

GRUNDLAGEN DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

▶ Block 8

Voraussetzungen für Immobiliendarlehensvermittler:innen

► Um Ihre Gewerbeerlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler:in zu erhalten, müssen Sie folgende Voraussetzungen nachweisen:

- Sie sind **zuverlässig**.
- Sie können nachweisen, dass Sie **geordnete Vermögensverhältnisse** haben.
- Sie haben eine **Berufshaftpflichtversicherung** abgeschlossen.
- Sie verfügen über die nötige **Sachkunde**.

Die genauen Voraussetzungen sind in § 34i Absatz 2 Gewerbeordnung (GewO) geregelt. Ob Sie diese Voraussetzungen erfüllen, prüft Ihre jeweilige Erlaubnisbehörde.

Tippgeber für Banken-
und Finanzdienstleister

Quelle: <https://www.bwv.de/qualifikationen/fachmann-fuer-immobiliardarlehensvermittlung/voraussetzungen>

Wie Sie Ihre Sachkunde als Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung nachweisen können

▶ Ihre Sachkunde können Sie nachweisen

- indem Sie Ihren Abschluss zum/zur geprüften Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK bei der IHK ablegen oder
- über eine gleichgestellte Berufsqualifikation verfügen.

Diese Regelungen finden Sie in der Verordnung zur Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV).

Quelle: <https://www.bwv.de/qualifikationen/fachmann-fuer-immobiliendarlehensvermittlung/voraussetzungen>

Aufbau einer Baufinanzierung

- ▶ **Ermittlung der Gesamtkosten:**
was kommt zusätzlich zum Kaufpreis dazu (Nebenkosten, Renovierungen, andere Ablösungen)?
- ▶ **Prüfung der vorhandenen Eigenmittel:**
was hat der Kunde bisher gespart, gibt es andere Eigenmittel wie bestehende Immobilien?
- ▶ **Ermittlung des Finanzierungsbedarfs:**
was bleibt abzüglich der Eigenmittel an Fremdmittelbedarf übrig?
- ▶ **Kreditsicherung / Beleihungsprüfung:**
wie wird der Kredit besichert prozentual zum Kaufpreis? Werden weitere Sicherheiten benötigt?
- ▶ **Kreditwürdigkeitsprüfung:**
ist das Einkommen im Verhältnis zum Finanzierungsbedarf ausreichend?
- ▶ **Finanzierungsbausteine:**
wie stellt sich der Kunde eine Finanzierung vor? Kurzfristige Zinssicherheit oder langfristig, Fördermittel?

Finanzierungsbausteine



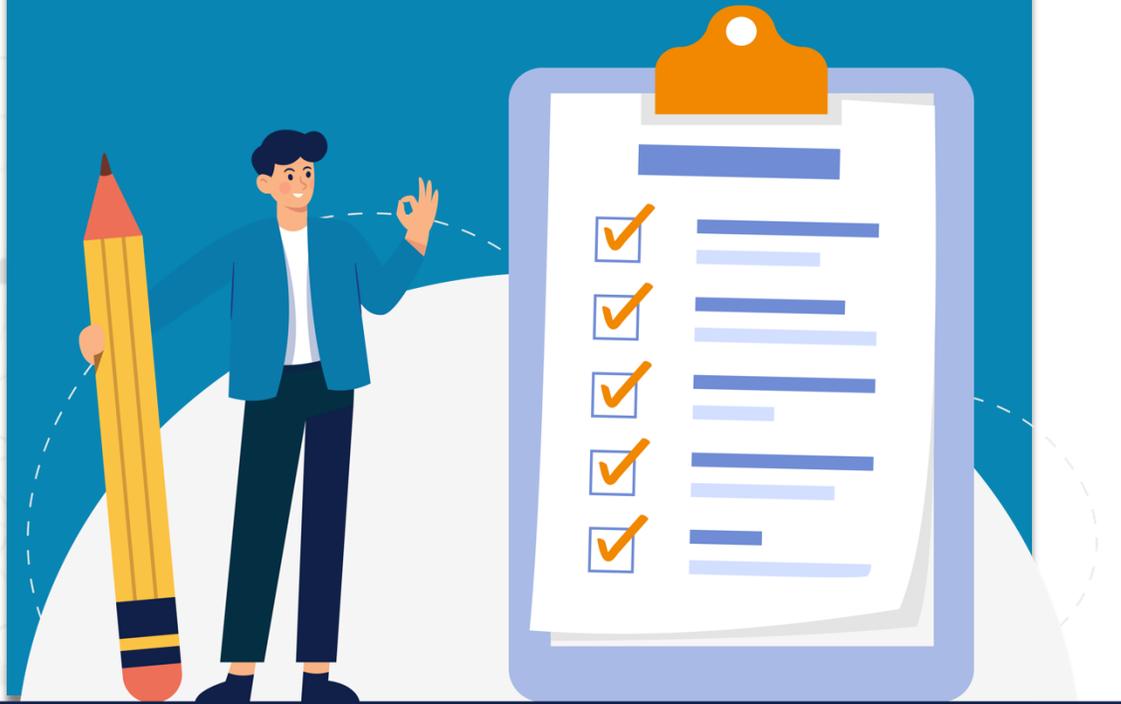
- ▶ **Annuitätendarlehen:**
klassisches Tilgungsdarlehen mit einer festen Zinsvereinbarung von bspw. 10 oder 15 Jahren. Rate bleibt über den Zeitraum gleich, Tilgungsanteil erhöht sich.
- ▶ **Besonders geeignet für:**
 - Kunden, die nach Ablauf der Zinsvereinbarung einen Verkauf oder Komplettablösung aus Eigenkapital planen
 - Kunden, die das Risiko nicht scheuen und auch mit steigenden Raten finanzierbar sind
 - Kunden deren Darlehen, innerhalb der Zinsvereinbarung vollständig abbezahlt sind
- ▶ **Endfälliges / Festdarlehen:**
Gesamtbetrag wird nach Ablauf der Zinsvereinbarung in einer Summe getilgt, bis dahin bleiben Zinszahlungen gleich. Kombination mit Tilgungsersatzmitteln wie Bausparvertrag oder Lebensversicherungen.
- ▶ **Besonders geeignet für:**
 - Kunden, die planbare Finanzierung von Anfang bis Ende bevorzugen
 - Vermietungsobjekte, aufgrund höherer Abschreibungsmöglichkeiten
 - Kunden, die bereits einen Bausparvertrag oder Lebensversicherung mit Guthaben besitzen

Finanzierungsbausteine



- ▶ **Förderkredite:**
Zinssubventionierte (Annuitäten-) Darlehen, die an bestimmte Bedingungen gebunden sind bspw. Einkommensgrenzen oder Energieeffizienzstandards der Immobilie.
- ▶ **Besonders geeignet für:**
 - Neubauimmobilien, deren Energieeffizienzstandard gefördert wird
 - Größere Sanierungsmaßnahmen, die gefördert werden
 - Familien, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten (bspw. L-Bank Z15 Darlehen)
- ▶ **Zuschüsse:**
Werden über Bafa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) für bestimmte Maßnahmen bezahlt wie bspw. Erneuerung von Wärmeanlagen oder Dämmung der Gebäudehülle.
- ▶ **Besonders geeignet für:**
 - Einzelmaßnahmen, bei denen man einen Teil der Investitionskosten zurück erhält

Baufinanzierung verstehen



► Berechnen Sie die Kreditsumme für ein Haus mit einem Kaufpreis von 300.000 Euro und Nebenkosten i.H.v. insgesamt 10,57 %. Das Eigenkapital beläuft sich auf 64.710 Euro. Der Kunde möchte ein Annuitätendarlehen mit einem Zinssatz von 3% und einem Tilgungssatz von 2 %.

1. Welche Darlehensart würden Sie einem sicherheitsbewussten Kunden empfehlen und warum?
2. Wie wirken sich Zinssteigerungen auf ein variables Darlehen aus?
3. Welche Fördermöglichkeiten könnten für eine junge Familie interessant sein und warum?
4. Berechnen Sie die monatliche Rate für das Annuitätendarlehen im Musterfall

Zinsentwicklung der letzten 15 Jahre

Zeitraum im Rückblick

Jahre

15 Jahre



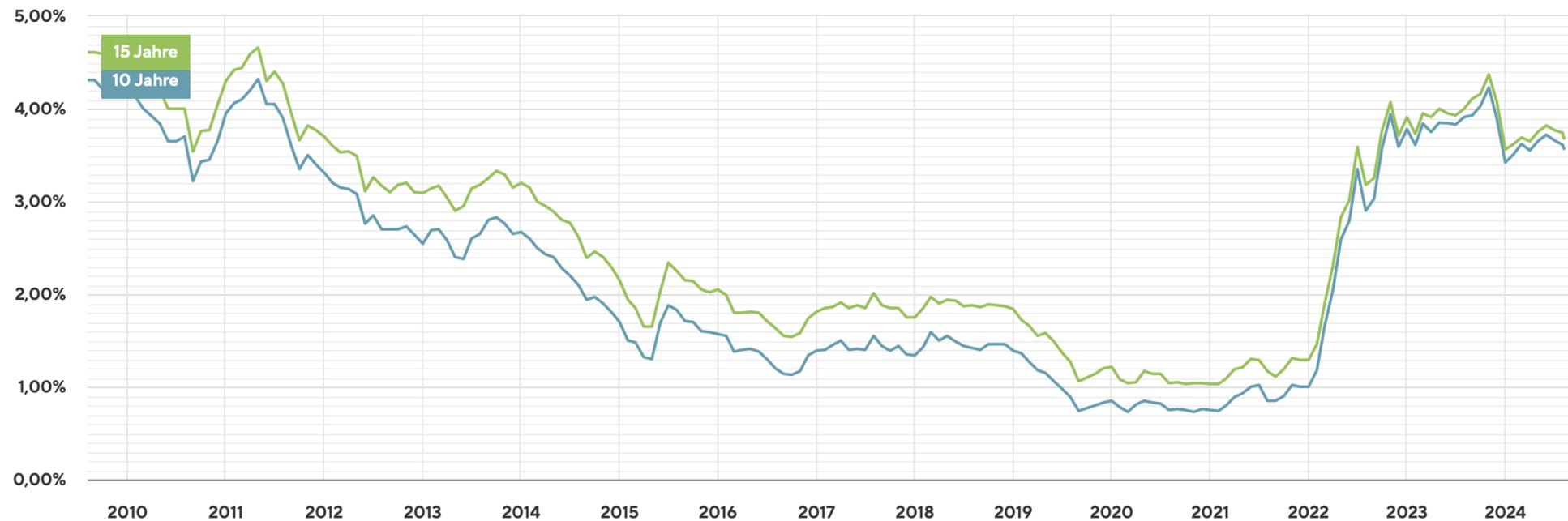
Sollzinsbindung

5 Jahre

10 Jahre

15 Jahre

20 Jahre



Wie das Zinsniveau die Finanzierungsrate beeinflusst:

Finanzierung eines Einfamilienhauses mit einem Darlehen über 400.000 Euro



Kaufpreis 500.000 Euro

2021

1,09 % Zinsen
2,00% Darlehenstilgung
1.030 Euro/ Monat

2023

3,80 % Zinsen
2,00% Darlehenstilgung
1.933 Euro/ Monat

Besicherung von Immobilienkrediten

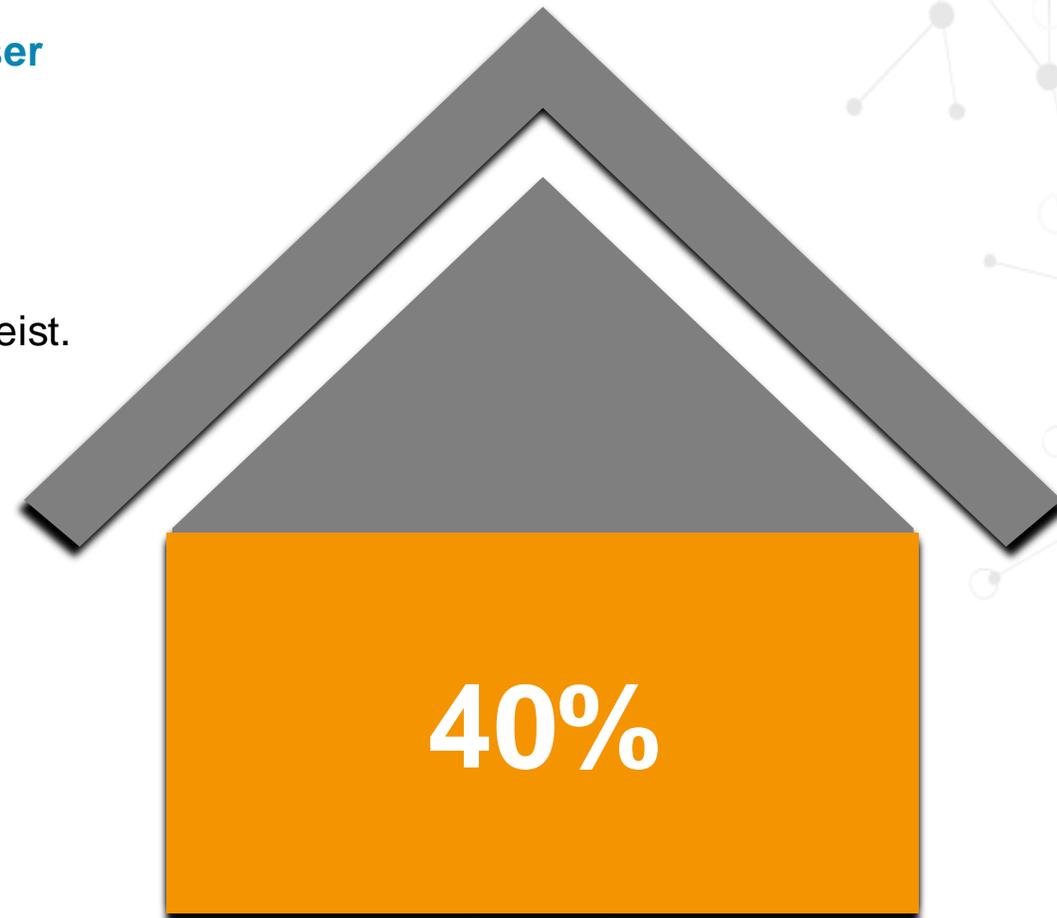
- ▶ **Grundschild:** Sie wird ins Grundbuch eingetragen und gibt dem Kreditgeber das Recht, die Immobilie zu verkaufen, falls der Kreditnehmer seine Zahlungen nicht leisten kann. Die Grundschild kann nach Abzahlung des Darlehens für einen neuen Kredit verwendet oder gelöscht werden.
- ▶ **Guthabenverpfändung:** Dabei verpfändet der Kreditnehmer ein Guthaben auf einem Konto als Sicherheit für den Kredit. Falls der Kreditnehmer seine Zahlungen nicht leisten kann, kann der Kreditgeber auf das verpfändete Guthaben zugreifen.
- ▶ **Bürgschaft / Mitverpflichtung:** Dabei verpflichtet sich eine dritte Person, für den Kredit zu haften, falls der Kreditnehmer seine Zahlungen nicht leisten kann. Die mitverpflichtete Person muss also im Notfall für den Kredit einspringen.



Fördermöglichkeiten über die KfW

► Neubaufinanzierung mit Energieeffizienzstandard 40 und besser

Ein Effizienzhaus 40 benötigt nur 40% der Primärenergie eines Referenzgebäudes nach Gebäudeenergiegesetz.
Der Transmissionswärmeverlust liegt bei nur 55% des Referenzgebäudes, was auf eine sehr gute Wärmedämmung hinweist.



Fördermöglichkeiten über die KfW



Nachhaltigkeit: Zusätzlich zu den Energieeffizienzanforderungen müssen die Gebäude Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, wie z.B. den Verzicht auf Heizungen mit Öl, Gas oder Biomasse.



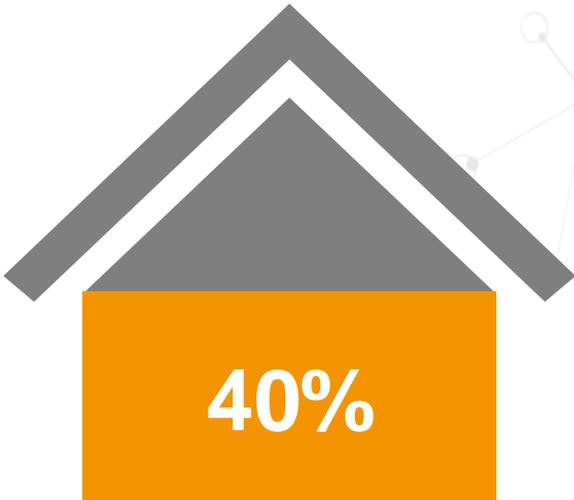
Kreditbetrag: Bis zu 150.000 Euro pro Wohnung für klimafreundliche Wohngebäude.



Laufzeit und Zinsbindung: Laufzeiten bis zu 35 Jahren und Zinsbindungen bis zu 10 Jahren.



Tilgungszuschuss: Es gibt zusätzliche Fördermöglichkeiten für die Nachhaltigkeitszertifizierung und Baubegleitung, wobei bis zu 50% der Kosten erstattet werden können.



40%

Fördermöglichkeiten über die KfW

▶ Wohneigentumsprogramm für Immobilien jeglicher Energieeffizienzstandards

↳ **Definition:** Das KfW-Wohneigentumsprogramm (Programm 124) fördert den Bau oder Kauf von selbst genutztem Wohneigentum. Dies umfasst sowohl Neubauten als auch den Erwerb bestehender Immobilien, die privat genutzt werden.

🏠 **Kreditbetrag:** Maximal 100.000 Euro pro Vorhaben.

⌚ **Laufzeit und Zinsbindung:** Die Laufzeit variiert zwischen 4 und 35 Jahren, wobei die Zinsbindung bei 5 bis 10 Jahren liegt

⌚ **Tilgungsfreie Anlaufjahre:** 1 bis 5 Jahre möglich, in denen nur Zinsen gezahlt werden

💰 **Tilgungszuschuss:** Es gibt keinen weiteren Tilgungszuschuss

Fördermöglichkeiten über die L-Bank

▶ L-Bank Z15-Darlehen

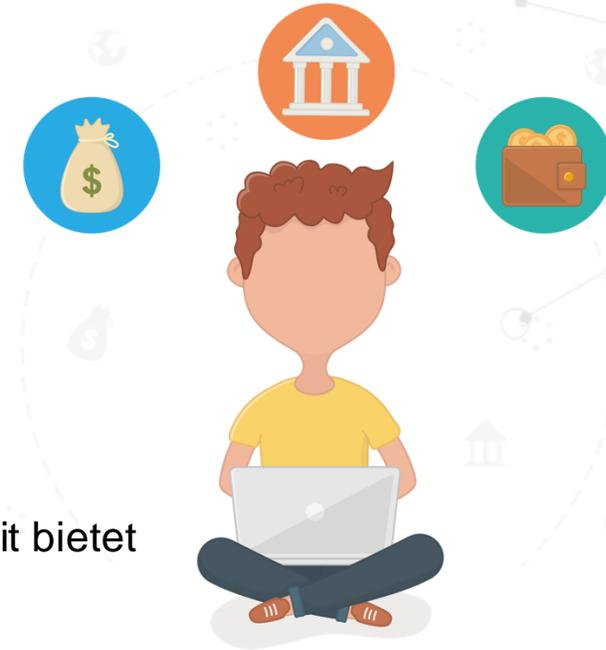
✚ **Definition:** Das Z15-Darlehen der L-Bank ist ein zinsverbilligtes Darlehen für die Eigentumsfinanzierung in Baden-Württemberg. Es richtet sich an Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind oder erwartetem Nachwuchs, die ein Eigenheim bauen oder erwerben möchten.

💳 **Kreditbetrag:** Maximal 190.000 Euro pro Vorhaben.

⌚ **Laufzeit und Zinsbindung:** 10 bis 25 Jahre Laufzeit mit einer Zinsbindung von 10 Jahren

⌚ **Tilgungsfreie Anlaufjahre:** Bis zu 5 Jahre möglich.

💰 **Tilgungszuschuss:** Es gibt keinen direkten Tilgungszuschuss im Z15-Darlehen. Der Kredit bietet jedoch stark vergünstigte Zinsen und flexible Laufzeiten.



Finanzierungsbestätigung

Weiche Finanzierungsbestätigung

- **Vorläufige** Zusage
 - Basiert auf **oberflächlicher** Überprüfung der finanziellen Situation
 - Kann sich ggf. nach finaler Prüfung noch **ändern**
 - Gibt dem Kreditnehmer und Verkäufer bzw. Makler eine erste **Orientierung**
- „Die grundsätzliche Machbarkeit Ihrer Finanzierung beurteilen wir [...] als gegeben.“
- „Für eine abschließende Kreditprüfung benötigen wir noch [...]“

Harte Finanzierungsbestätigung

- **Verbindliche** Zusage
 - Wird nach **gründlicher** Überprüfung des Kreditnehmers, sowie der Immobilie ausgestellt
 - Ist die **Basis** für den Kreditnehmer zur Vereinbarung eines Notartermins
- „Wir freuen uns Ihre Finanzierung begleiten zu dürfen“
- „[...] stellen Ihnen gerne den gewünschten Kreditbetrag zur Verfügung.“

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE

WICHTIGLISTE