verpflichtend, sie dient der Transparenz und der Kontrolle.

Die drei Analysebereiche, die Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung und der Schnellcheck sind in Bild 1 dargestellt.

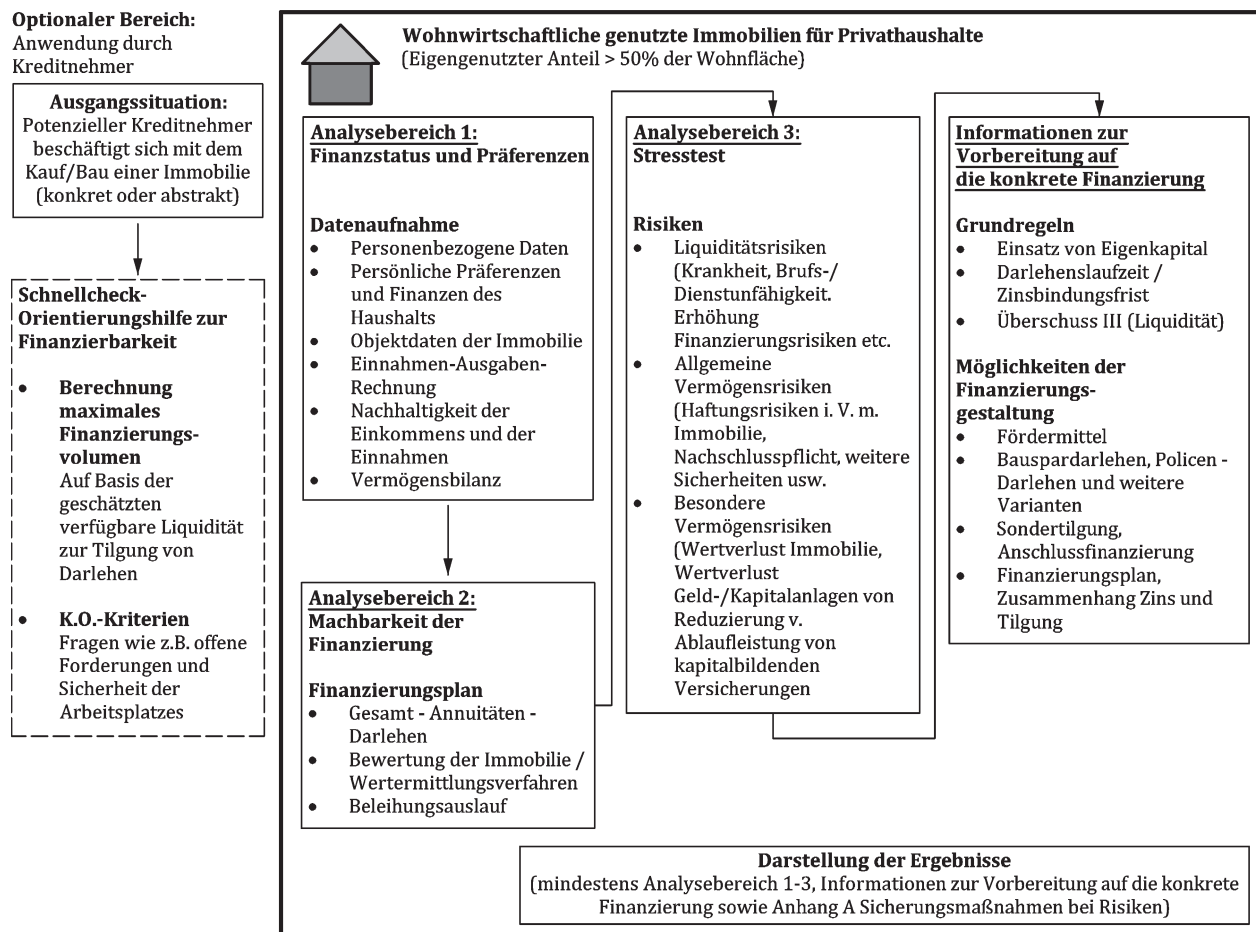


Bild 1 — Methodischer Ansatz

5 Annahmen und Rechenmethoden

Die Durchführung dieser standardisierten Finanzierungs- und Risikoanalyse setzt die Berücksichtigung von Annahmen und Rechenmethoden voraus. Darüber hinaus erfordern Änderungen der Haushaltssituation, Änderungen am Kapitalmarkt (z. B. Zinsänderungen) oder auch der Ablauf von Zinsfestschreibungen regelmäßige Anpassungen und die Aktualisierung der Analyse.

Sofern ausschließlich Bruttowerte zur Verfügung stehen (z. B. Bruttogehalt), sind diese auf Nettowerte umzurechnen. In diesem Zusammenhang müssen relevante steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Sachverhalte, gegebenenfalls auf Basis von Schätzungen und Prognosen berücksichtigt werden. Auf die Berücksichtigung von möglichen allgemeinen Einnahme- und Ausgabensteigerungen wird verzichtet. Es wird die vereinfachende Annahme getroffen, dass mögliche Steigerungen im gleichen Verhältnis auf der Einnahmenseite und der Ausgabenseite stattfinden.

Als Ruhestandszeitpunkt wird grundsätzlich das 67. Lebensjahr angenommen, Abweichungen sind möglich.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die dann bestehenden Einkünfte mit den dann bestehenden Ausgaben abgeglichen werden. Für diesen Fall ist für den Beginn der Ruhestandsphase eine zusätzliche Einnahmen-/Ausgabenrechnung zu erstellen.

6 Schnellcheck – Orientierungshilfe zur Finanzierbarkeit

6.1 Einleitung

Die Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit im Rahmen einer Finanzierung ist für den Kreditnehmer ein hilfreiches Instrument innerhalb dieses Dokuments. Sie kann vom Kreditnehmer genutzt werden und ist unabhängig von einer hausinternen Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit eines Kreditgebers. Sie sollte dem potenziellen Kreditnehmer als Orientierungshilfe über die Wahrscheinlichkeit einer Finanzierungszusage dienen. Neben der Kapitaldienstfähigkeit spielen sog. K.O.-Kriterien ebenfalls eine wichtige Rolle in Bezug auf die Finanzierbarkeit.

Idealerweise wird der Schnellcheck vor der Kreditantragstellung und der Prüfung der Kapitaldienstfähigkeit durchgeführt. Das Ergebnis des Schnellchecks hat keinen „bindenden“ Charakter in Bezug auf eine Finanzierungszusage durch einen Kreditgeber. Diese verwenden i. d. R. unternehmenseigene Prüfsysteme, die Aussagen über die Kapitaldienstfähigkeit des potenziellen Kreditnehmers treffen. Da die Prüfsysteme nicht nach einem einheitlichen Standard arbeiten, kann es trotz gleicher Datenbasis zu unterschiedlichen Prüfergebnissen bei den möglichen Kreditgebern kommen.

6.2 Maximales Finanzierungsvolumen

Die vorgelagerte überschlägige Ermittlung eines maximalen Finanzierungsvolumens ist wie die K.O.-Kriterien ein optionaler Bestandteil dieses Dokuments. Im Falle der überschlägigen Ermittlung eines möglichen Finanzierungsvolumens muss die Berechnung unter Verwendung der nachfolgenden K.O.-Kriterien/Regeln erfolgen:

Das maximale Finanzierungsvolumen wird durch den Kreditnehmer auf Basis einer eigenen Schätzung der verfügbaren monatlichen Liquidität und der gewünschten Laufzeit ermittelt. Für die Herleitung des benötigten Zinssatzes gelten die nachfolgenden Prämissen.

- Der Echtzins eines möglichen Darlehensangebots nach Preisangabenverordnung ist zu präferieren, dieser Echtzins kann auch am Markt ermittelt werden. Anhand dieses Zinses wird die Maximalhöhe des Kredites ermittelt.
- Als Alternative, sofern kein Echtzins vorliegt, muss der Sollzins der Bundesbank¹ (der letzte verfügbare nicht vorläufige Quartalswert) für Wohnungsbaukredite privater Haushalte verwendet werden. Um eine Bandbreite abzubilden wird als untere Grenze zusätzlich der benannte Zins um 0,5 %-Punkte reduziert und als obere Grenze zusätzlich der benannte Zins um 0,5 %-Punkte erhöht.
 - Wird der Sollzins durch den Abschlag von 0,5 %-Punkten negativ, so wird mit 0 gerechnet.
 - Bei Laufzeiten ≥ 10 Jahren wird der Zins aus der 10-Jahresstatistik verwendet.
 - Bei Laufzeiten > 2 bis < 10 Jahre wird der Zins aus der 5-Jahresstatistik verwendet.
 - Bei Laufzeiten ≤ 2 Jahre wird der Zins aus der 2-Jahresstatistik verwendet.
- Anhand dieser drei Zinssätze müssen drei mögliche Maximalkredithöhen wiedergegeben werden, die die vorgegebene Bandbreite widerspiegeln.

Auf Basis dieser Daten kann die Kapitaldienstfähigkeit in Form des „Schnellchecks“ durch den Kreditnehmer ermittelt werden.

¹ <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-undkapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-privatehaushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036>

Um den maximalen monatlichen Kreditbetrag zu ermitteln ist wie folgt zu rechnen:

$$K_0 = r \cdot \frac{q^{n \cdot 12} - 1}{q^{n \cdot 12} \cdot i}$$

Dabei ist

K_0 der maximal mögliche Kreditbetrag;

r die geplante monatliche Rate, die der „geschätzten monatlichen Liquidität“ entspricht;

$q = 1 + i/12$;

i der angesetzte Sollzins/100;

n die gewünschte Laufzeit in Anzahl der Jahre.

BEISPIEL Der maximal mögliche Kreditbetrag sollte ermittelt werden.

- Die geplante monatliche Rate bzw. die geschätzte monatliche Liquidität beträgt 1 000 €.
- Der angesetzte Sollzins beträgt 3,00 %.
- Die gewünschte Laufzeit bis zur vollständigen Tilgung beträgt 30 Jahre.

$$\text{maximaler Kreditbetrag} = 1\,000 \text{ €} \cdot \frac{1,002\,5^{360} - 1}{1,002\,5^{360} \cdot 0,002\,5}$$

$$\text{maximaler Kreditbetrag} = 237\,189,38 \text{ €}$$

Das Finanzierungsvolumen entspricht dann dem maximalen Kreditbetrag zzgl. des geschätzten verfügbaren Eigenkapitals.

6.3 K.O.-Kriterien des Schnellchecks

Werden eines oder mehrere der genannten „K.O.-Kriterien“ des Schnellchecks mit „Ja“ beantwortet, ist die Wahrscheinlichkeit einer Finanzierungsablehnung sehr hoch.

Sind zwei oder mehr Kreditnehmer vorgesehen, so führen kritische Bewertungen einzelner K.O.-Kriterien einer einzelnen Person zur Empfehlung, das Vorhaben zu verschieben. Alternativ kann geprüft werden, ob der Kredit auf diejenigen Kreditnehmer abgestellt wird, auf die keine K.O.-Kriterien zutreffen.

Die folgenden Fragen sind durch den Kreditnehmer zu beantworten:

— Offene Forderungen

Liegen nicht beglichene Forderungen gegen Sie vor, die aktuell oder in der Vergangenheit² zu gerichtlichen Eintreibungsmaßnahmen führten (z. B. Vollstreckungsbescheid, ein zur Zahlung verpflichtendes Gerichtsurteil, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Abgabe der Vermögensauskunft bzw. Schuldnerverzeichniseinträge, Insolvenzverfahren)?

² Abgeschlossene Verfahren bzw. ausgeglichene Forderungen nach aufgetretenen signifikanten Zahlungsstörungen können die Chancen auf die Gewährung eines Hypothekenkredits schmälern, sofern sie nicht länger als 3 Jahre in der Vergangenheit liegen. Weitere Details zu den Löschfristen für vergangene Zahlungsstörungen sind dem Code of Conduct des Verbandes der Wirtschaftsauskunfteien e. V. zu entnehmen. Nach Abschluss eines Insolvenzverfahrens mit Restschuldbefreiung empfiehlt es sich, mindestens ein Jahr abzuwarten, bevor eine Hypothekenfinanzierung beantragt wird.

— **Missbrauch/Falschangaben/Manipulation**

Kam es durch Sie zu einem Missbrauch von Finanzkonten bzw. Falschangaben oder Manipulationen bei Kreditanträgen, der einen Finanzdienstleister zur Einleitung gerichtlicher Maßnahmen berechtigt hätte?

— **Mahnungen/fristlose Vertragskündigung**

Gibt es aktuell oder gab es in der Vergangenheit Forderungen gegen Sie, die trotz mehrfacher Mahnung nicht oder nur teilweise beglichen wurden oder einen Finanzdienstleister zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigen?

— **Gesundheit/Arbeitsfähigkeit**

Schätzen Sie Ihren Gesundheitszustand nach heutigem Wissen so ein, dass Sie bis zum Eintritt des Ruhestandes nicht planmäßig arbeiten können? Ist insofern die Bedienung des Kredites, soweit diese von Ihrem Arbeitseinkommen abhängt, gefährdet?

— **Sicherheit des Arbeitsplatzes**

Bestehen nach heutigem Wissenstand absehbar hohe Risiken, die Ihren Arbeitsplatz gefährden können? Besteht somit die Gefahr, dass die Nachhaltigkeit Ihres Einkommens nicht gegeben ist?

— **Probezeit**

Befinden Sie sich aktuell in einer Probezeit³ und verfügen Sie insgesamt nur über ein Einkommen (= Gehalt in der Probezeit)?

7 Analysebereiche und Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung

7.1 Übersicht

Die Durchführung der Analyse erfolgt in drei Analysebereichen inklusive einer entsprechenden Datenerfassung.

- 1) Analysebereich 1: Finanzstatus und Präferenzen;
- 2) Analysebereich 2: Machbarkeit der Finanzierung;
- 3) Analysebereich 3: Stresstest;
- 4) Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung.

³ Für die Vergabe eines Darlehens sind die Sicherheit des Einkommens und der Zugriff darauf (z. B. Auslandseinkünfte) wesentliche Prüfkriterien. Sollte das Einkommen ausschließlich aus einem Arbeitseinkommen (Gehalt) in der Probezeit erzielt werden und noch keine vorzeitige schriftliche Bestätigung der Übernahme in eine unbefristete Anstellung unter Verzicht auf die weitere Probezeit durch den Arbeitgeber vorliegen, wird dieses Einkommen bei der Kreditprüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit erst nach Beendigung der Probezeit berücksichtigt. Verfügt der Kreditnehmer über andere nachhaltige Einkünfte in entsprechender Höhe, z. B. aus Vermietung und Verpachtung, kann dem Arbeitseinkommen während der Probezeit unter Umständen weniger Bedeutung bei der Kreditvergabe beigemessen werden. Bei Beamten ist der Tätigkeitsstatus „beamtet auf Probe“ nicht gleich zu setzen mit der Probezeit.