

„Kreditrichtlinie als Bremse der Eigentumsbildung?“

Referent:

OLAF ZAHN | Immobilienfinanzierung aus Braunschweig

www.olaf-zahn.de



Hier stellt sich die Frage:

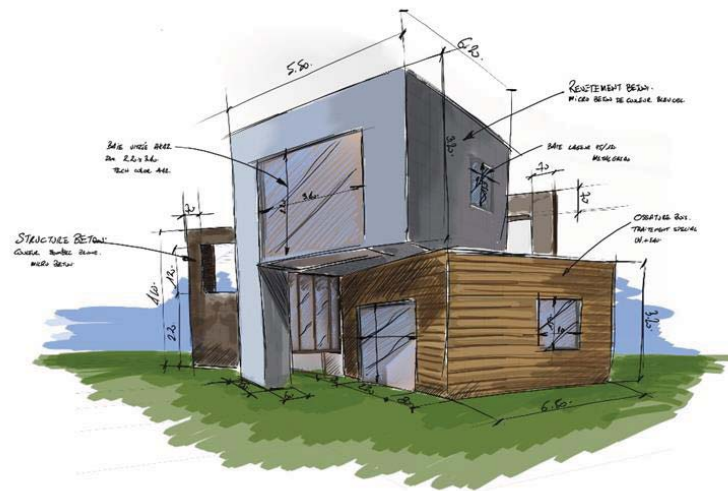
Aus welcher Sicht eine „Bremse“ tatsächlich vorliegt?

Beratungsunternehmen
Immobilienfinanzungsvermittler

Makler

Notar

**Verkäufer von
Immobilien**



Kunde / Mandant

als zukünftiger
Immobilienbesitzer

Banken / Kreditinstitute

Baugewerbe

Ziel der Einführung der EU-Regulierung

mit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sollte ein **höherer Verbraucherschutz** bei der Kreditgewährung erreicht werden

für Berater /-innen

mit Inkrafttreten der am 21.03.2016 Wohnimmobilienkreditrichtlinien (WIKR) dürfen nur noch Bau- und Immobilienfinanzierungen von sog.

Immobiliardarlehensvermittlern mit der Erlaubnis gem. § 34i Gewerbeordnung vermittelt werden

Übergangsfrist bis zum 21.03.2017 mit Nachweis der Sachkunde und Berufsqualifikation (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung)

für Berater /-innen

Die WIKR erhöht den **zeitlichen Verwaltungsaufwand** durch höhere **Beratungs- und Dokumentationspflichten**

- **vor** der Beratung
- **während** der Beratung
- **nach** der Beratung

für Berater /-innen

bevor **Beratungsleistungen** erbracht werden, müssen über zahlreiche Einzelheiten informiert werden

Abfrage von **Kundenpräferenzen**,

z.B. geplante monatliche Rate, Laufzeit, Flexibilität, Fördermöglichkeiten, etc.

Informationen der **Vorvertraglichen Informationen**,

z.B. Leistungsentgelt, Kosten der Beratung, Rechte und Pflichten der Vertragspartner, Berufsqualifikationen

Checkliste zur **Risikoaufklärung**, z.B. Veränderungen der Einkommenssituation, Instandhaltung und Wertentwicklung der Immobilie, Zinsänderungsrisiko

Dies erfolgt mit einer schriftlichen **Terminbestätigung**

inkl. einer

Ihre persönlichen Daten

Ihr derzeitiger Wohnort

Ihre berufliche Situation

Familie / Kinder

Selbstauskunft der persönliche Daten

Ihre persönliche Baufinanzierungsplanung für Frau Mustermann und Herrn Mustermann

Ihre heutige Einnahmen- und Ausgabensituation		monatlicher Aufwand
Neus und Wohnen		
Bereits bestehende Miete	75 m ² Wohnfläche	400,00 €
Nebenkosten für Strom Wasser Heizung MfL Schärfenreinigung		200,00 €
Sonstige Nebenkosten für Instandhaltungsrücklagen Schutt		30,00 €
Zahlungen		20,00 €
GEZ	52,50 € 1/4 jährlich	17,50 €
Medien Privatdarlehen	240,00 € jährlich	20,00 €
Telefonkosten Handy Internet	200,00 € jährlich	16,67 €
Zusammenfassung	Neus und Wohnen	714,17 €
Private Verpflichtungen		monatlicher Aufwand
Umlaufverpflichtungen		200,00 €
Bankkredit Hypothekendarlehen	aktuelle Restschuld 130.000,00 € Herr Mustermann	ABC Bank
Bankkredit Hypothekendarlehen	aktuelle Restschuld 140.000,00 € Frau Mustermann	ABC Bank
Leasing für Ihr Auto	Leasingwert 40.000,00 € Herr Mustermann	ABC Bank
Leasing für Ihr Auto	Leasingwert 30.000,00 € Frau Mustermann	ABC Bank
Privatdarlehen	aktuelle Restschuld 5.000,00 € Herr Mustermann	ABC Bank
Privatdarlehen	aktuelle Restschuld 5.000,00 € Frau Mustermann	ABC Bank
Zusammenfassung	Private Verpflichtungen	400,00 €
Schuldensituation		monatliche Einnahmen
Zinsaufschlagversicherung	jährlich 120,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Hausversicherung	jährlich 240,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Wohngebäudeversicherung	jährlich 6,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Kfz-Versicherung	jährlich 300,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Kfz-Versicherung	jährlich 200,00 € Frau Mustermann	ABC Versicherung AG
Umlaufversicherung	jährlich 240,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Umlaufversicherung	jährlich 200,00 € Frau Mustermann	ABC Versicherung AG
Rechtsschutzversicherung	jährlich 120,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Sonstige Verpflichtungen	jährlich 120,00 € Herr Mustermann	ABC Versicherung AG
Zusammenfassung	Schuldensituation	111,67 €

detaillierten Haushaltskostenaufstellung

Planen Sie Ihre Traumimmobilie

Wir kümmern uns um Ihre solide Bau- und Immobilienfinanzierung



Vorstellung des Beraters mit

Wenn Sie heute einen Kauf einer Immobilie planen, stehen Sie vor einer der größten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens!

• **Berufsqualifikation**

Ziel unserer persönlichen, transparenten und unabhängigen Beratung ist es, Sie gemeinsam immer ein gutes Gefühl bei Ihrer Entscheidung zu haben, das wir als Team Ihre "Immobilienbörse" durch die Finanzierung erfüllen können.

Sprechen Sie mit uns!

• **Nachweis der gesetzlichen Voraussetzung der**

Ob Filialbank oder Direktanbieter, Ihr persönlicher Ansprechpartner vor Ort sind wir.

Gewerbeordnung gem. § 34 i

Professionelle und unabhängige Bau- Immobilienfinanzierungsberatung

Olaf Zahn | Telefon: 0521 / 422 81 222
Katharina L. | Telefon: 0521 / 422 82 222 | E-Mail: info@olaf-zahn.de
38100 Braunschweig | Mobil: 0177 / 3251541 | Internet: www.olaf-zahn.de

für Kunden / Mandanten

muss sich vor der **Beratung** mit seiner **heutigen Situation** **zeitaufwendig auseinander** setzen mit den Unterlagen der Terminbestätigung und sich auf das Beratungsgespräch entsprechend vorbereiten. Alle Unterlagen gem. Checkliste müssen vorliegen.

ZIEL ist es, sich sensibel mit dem zukünftigen Thema auseinander zu setzen!

für Berater /-innen und Kunden / Mandanten

während der **Beratungsgespräche**, müssen zahlreiche Einzelheiten informiert werden (Chancen und Risiken der Finanzierung)

Zeitaufwand aus der Praxiserfahrung zwischen **1 ½ bis 2 ½**

Stunden für die Erst-, Konzept- und Feinabstimmungsgespräche.

Berater erstellen **Gesprächsprotolle** als Grundlage zur Konzeptentwicklung (Immobilienkostenaufstellungen, banktechnische Bewertung, etc.)

Banken / Kreditinstitute

Erfahrungen

mit Beschlussfassung im Herbst 2015 entstand eine **große**
Unsicherheit der Banken und teilweise wurden keine
Finanzierungsanträge mehr angenommen

Banken / Kreditinstitute

erhöhter Zeitaufwand mit Ausweitung der

Kreditwürdigkeitsprüfung nach Kriterien:

- auf Basis der heutigen Bonität
- nach Ende der Zinsbindung (Zinsänderungsrisiko)
- zum Rentenbeginn auf den jeweiligen Darlehensnehmer /-in (Zukunftsprognose / Lebensphasenplanung)

Banken / Kreditinstitute

für ein **verbindliches Angebot** ist damit ein höherer administrativer Zeitaufwand notwendig

Bis zur rechtsverbindlichen **Darlehenszusage** können u.U.

10-30 Bearbeitungstage vergehen

Beratungspflichten

- Vorstellung verschiedener Finanzierungsmodelle
inkl. Zins- und Tilgungspläne
- Ermittlung der Laufzeit und Gesamtkosten der Finanzierung
- Auskunft über Finanzierungsrisiken nach Ende der Zinsbindung und zum Renteneintritt

Persönliche Erfahrungen

seit der Vorbereitung und Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien

(Teil 1)

- anfänglich wurde kein Neugeschäft angenommen
- deutliche Verlängerung der Bearbeitungszeiten
- für junge Menschen ist es unverändert eine Finanzierungszusage zu erhalten. Einschränkung: befristete Arbeitsverträge
- Altersgruppe 50+ eher schwieriger

Persönliche Erfahrungen

seit der Vorbereitung und Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien

(Teil 2)

- Höherer zeitlicher Aufwand durch Dokumentation der Beratung
- Kostensteigerung für administrative Bereiche
- Banken geben oftmals Finanzierungsvarianten mit höherer Tilgung vor, z.B. wegen Zinsänderungsrisiko / Darlehensrückführung vor Rentenbeginn
- Kreditablehnungen bei geringer Eigenkapitalquote

Persönliche Erfahrungen

seit der Vorbereitung und Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien

(Teil 3)

- Qualität der Beratung nimmt zu
- Beratung wird durch Kundenempfehlungen aufgrund ausführlicher Beratungsdokumentation (Baufinanzierungskonzept) honoriert
- Imagesteigerung
- Steigerung des Umsatzvolumens und geringere Ausfallquoten



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit