

kurze Vorstellung von OLAF ZAHN | Immobilienfinanzierung



- 1967 geboren in Braunschweig
- 1989 Finanzdienstleistung nebenberuflich
- 1994 Selbständigkeit
- 2014 Gründung der Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung

Berufliche Qualifikationen in der Finanzdienstleistung

- Versicherungskaufmann (IHK)
- Fachberater Finanzdienstleistung (IHK)
- Fachwirt für Finanzberatung (IHK)

seit 2000 Schwerpunkt in der unabhängigen Bau- und Immobilienfinanzierung mit über 200 regionalen und überregionalen Kreditinstituten tätig

Themen des Vortrags

Beschlussfassung der Bundesregierung

Ziel der neuen EU-Regulierung

Was regelt die WIKT – Wohnimmobilienkreditrichtlinie?

Was regelt die WIKT – Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht?

Neue gesetzliche Zulassungsvoraussetzungen für Immobiliendarlehensvermittler

Folgen der neuen gesetzlichen Regelungen gem. § 34i GewO

Informationspflichten

Zukunftsaussichten der Branche (Immobiliendarlehensvermittler)

Wie erfolgt die WIKR in der Praxis?

Was verlangen die Kreditinstitute?

Vorgehensweise in der Mandantenberatung

Ausweitung der Kreditwürdigkeitsprüfung der Kreditinstitute

Beratungspflichten der Berater

Persönliche Erfahrungen seit der Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien

Die Bundesregierung hat am 15.07.2015 den Gesetzesentwurf zur Umsetzung der **Wohnimmobilienkreditrichtlinie** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.02.2014 über Wohnimmobilienkredite beschlossen.

Inkrafttreten am 21.03.2016

Ziel dieser EU-Regulierung:

einen **höheren Verbraucherschutz** der Kreditgewährung zu erreichen.

Hintergrund war die Finanzkrise 2008/2009, in der viele Kreditnehmer durch teilweise betriebswirtschaftlich nicht verantwortbare Kredite in wirtschaftliche Schwierigkeiten gebracht wurden.

Agenda

- Was regelt die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR)?
- Neue Zulassungen des Immobiliendarlehensvermittlers
- Was ändert sich genau?
- Chancen / Risiken und bisherige persönliche Erfahrungen

Was regelt die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR)?

neue Begrifflichkeit: **I M M O B I L I A R D A R L E H E N**

Gem. § 34 i GewO: Gewerbsmäßige Vermittlung von Darlehensverträge, welche durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an Erbbaurechten oder Fertighäusern.

Was regelt die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) nicht?

Vermittlung wird **nicht** gem. § 34i geregelt

- Arbeitgeberdarlehen
- Immobiliarförderdarlehen
- Blankodarlehen ohne Grundschuldeintragung
- Bausparverträge
- Ratenkredite / Konsumentendarlehen

Neue gesetzliche Zulassungen für Immobiliendarlehensvermittler

Gem. der am 21.03.2016 inkrafttretenden WIKR dürfen nur noch Bau- und Immobilienfinanzierungen vermitteln, sog. Immobiliendarlehensvermittler, die eine Erlaubnis nach § 34i der Gewerbeordnung haben.

Übergangsfrist bis zum 21.03.2017

Lt. WIKR müssen Baufinanzierungsberater Ihre Sachkunde durch eine entsprechende **Berufsqualifikation** nachweisen.

Immobilienkreditvermittlung (ImmVermV)

- Immobilienkaufmann
- Bankkaufmann
- Sparkassenkaufmann
- Geprüfter Immobilienfachwirt
- Geprüfter Bankfachwirt
- Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung
- Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen
- Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistung, sofern eine zweijährige Berufserfahrung vorliegt

Berufshaftpflichtversicherung ist nun obligatorisch

Grundlage ist die Bestätigung der Versicherungsgesellschaft gg. der zuständigen IHK.

Folge der neuen gesetzlichen Regelung gem. § 34 i GewO

Die WIKR erhöht den **Verwaltungsaufwand** durch **höhere Beratungs- und Dokumentationspflichten** und führt u.a. durch die obligatorische Berufshaftpflichtversicherung zu höheren Kosten!

Folge der neuen gesetzlichen Regelung gem. § 34 i GewO durch

höhere Beratungs- und Dokumentationspflichten

in den Beratungsgesprächen

bevor Beratungsleistungen erbracht werden, muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über zahlreiche Einzelheiten gemäß Artikel 247 § 18 EGBGB informieren.

vor der eigentlichen Beratungsleistung

Abfrage von Kundenpräferenzen

Vorvertragliche Informationen

Checkliste zur Risikoaufklärung

ESIS – Europäisches Standardisiertes Merkblatt

Darlehensvermittlungsvertrag



Es droht eine „Papierschlacht“
und es wird für Berater / Vermittler
schwer sein, selbstständig eine

- effiziente,
- juristisch wasserdichte
Beratungsdokumentation
zu gewährleisten!

... ohne dabei Ihre Kernkompetenz, die
Vermittlung von Immobiliarkrediten zu
vernachlässigen!

Weitere mögliche Folgen der neuen gesetzlichen Regelung gem. § 34 i GewO durch höhere Beratungs- und Dokumentationspflichten sowie Anforderungsprofile

Mittelfristig wird die Zahl der Baufinanzierungsberater sinken, da nicht alle die Qualifikationsvoraussetzungen gem. § 34i GewO erfüllen werden!

Wie erfolgt die Umsetzung in der Praxis?

Der Mandant erhält eine Terminbestätigung per E-Mail zum Erstgespräch vor der Beratung mit folgenden Informationen:

(gesetzliche Informationspflichten des Beraters)

- Datum / Uhrzeit und Ort der Beratung
- Haushaltskostenaufstellung
- Selbstauskunft (ohne Schufa-Vollmacht)
- Vorvertragliche Informationen
- Präferenzen
- Kurzvorstellung der Beraterin / Berater

Darlehensvermittlungsvertrag und vorvertragliche Information

Inhalte nach den gesetzlichen Wohnimmobilienkreditrichtlinien notwendigen Informationen:

- Angaben des Mandanten
- Angaben der Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung

1. Auftrag
2. Leistungsentgelt/Kosten
3. Auslagenersatz
4. Rechte und Pflichten der Vertragspartner
5. Streitschlichtung
6. Angaben des Vermittlers
7. Widerrufsbelehrung

Angaben des Mandanten

Vorname / Name

Vorname / Name

Straße
(nachfolgend "Auftraggeber" genannt)

PLZ/Wohnort

und

Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung / Kalenwall 1 / 38100 Braunschweig

Telefon: 0531.61281-222

FAX: 0531.61281-229

E-Mail: info@olaf-zahn.de

Mobil: 0177.3285543

Homepage: www.olaf-zahn.de

(nachfolgend "Vermittler" genannt) schließen folgenden Darlehensvermittlungsvertrag:

-1-

Darlehensvermittlungsvertrag und die vorvertraglichen Informationen

1. Auftrag
2. Leistungsentgelt / Kosten
3. Auslagenersatz
4. Rechte und Pflichten der Vertragspartner
5. Streitschlichtung
6. Angaben des Vermittlers (Berufsqualifikation)
7. Widerrufsbelehrung

Präferenzen für Ihre geplante Immobilienfinanzierung

Themen Ihrer zukünftigen Präferenzen:

- Zinsbindung
- Höhe der Rate
- Sondertilgung
- Laufzeit
- Tilgungssatzwechsel
- Bereitstellungsfreie Zeit
- Bestandteile der Finanzierung
- Zeitlicher Rahmen

Auszug aus dem Finanzierungskonzept der Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung



-1-

Präferenzen der zukünftigen Finanzierung

- Zinsbindung (mittelfristige oder lange Zinsbindung)
- Höhe der Rate (genaue Planung oder von ...bis)
- Sondertilgung
- Laufzeit (in Jahren oder bis zur Renten)
- Tilgungssatzwechsel
- Bereitstellungsfreie Zeit (wann wird das Darlehen benötigt)
- Bestandteile der Finanzierung (KfW, BSV, etc.)
- Zeitlicher Rahmen (konkrete Finanzierungssituation oder Planung)

Wichtige Informationen Ihrer zukünftige Bau- und Immobilienfinanzierung

Einkommen der Antragsteller

Ihr Einkommen kann sich durch verschiedene Umstände verringern.

Das ist z.B.

- Todesfall / Krankheit / Berufsunfähigkeit
- Arbeitslosigkeit
- Trennung
- Eintritt ins Rentenalter
- Gehaltsanpassungen

Weitere Einkünfte wie Mieteinnahmen oder Kapitalerträge können ebenfalls Schwankungen unterliegen.

Die monatliche Kreditrate sollte Änderungen Ihrer Einkommenssituation berücksichtigen. Gegebenenfalls sollten Sie mit einem Versicherungsexperten über Ihre Absicherungsmöglichkeiten sprechen.

Wir haben einen Versicherungsexperten und werden diese mit einbeziehen

Wir haben keinen konkreten Versicherungsexperten und sind für eine unverbindliche Empfehlung dankbar.

Bemerkungen:

Instandhaltung der Immobilie

Eine Immobilie benötigt im Laufe Ihrer Nutzung regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen.

- Insbesondere bei älteren Immobilien kann der Bedarf im Laufe der Zeit höher werden.
- Bei Neubauten oder grundlegend sanierten Immobilien ist das ggfs. erst später notwendig.

In jedem Fall sollten Sie hierfür fortlaufende Rücklagen bilden, um etwaige Maßnahmen finanzieren zu können.

Bemerkungen:

-1-

Wichtige Informationen für Ihre Bau- und Immobilienfinanzierung

- Einkommen der Antragssteller
(z.B. Tod, Krankheit, BU, AU, Trennung, Rente, etc.)
- Instandhaltung der Immobilie
(Hinweis auf regelmäßige Instandsetzungsmaßnahmen)
- Wert der Immobilie kann sich verändern
(Entwicklung des Wohngebietes, Arbeitsmarktlage der Region, unvorhergesehene Schäden)
- Zinsanpassungen bei variablen Darlehen
(wird an der Entwicklung des Kapitalmarktes in Abständen festgelegt)
- Zinsänderungen nach Ende der Zinsbindung
(Hinweis auf Abweichungen des ursprünglichen Zinssatzes)
- Zusätzliche versicherungstechnische Hinweise zur Beratung
(zur Absicherung, Altersvorsorge, Vermögensaufbau, steuerliche Aspekte)

Ihre Unterlagen-Checkliste

Für die Beratung und Vorstellung Ihres Finanzierungsvorhabens sowie den anschließenden Abschluss des Kreditvertrages ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung zwingend erforderlich und kann nur durchgeführt werden, wenn die hierfür benötigten Informationen und Nachweise richtig sind und vollständig beigebracht werden. Für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung ist die Einreichung der angeforderten Unterlagen erforderlich:

Dokumente gem. Wohnimmobilienkreditrichtlinien

- Selbstauskunft
- Schufa-Erklärung
- Darlehensvermittlungsvereinbarung und vorvertragliche Informationen
- Beantwortung Ihrer persönlichen Präferenzen
- Beantwortung wesentlicher Bestandteile der Finanzierung
- Beratungsdokumentation
- Vorvertragliche Informationen zum Darlehensantrag gem. § 655a (Abs. 2 Satz 1) BGB i.V.m. Art. 247 § 13 EGBGB

Einkommensunterlagen für nichtselbständige Arbeitnehmer

- Gehaltsnachweise der letzten drei Monate
- Gehaltsabrechnung vom Dezember des Vorjahres
- Aktuelle Rentenauskünfte
- Berechnung Ihrer Versicherungsgesellschaften bei zu erwartenden privaten Renteneinkünften
- Berechnung Ihrer betrieblichen Altersvorsorge
- Letzter aktuellen Einkommenssteuerbescheid / Einkommenssteuererklärung
- Personalausweis
- Elterngeldnachweis
- Bestätigung des Arbeitgebers über Ihren zukünftigen Dienstbeginn

Einkommensunterlagen für Freiberufler und Selbstständige

- Letzter vollständiger Jahresabschluss / Bilanz und GuV bzw. letzte Einnahmenüberschussrechnung
- Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) per Dezember des Vorjahres inkl. Summen- und Saldenliste (sofern letzter Jahresabschluss / letzte Einnahmenüberschussrechnung nicht per 31. Dezember des Vorjahres vorliegt)
- Letzter Einkommenssteuerbescheid
- Einkommenssteuererklärung (zusätzlich, wenn der Veranlagungszeitraum des Einkommenssteuerbescheides länger als 2 Jahre zurückliegt)
- Selbstauskunft privat (siehe Anlage) und gesonderte geschäftliche Selbstauskunft

-1-

Checkliste

- **Selbstauskunft**
 - Persönliche Angaben zur Person, Beruf, etc.
- **Einkommensunterlagen**
 - (Gehaltsnachweise, Berechnungen der gesetzlichen, privaten und betrieblichen Altersversorgung, aktuelle Kontoauszüge von Vermögen und Verbindlichkeiten, etc.)
- **Objektunterlagen**
 - (Exposé, bautechnische Berechnungen der Wohnfläche, umbauter Raum, Wohngebäudeversicherung, Flurkarte, Lageplan, Nachweis erfolgter Modernisierungsmaßnahmen, Teilungserklärungen, Aufteilungspläne, aktueller Grundbuchauszug etc.)

Objektunterlagen bei Häusern

Exposé

Objektfotos (Innen und Außen)

Grundrisszeichnungen / Querschnittzeichnungen

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Berechnung des umbauten Raumes

Baubeschreibung und Objektbeschreibung

Wohngebäudeversicherung

Aufstellung bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen

Flurkarte / Lageplan

Objektunterlagen bei Eigentumswohnungen

zusätzlich

Teilungserklärung

Teilungserklärungsnachträge

Aufteilungsplan

Sondereigentum

Objektunterlagen bei Immobilien mit Erbpachtgrundstücken

Erbachtvertrag

zusätzlich alle Nachträge des Erbpachtvertrages

Ihre private Haushaltskostenaufstellung

Einnahmen

Mandant

Herr _____ Anzahl der Monatsgehälter ___x Nettoeinkommen: _____ €

Frau _____ Anzahl der Monatsgehälter ___x Nettoeinkommen: _____ €

Kindergeld _____ €

Unterhalt _____ €

Herr _____ ohne Berücksichtigung Gratifikationen _____ €

Frau _____ ohne Berücksichtigung Gratifikationen _____ €

Zusammenfassung der Mieteinnahmen zu allen Objekten Mieteinnahmen – gesamt _____ €

Herr _____ seit wann: _____ Nebenmäßigkeit _____ €

Frau _____ seit wann: _____ Nebenmäßigkeit _____ €

Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit: _____ €

Mehrlicher Gewinn: _____ €

Ihr monatliches Gesamteinkommen: _____ €

Sparpläne

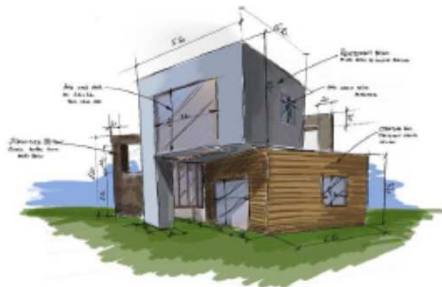
Produkt	Guthaben/Vermögen	Mandant	Bank	monatliche Sparteilung
Bank- und Sparpläne	_____ €	_____	_____	_____ €
Bank- und Sparpläne	_____ €	_____	_____	_____ €
Bank- und Sparpläne	_____ €	_____	_____	_____ €
Investmentsparen	_____ €	_____	_____	_____ €
Investmentsparen	_____ €	_____	_____	_____ €
Aktien	_____ €	_____	_____	_____ €
Aktien	_____ €	_____	_____	_____ €
Bausparen	_____ €	_____	_____	_____ €
Bausparen	_____ €			_____ €
Vermögen	_____ €			_____ €
abzol. Eigenkapital	_____ €	Notarskosten	_____ €	_____ €

-4-

Haushaltskostenaufstellung

- Einnahmen
- Sparpläne
- Haus und Wohnen
- Verpflichtungen
- Sachversicherungen
- Absicherung und Vorsorge
- Steuern und Beiträge
- Lebenshaltungskosten

Ihr geplanter Neubau eines Einfamilienhauses
in ...



Konzepterstellung vom: 01.01.2016

Erstgespräch

- Vorstellung des Bau- und Immobilienfinanzierungskonzeptes anhand der Imagebroschüre
- Vorteile der bankenunabhängigen Beratung
- Serviceleistungen
- Zielsetzung des Konzeptes

Was ist Ihnen wichtig?



Wenn Sie sich mit dem Erwerb einer Immobilie beschäftigen, sei es ein Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie stehen Sie vor einer der wichtigsten Entscheidungen in Ihrem Leben!

Dabei gibt es wichtige Eckpunkte in Ihrer persönlichen Planung:

- Wie hoch soll Ihre zukünftige monatliche Darlehensrate sein?
- Welche Zinsbindungszeiten sind gewünscht?
- Welche Fördermöglichkeiten können Sie in Anspruch nehmen?
- Welche Sicherheitsaspekte sind bei einer Finanzierung zu beachten?
- Welche Flexibilität können Sie bei einer Finanzierung nutzen?

Unter Berücksichtigung Ihrer privaten Situation empfehlen wir ggfs. einen Mix aus kurz-, mittel- und langfristigen Zinsbindungen. Einige Banken bieten Zinsbindungen bis zu 30 Jahren an. Dies bietet Ihnen größtmögliche Sicherheit vor unerwarteten Zinsänderungen.

Ermittlung Ihrer heutigen Haushaltskostenaufstellung



Dabei werden folgende Fragen gestellt:

- Wie hoch ist Ihre heutige Einkommenssituation?
- Welche Sparpläne nutzen Sie bereits?
- Welche fixen/konstanten Kosten fallen regelmäßig an?
- Welche Verpflichtungen haben Sie?
- Was kostet die Absicherung Ihrer finanziellen Existenz?
- Welche variablen Lebenshaltungskosten haben Sie?

Durch Saldierung Ihrer aktuellen Einnahmen mit Ihren Ausgaben erhalten Sie einen Überblick über Ihre frei verfügbare monatliche Liquidität.

Anschließend stellen wir Ihre Vermögenswerte zusammen und legen fest, welche Mittel als Liquiditätsreserve bei Ihnen verbleiben und welche als Eigenkapital in Ihre Bau- und Immobilienfinanzierung eingesetzt werden können.

Bau- und Immobilienkostenaufstellung



Bei einem Neubau oder dem Erwerb einer gebrauchten Immobilie mit Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf ist eine detaillierte und konkrete Festlegung der einzelnen Kosten der entscheidende Faktor.

Viele große und vor allem vermeintlich kleine Positionen werden zusammengetragen, um die Gesamtkosten so genau zu beziffern und damit die für Sie nötige Kalkulationssicherheit zu gewinnen.

Dabei gilt es auch, Ihre Eigenleistungen richtig einzuschätzen! Eine falsche Einschätzung Ihrer zeitlichen Möglichkeiten birgt das Risiko, während der Bauphase einzelne Gewerke nicht mehr selbst erstellen zu können, sondern durch Dritte ausführen zu lassen. Dies führt unweigerlich zu Zeitverzögerungen und deutlichen Mehrkosten.

Wir kalkulieren die Gesamtkosten unter Berücksichtigung von Sicherheitsreserven zur Vermeidung einer unnötigen Nachfinanzierungsgefahr.

Erstgespräch

aktives „gemeinsames Arbeiten“ vorab durch das Backoffice vorbereitete „grobe Erfassung“ im Finanzierungskonzept

- Haushaltskostenaufstellung
- Bau- und Immobilienkostenaufstellung
- Banktechnische Bewertung der
 - - aktuellen Kreditwürdigkeitsprüfung
 - - Beleihungswertermittlung
 - - Eigenkapitalquote
 - - Gesamtlaufzeit der Finanzierung

Banktechnische Bewertung



Jeder Bankpartner hat eine andere Bewertung und Kalkulation Ihres Finanzierungsvorhabens bez

- maximalen Finanz
- der maximalen Da
- des Beleihungsaus
- ihrer Eigenkapital

Wir ermitteln eine B Ihrer gewünschten Finanzierungspartner in E

Zinsentwicklungen der letzten Monate und Jahre



Wichtig bei Ihrer Finan

- kurzfristigen Zinsent
- mittelfristigen Zinsent
- langfristigen Zinsent

beobachten, um recht reservieren.

Ermittlung der Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung



Ihr persönliches Ziel chen Rentenbeginn, bezahlt ist. Somit kalkulieren wir Gesamtlaufzeit zu be Mit einer entsprechen beendete, sondern Finanzierung.

Verschiedene Finanzierungslösungen



Wir erarbeiten für Sie e lösungen aus einem Po Banken.

- Zinsbindungen bis zu
- Einbindung bestehen
- Einbindung von Förd
- Einbindung von Förd Familien mit zwei un
- Einbindung von kom

Checkliste zur Erstellung der Finanzierungsakte



Wir erstellen Ihnen i die Zusammenstellu Hierbei handelt es si

- Bonitätsunterlagen (z.B. Gehaltsnachv
- Bautechnische Un (z.B. Objektfotos/ Baukostenaufstell rungs- und Sanien
- Notarielle Unterla (z.B. Kaufvertrags)

Diese Unterlagen bil Ziel ist es, Ihre Finan Finanzierungsantrag sagt werden kann.

Wohn Riester Darlehen



Die Eigenheimrente, au genutzte Immobilie als und Steuervorteilen. Aktuell beträgt die Gru

- 154,00 € je für
- 185,00 € für je
- 300,00 € für je

Bereitstellungszinsen



Bereitstellungszinsen werden von den Kreditinstituten bei Krediten erhoben, wenn zwischen der vertraglich vorgesehenen Auszahlungsfreie und dem tatsächlichen Abruf der Kreditmittel einen größeren Zeitraum liegt. Die Berechnung der Bereitstellungszinsen beginnen mit dem Datum ab Vertragsbeginn des Darlehensvertrages je nach Kreditinstitut. Wichtig ist dabei zu berücksichtigen, wann z.B. ihr Bauvorhaben beginnen soll. Gerade wenn Ihre Planung im Herbst eines Jahres abgeschlossen ist, Sie aber erst im Frühjahr des Folgejahres mit dem Bauvorhaben beginnen wollen, muss die bereitstellungsfreie Zeit deutlich verlängert werden. Einige Banken bieten nur 6 Monate RZ-freie Zeit an, andere bereits bis zu 12 Monate.

Doppelbelastung während der Bau- oder Modernisierungsphase



Wir kalkulieren für Ihre Bauphase oder die Zeit Ihrer Modernisierung und Sanierung auch die entstehende Doppelbelastung.

- Zinsbelastung (gelb)
- aktuelle Wohnsituation -Miete/Eigentum- (grün)
- monatliche Gesamtbelastung (rot)

Aufbauend auf diesen Ergebnissen werden wir für Sie entsprechende Sicherheitsmechanismen einbauen, damit Sie während der Bauphase keine finanziellen Überraschungen durch die Doppelbelastung erleben.

Veränderung ihrer Liquidität während der Bau- und Modernisierungsphase



Mit steigender Darlehensbelastung wird Ihre aktuelle Liquidität entsprechend beeinflusst. Gerade nach einigen Monaten der Bauphase "drückt die Zeit" Ihre Liquiditätsveränderung. Hier planen wir entsprechende Sicherheitsreserven ein, damit es am Ende der Bau- und Modernisierungsphase "nicht deutlich zu eng" wird.

Zeitaufwand für das erste Gespräch ca. 60-90 min.

Mandant lernt schon die ersten Bankkonditionen „live“ kennen

Aushändigung der ersten Aufzeichnungen als Gesprächsprotokoll

Vereinbarung zum nächsten Termin zur umfangreichen Konzeptpräsentation

Ausweitung der Kreditwürdigkeitsprüfung der Kreditinstitute vom Gesetzgeber

- auf Basis der heutigen Bonität
- nach Ende der Zinsbindung
- zum Rentenbeginn auf den jeweiligen Darlehensnehmer

Bankinterne Vorgänge

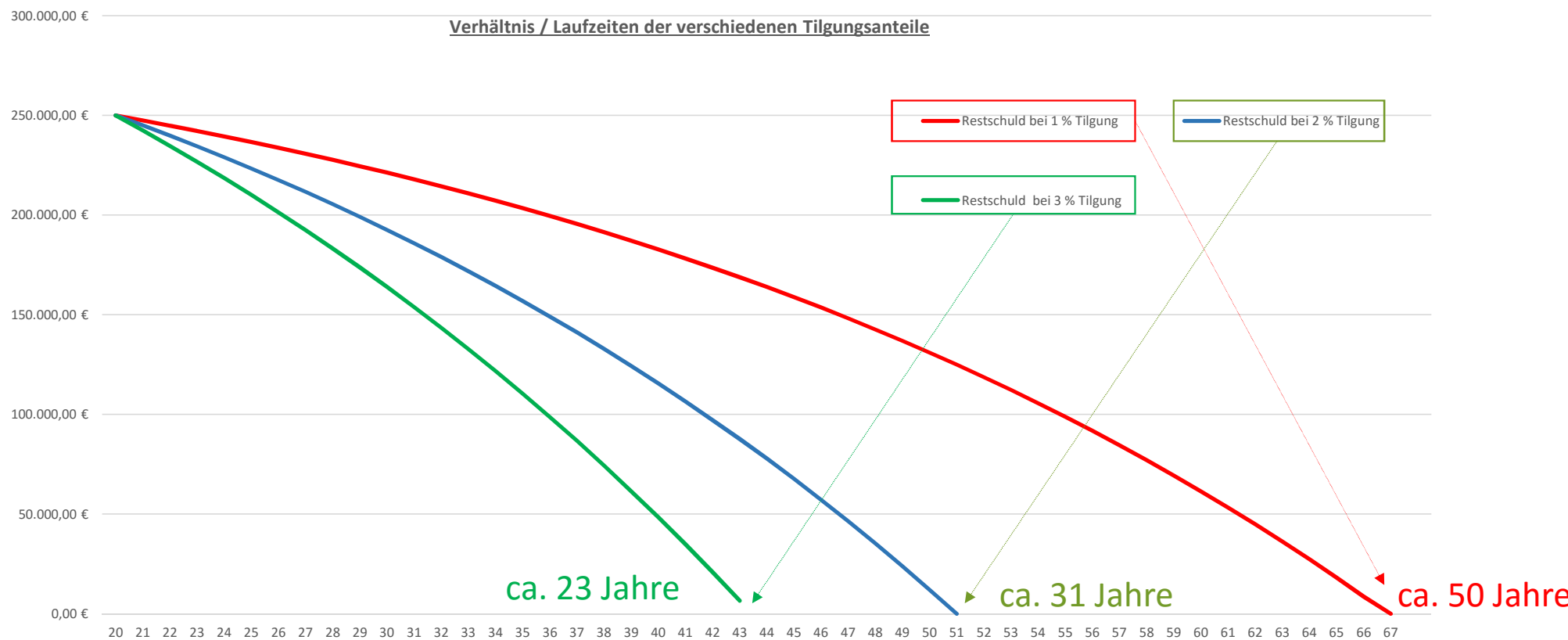
- Alle Verträge müssen über ein WIKR internes konformes System erfasst werden
- gesetzlichen Rentenbescheide werden berücksichtigt und nachgewiesen werden
- privaten Rentenberechnung aus Versicherungen werden berücksichtigt
- Kleinkredite

Damit wird eine sog. Zukunftsprognose ermittelt, die dann zur abschließenden Kreditentscheidung führt.

Beratungspflichten des Beraters

- Vorstellung verschiedener Finanzierungsmodelle mit Zins- und Tilgungspläne
- Laufzeit der Finanzierung, Gesamtkosten der Finanzierung
- Auskunft über das Zinsänderungsrisiko (Veränderung des Marktzinses) nach Ende der Zinsbindung
- Auskunft über Finanzierungsrisiko bei Renteneintritt

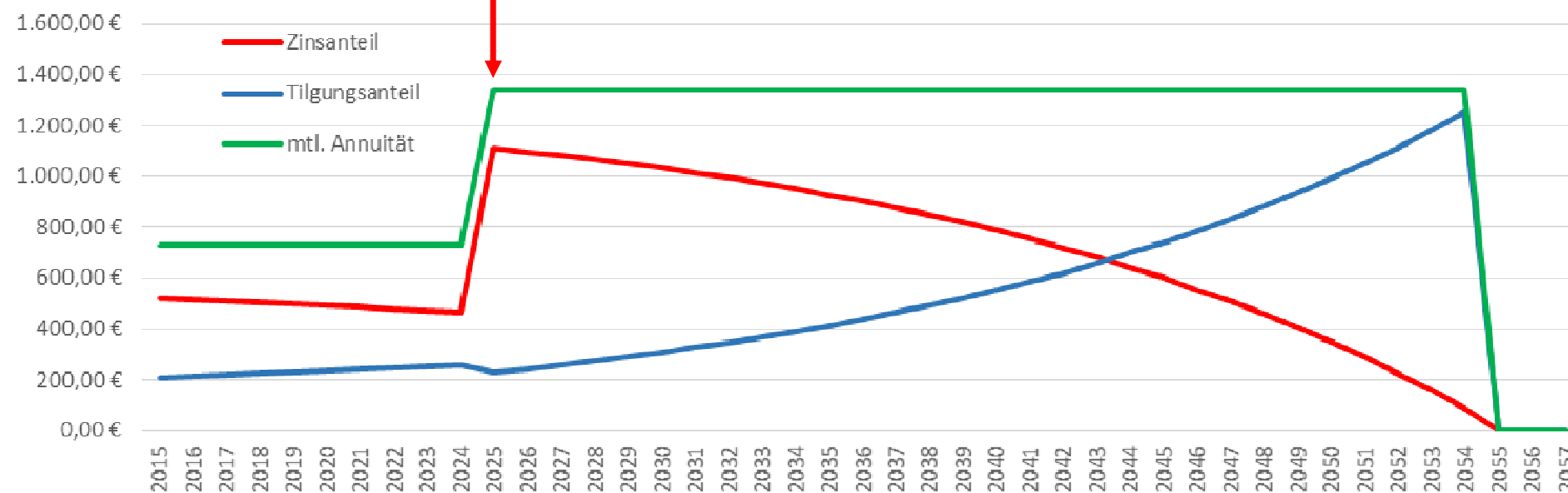
Die Beratung und die Finanzierungsempfehlungen müssen schriftlich dokumentiert und ggfs. auch begründet werden.



Zinsänderungsrisiko

Ihre persönliche Baufinanzierungsplanung für Frau Mustermann und Herrn Mustermann

Zins- und Tilgungsentwicklung



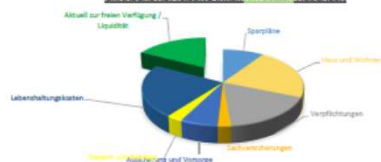
Veränderung der Liquidität



Ihre persönliche Baufinanzierungsplanung für Frau Mustermann und Herrn Mustermann

Veränderung ihrer Liquidität		
Ihr monatliches Gesamteinkommen	brutto	4.900,00 €
Aufwendungen für		0,00 €
Sparpläne		458,00 €
Miete und Wohnen		1.073,00 €
Verpflichtungen		890,00 €
Sachversicherungen		112,50 €
Abkürzung und Vorsorge		326,00 €
Steuern und Beiträge		137,50 €
Lebenshaltungskosten		1.185,00 €
Ihr persönliches Gesamteinkommen		4.023,50 €
Aktuell zur freien Verfügung / Liquidität		343,00 €

GRAFISCHE AUFTEILUNG IHRER AKTUELLEN AUSGABEN



Ihr monatliches Gesamteinkommen	zukunftig	4.900,00 €
Aufwendungen für		0,00 €
Sparpläne		325,00 €
Miete und Wohnen		1.160,50 €
Verpflichtungen		890,00 €
Sachversicherungen		112,50 €
Abkürzung und Vorsorge		376,00 €
Steuern und Beiträge		194,79 €
Lebenshaltungskosten		1.100,00 €
Ihr persönliches Gesamteinkommen		4.104,79 €
Aktuell zur freien Verfügung / Liquidität		343,21 €

Ihre monatliche Mehrbelastung 901,79 €

GRAFISCHE DARSTELLUNG IHRER ZUKÜNFTIGEN AUSGABEN



Einkommenssituation

Vermögen

Ausgaben

Darlehensbelastungen

Bewirtschaftungskosten

Steuern und Beiträge

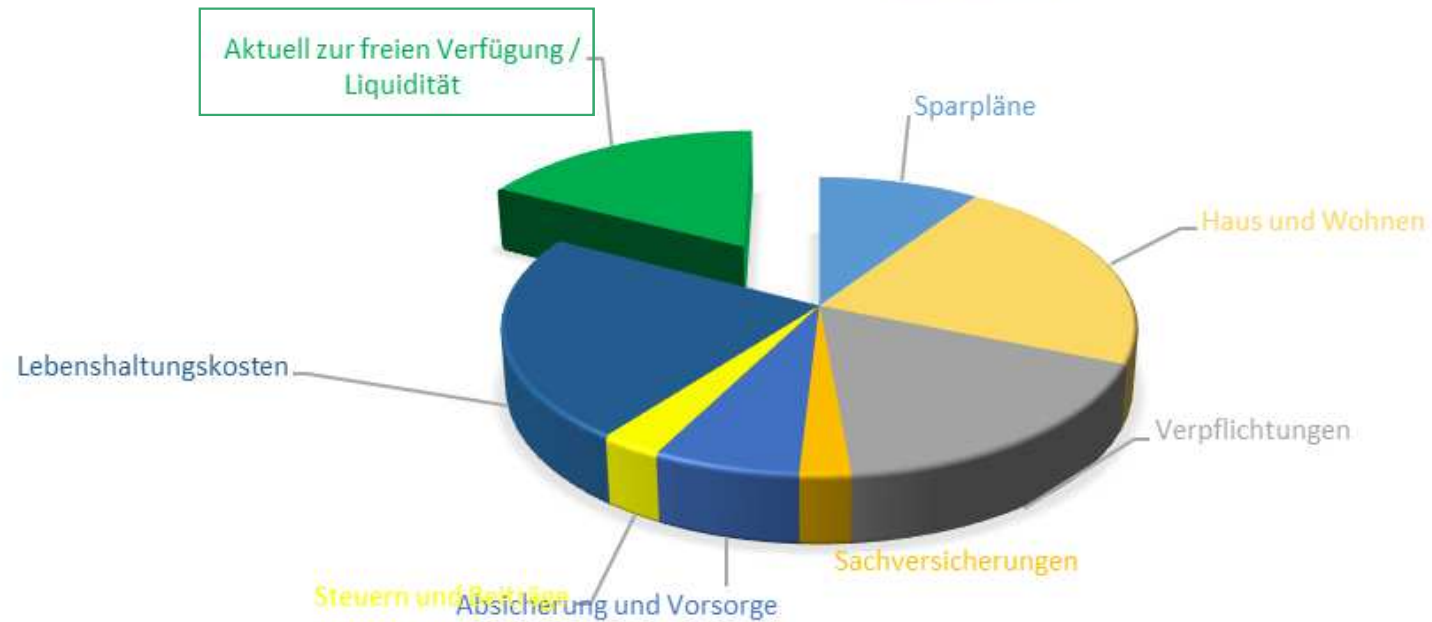
Versicherungen

Veränderung der Unterhaltskosten für Auto oder

öffentliche Verkehrsmittel

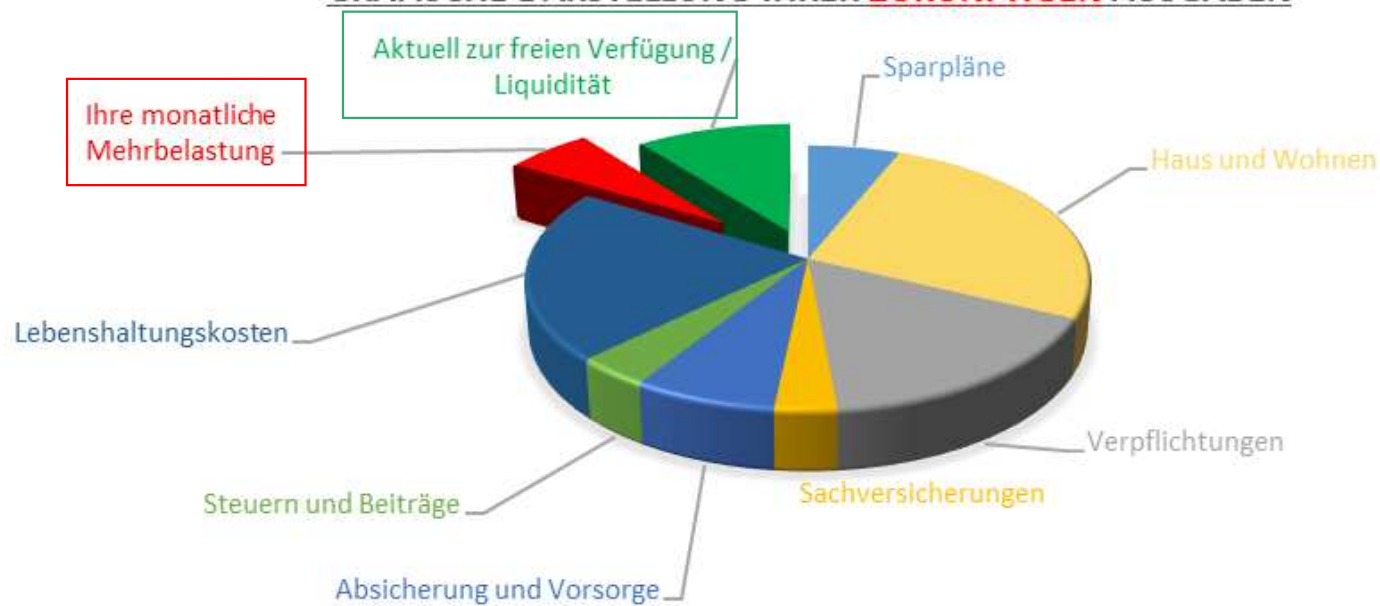
HEUTE

GRAFISCHE AUFTEILUNG IHRER AKTUELLEN AUSGABEN



Zukunft

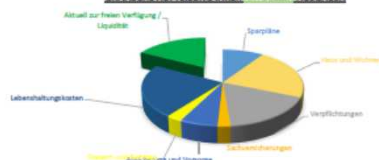
GRAFISCHE DARSTELLUNG IHRER ZUKÜNFTIGEN AUSGABEN



Ihre persönliche Baufinanzierungsplanung für Frau Mustermann und Herrn Mustermann

Veränderung ihrer Liquidität	
Ihr monatliches Gesamteinkommen	4.900,00 €
Aufwendungen für	0,00 €
Sparpläne	418,00 €
Haus und Wohnen	1.071,00 €
Verpflichtungen	850,00 €
Sichersicherungen	112,50 €
Abkündigung und Vorsorge	126,00 €
Steuern und Beiträge	137,50 €
Lebenshaltungskosten	1.100,00 €
Ihre persönlichen Gesamtausgaben	4.057,00 €
Aktuell zur freien Verfügung / Liquidität	843,00 €

GRAFISCHE AUFTETTLUNG IHRER AKTUELLEN AUSGABEN



Ihre monatliche Mehrbelastung	
Ihr monatliches Gesamteinkommen	4.900,00 €
Aufwendungen für	315,00 €
Sparpläne	1.080,50 €
Haus und Wohnen	950,00 €
Verpflichtungen	162,50 €
Sichersicherungen	376,00 €
Steuern und Beiträge	134,79 €
Lebenshaltungskosten	1.100,00 €
Ihre persönlichen Gesamtausgaben	4.194,79 €
Aktuell zur freien Verfügung / Liquidität	705,21 €

GRAFISCHE DARSTELLUNG IHRER ZUKÜNFTIGEN AUSGABEN



Ihre monatliche Mehrbelastung

301,79 €



Stellen Sie sich dabei immer die Frage:

Können Sie die ermittelte Mehrbelastung ab sofort sparen?

Persönliche Erfahrungen

seit der Vorbereitung und Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien

- anfänglich wurde kein Neugeschäft mehr angenommen
- aktuelle Bearbeitungszeiten bei Einreichung der Finanzierungsakten haben sich deutlich verlängert (i.d.R. 2-4 Wochen)!
- Banken lehnen Finanzierungen ab, wenn die Antragssteller älter als 50 Jahre sind und mit der geplanten Rate nicht bis Beginn des Renteneintrittes schuldenfrei sind
- Banken geben bei entsprechenden Finanzierungsvarianten auch die Tilgung vor, um den Kunden vor dem Zinsänderungsrisiko zu schützen.
- Finanzierungen mit einer geringen Eigenkapitalquote werden eher abgelehnt

Alle in diesem Vortrag vorgestellten Dokumente
und Informationen finden Sie auch auf meiner
Homepage

www.olaf-zahn.de

