

# 12. PRAKTIKER-WORKSHOP FÜR STEUERBERATER DES DVVS E. V.

*Thema: „Die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie“*

Dreieich, 06.10.2016

# ZUR PERSON

***Andreas Fink***

*(Gesellschafter/Geschäftsführer)*

Haus & Wohnen GmbH  
Vermittlungsgesellschaft für  
Immobilienfinanzierung mbH

Telefon: 0611 89090-89

E-Mail: [andreas.fink@haus-wohnen.de](mailto:andreas.fink@haus-wohnen.de)

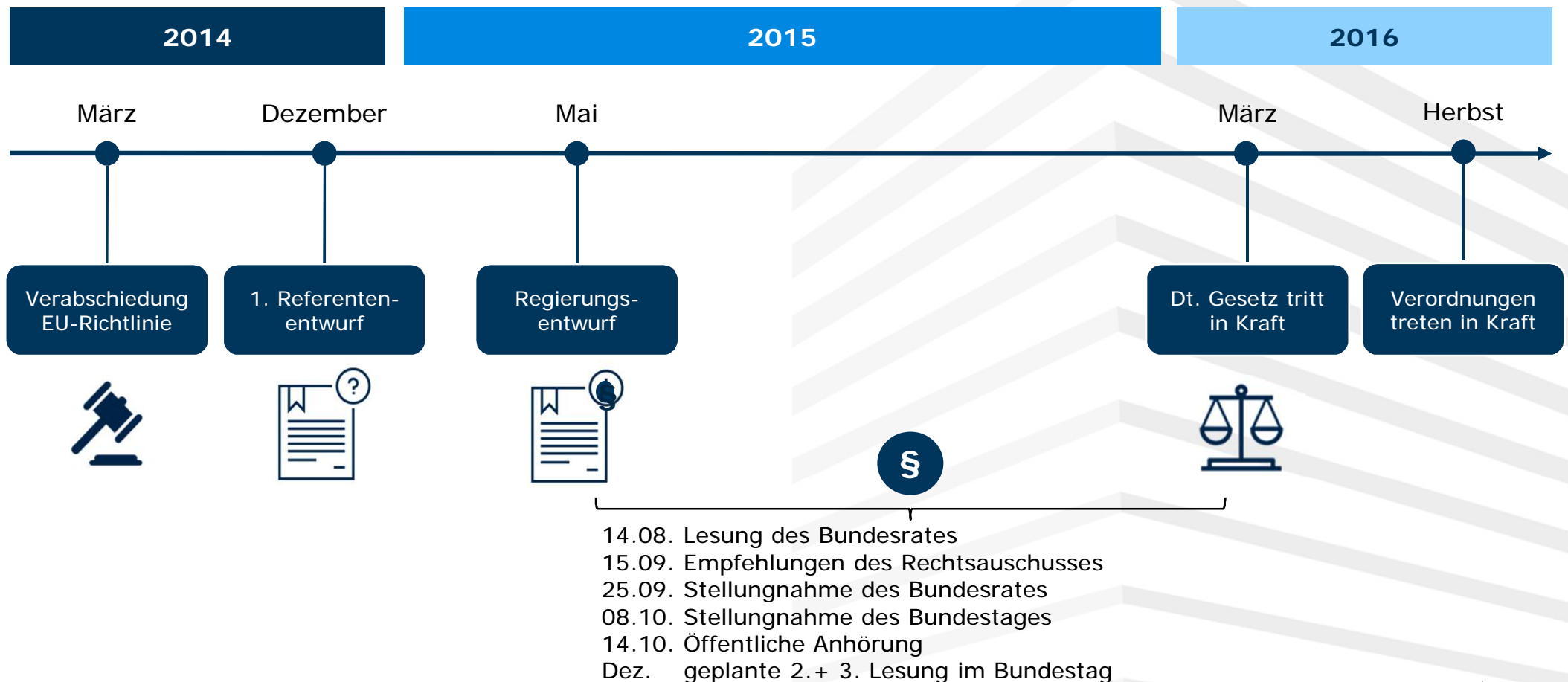
Welfenstraße 9-11

65189 Wiesbaden



# WOHNIMMOBILIEN- KREDITRICHTLINIE (WKR)

*... was bisher geschah und wie es weitergeht*



# WOHNIMMOBILIEN- KREDITRICHTLINIE (WKR)

Grundgedanke der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist, dass der Verbraucher noch besser vor Überschuldung beim Immobilienerwerb geschützt wird.

Dies soll durch eine gründlichere und qualifizierte Beratung und Aufklärung erreicht werden.

# VERKAUF ODER BERATUNG?

Die WKR unterscheidet zwischen  
Verkaufsgespräch (Produktverkauf) ⇔ Beratungsgespräch

## Verkaufsgespräch

- Keine individuelle Bedarfsanalyse
- Keine Empfehlung durch den Berater

## Beratungsgespräch

- Individuelle & bedarfsgerechte Beratung
- Empfehlung eines oder mehrerer Kreditprodukte unter Berücksichtigung der Lebensphasen des Kunden für die gesamte Darlehenslaufzeit

# ZENTRALE INHALTE FÜR DEN BERATER UND DIE AUSWIRKUNGEN

- ✓ **Nachweis Sachkunde**  
Voraussetzung zum Erhalt Erlaubnispflicht (§ 34i GewO) zur Vermittlung von Immobiliendarlehensverträgen.
- ✓ **Eintragung in Vermittlerregister**  
Verpflichtende Eintragung in das Vermittlerregister. Änderungen der gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- ✓ **Berufshaftpflichtversicherung**  
Umfang und inhaltliche Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung werden durch die Verordnungen noch konkretisiert.



- ✓ **Honorarberatung**  
Einführung einer neuen Berufsbezeichnung: Honorar-Immobilienfinanzierungsberater. Verbot Annahme von Provisionen von Banken (bei Honorarberatern).
- ✓ **Informationspflichten**  
Es gilt eine grundsätzliche Wohlverhaltenspflicht gegenüber des Verbrauchers. Offenlegung der Provisionen oder sonstigen Anreize der Banken und Angabe ob Tätigkeit für einen oder mehrere Darlehensgeber.
- ✓ **Dokumentationspflicht**  
Pflicht zur ganzheitlichen Beratung und deren Dokumentation.

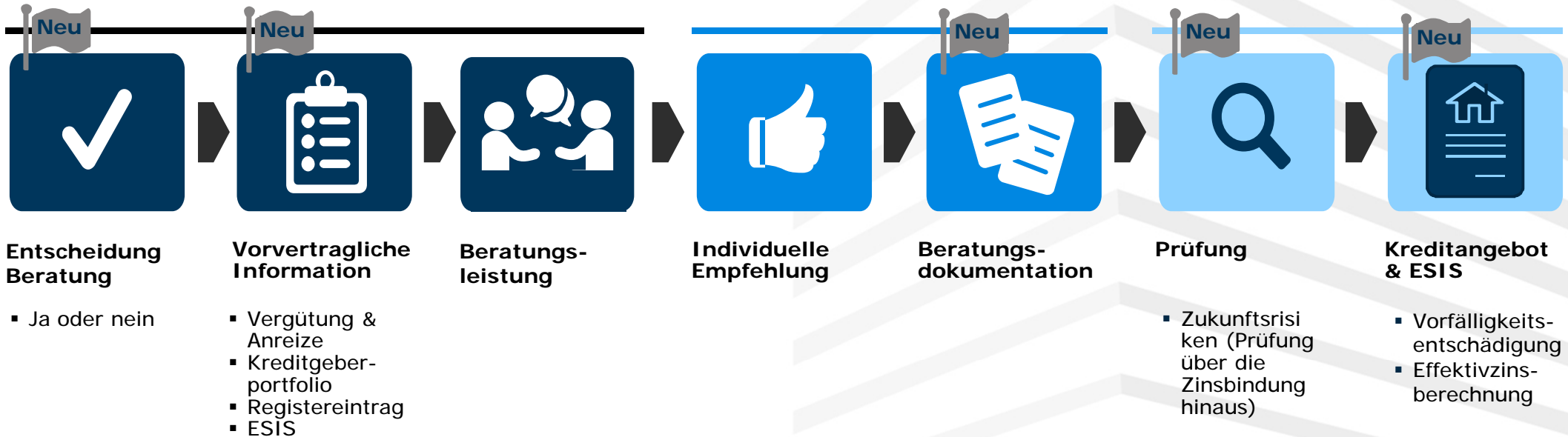
# DIE BERATUNG IM SINNE DER WKR

ABC  
✓

## Beratungsinhalte

## Beratungsdokumentation

## Verträge und Prozesse



# ENTSCHEIDENDE NEUERUNG DER KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

## *Laufzeit-Betrachtung des Kreditvertrages*

- Ausweitung der Bonitätsprüfung auf die Lebensphasen des Kreditnehmers erfolgt primär aus Sicht des Verbraucherschutzes
- Lebensphasen des Kreditnehmers und die damit eventuell verbundenen Änderungen in der Bonität müssen mit der Laufzeit des Kredites synchronisiert werden
- Zukünftig sind ggf. zum Antragszeitpunkt mehrere Haushaltsrechnungen erforderlich
- Die meisten Entscheidungsregeln bleiben grundsätzlich unverändert, aber Veränderungen in der Haushaltsrechnung in den Lebensphasen werden jetzt berücksichtigt



# BEISPIELE FÜR „LEBENSPHASEN“ DES KREDITNEHMERS

Tilgungsbeginn  
nach tilgungsfreier  
Zeit

Geplante  
Elternzeit

Wegfall Kindergeld;  
spätestens mit dem  
25. Lebensjahr

Wegfall von  
Darlehen

Renteneintritt  
während der  
Darlehenslaufzeit

Auslauf der  
Zinsbindung

Künftig einsetzende  
oder wegfallende  
Unterhaltszahlungen

# BEISPIEL: COMMERZBANK



## Fragebogen für die Kreditgenehmigung

Pro Darlehensnehmer auszufüllen (Ehegatten gemeinsam)

Seite 1/1

Datum \_\_\_\_\_

Mit (Vor- und Nachname(n) Darlehensnehmer) \_\_\_\_\_  
 wurden nachstehende Fragestellungen inhaltlich besprochen und vom Kunden folgende Antworten gegeben:

1.	Sind Änderungen in Ihrem privaten/familiären Umfeld absehbar, die zu einer Ausgabenerhöhung oder Verminderung der Einkünfte führen und damit die Rückzahlung des Kredits gefährden können (z.B. Heirat, Kinder bzw. deren Ausbildung/Studium, Erziehungszeiten, Pflege naher Angehöriger, Scheidung)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht relevant
Im Fall von „nicht relevant“ bitte Begründung ergänzen		
2.	Ist aus Ihrer Sicht die Rückzahlung des Kredits auch nach Renten-/Pensionseintritt gewährleistet?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht relevant
Im Fall von „nicht relevant“ bitte Begründung ergänzen		
3.	Ist die Rückführung des Kredits aus Ihrer Sicht auch im Todesfall gewährleistet (z.B. Tod des Ehepartners)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.	Sind Änderungen in Ihrem beruflichen Umfeld absehbar, die negative Auswirkungen auf Ihre Einkünfte und damit die Rückzahlung des Kredits haben können (z.B. Wechsel des Arbeitsplatzes, Versetzung, Arbeitszeitreduzierung, Arbeitslosigkeit, Beginn einer Selbständigkeit, Geschäftsrückgang bei Selbständigen)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht relevant
Im Fall von „nicht relevant“ bitte Begründung ergänzen		
5.	Sehen Sie Auswirkungen auf die Kreditrückzahlung bei einem möglichen Eintritt einer Berufsunfähigkeit?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht relevant
Im Fall von „nicht relevant“ bitte Begründung ergänzen		

# BEISPIEL: HYPOVEREINSBANK

## WEITERE ANGABEN ZUR ERWERBSITUATION UND ZU DEN VERMÖGENSVERHÄLTNISSEN

Sind Änderungen zur derzeitigen Erwerbssituation geplant/  
vereinbart (z. B. Arbeitszeitreduzierung, Probezeit, befristetes  
Arbeitsverhältnis, Beendigung Arbeitsverhältnis)?

Ja

Nein

Bei Auswahl »Ja« bitte erläutern

Haben Sie demnächst weitere größere Ausgaben/Investitionen  
geplant? Stehen (familiär, beruflich sonstige) Veränderungen  
bevor, die Auswirkungen auf Ihre finanzielle Situation haben?

Ja

Nein

Bei Auswahl »Ja« bitte erläutern

Sind während der Darlehensgesamtlaufzeit der Immobilienfin-

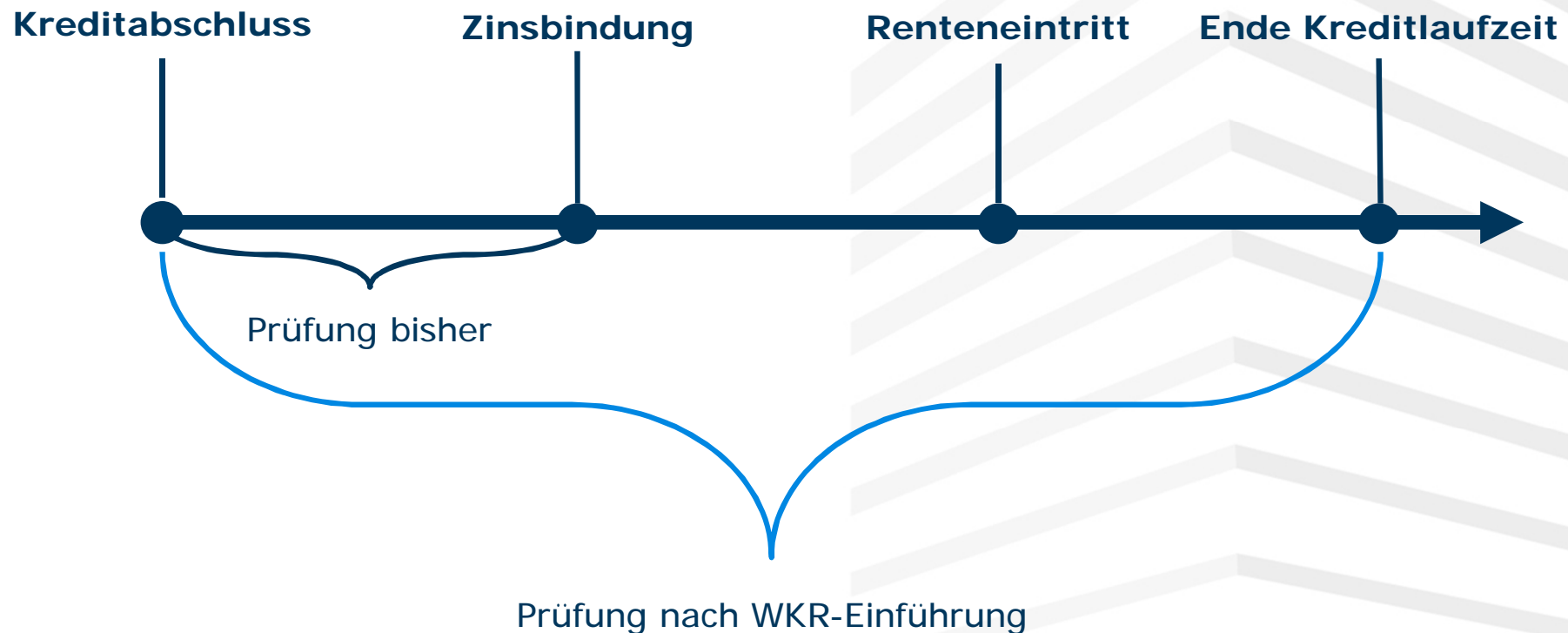
Ja

Nein

Nicht relevant

# DIE LAUFZEIT-BETRACHTUNG DES KREDITVERTRAGES

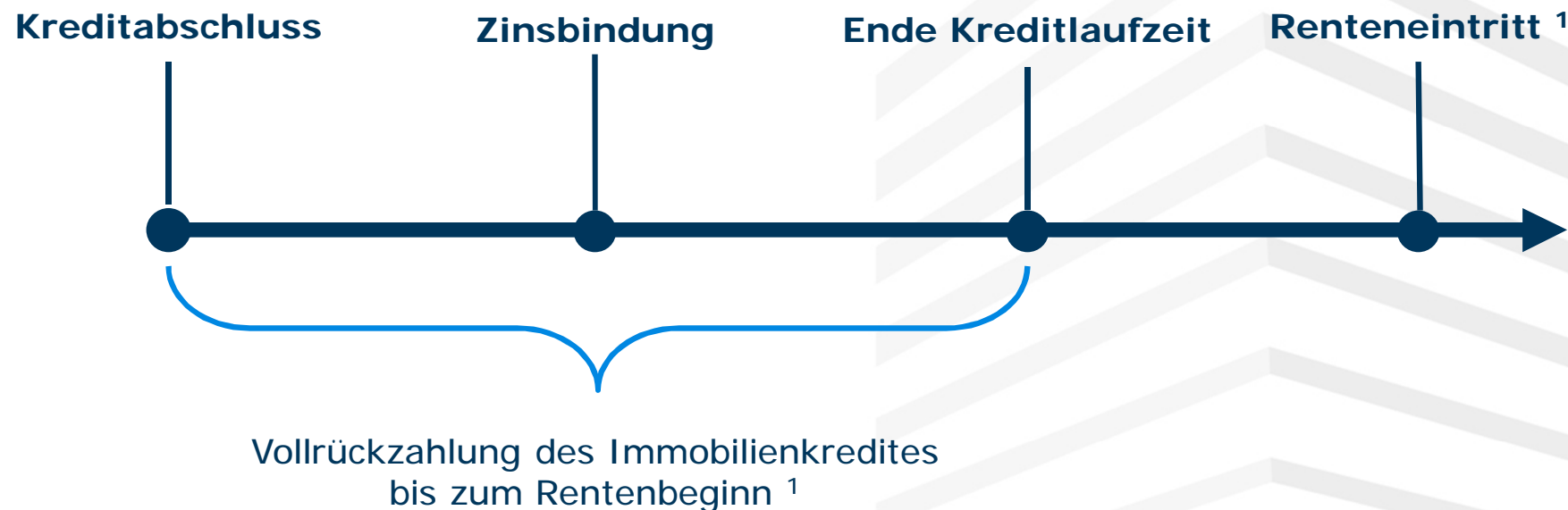
Künftig muss die Kreditwürdigkeitsprüfung die gesamte Kreditlaufzeit berücksichtigen



# DIE LAUFZEIT-BETRACHTUNG DES KREDITVERTRAGES

*Wichtiges Datum: der Renteneintritt*

## 1. Szenario: Darlehenslaufzeit endet vor Renteneintritt



<sup>1</sup> Renteneintritt: individuelle Kundenangabe – ansonsten Regelalter 67 Jahre.

# KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG ZUM ZEITPUNKT ANTRAGSTELLUNG

## *Wesentliche Änderungen*

### Regelfall

- In der Kreditwürdigkeitsprüfung zum Zeitpunkt Antragstellung ( $t=0$ ) werden alle Änderungen, die während der Darlehenslaufzeit auftreten, berücksichtigt (Worst Case).
- Zu berücksichtigen ist mindestens das Zinsänderungsrisiko => Ausweitung Ansatz der kalkulatorischen Annuität auf alle Darlehen (eigene und fremde Darlehen)
- Ende Zinsbindung: 6–8% kalk. Annuität (aus Ursprungsdarlehen)  
bei Renteneintritt: Ansatz 6–7% aus Restschuld
- Keine Berücksichtigung bei Volltilger

# KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG ZUM ZEITPUNKT ANTRAGSTELLUNG

## *Wesentliche Änderungen*

## **Einnahmen**

Einnahmen müssen immer belegt sein – Nachhaltigkeit muss immer gegeben sein

- Keine vereinfachten Verfahren zur Kreditvergabe mehr möglich (kein Verzicht auf Einkommensnachweise/Pfandleihe).
- Keine Berücksichtigung von Einkommen aus Unterhalt, Wohngeld, Kinderzulage, Aufwandszuschüssen, Pflegegeld, Unterstützung Dritter etc.
- Keine Spekulation auf zukünftige Einkommenssteigerung (nur mit Nachweis)
- Kein „Weglassen“ von Kundenangaben (z.B. freiwillige Sparleistung)
- In der Selbstauskunft wird der „Ist-Stand“ abgefragt
- Ansatz immer der höheren Ausgaben bzw. niedrigeren Einnahmen aus Kundenangabe/Nachweis/Pauschalen (Niederstwertprinzip)