



Der passende Zug zum richtigen Zeitpunkt..!

## ***Verschärfte Bonitätsprüfung durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie***

Seit dem 21. März 2016 gilt die neue Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie 2016. Die Umsetzung dieser Kreditrichtlinie hat wesentliche Veränderungen im deutschen Kreditwesen mit sich gebracht. Eine der wesentlichen Änderungen betrifft die Verschärfung der Kreditwürdigkeits- bzw. Bonitätsprüfung.

### **Kreditwürdigkeits- / Bonitätsprüfung**

Die Banken unterliegen von nun an einer schärferen Pflicht, die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Nahmen die Banken die Bonitätsprüfung bisher im eigenen Interesse wahr, besteht nunmehr mit den neuen Vorschriften der § 505a und § 505b BGB eine zivilrechtliche Verpflichtung gegenüber dem Verbraucher zur Überprüfung seiner Kreditwürdigkeit.

Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur noch abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass keine erheblichen Zweifel daran bestehen, dass der Darlehensnehmer das Darlehen wieder zurückzahlen kann. Bei Immobiliendarlehensverträgen muss es wahrscheinlich sein, dass der Verbraucher den Kredit zurückgewähren kann. Ansonsten macht der Darlehensgeber sich unter Umständen schadensersatzpflichtig.

Das bedeutet, dass die Kreditvergabe an Verbraucher nicht gestattet ist, wenn die Prüfung der Bonität (Einkommens,- und Vermögensverhältnisse ...) keine eindeutige positive Prognose ergibt.

Grund für diese Regelung ist der Verbraucherschutz. Folgender Gedanke des Gesetzgebers steckt hinter diesen Neuregelungen: „Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Bonitätsprüfung, ist es dem Darlehensnehmer nicht möglich zu erkennen, ob der Darlehensvertrag seinen Vermögensverhältnissen gerecht wird“.

**Im Rahmen Ihrer geplanten Finanzierungsanfrage muss nun sehr umsichtig vorgegangen werden!**



Der passende Zug zum richtigen Zeitpunkt..!

### Ein Auszug aus unsere Beratung zum Thema Baufinanzierung;

- Die Ermittlung der personenbezogenen finanziellen Daten und Rahmenbedingungen der Bauherren
- Prüfung Bonität des Kunden und nachhaltigen Rückzahlungsfähigkeit.
- Prüfung Ausgabensituation der Bauherren einschließlich bestehender Darlehensverpflichtungen.
- Prüfung des Einkommens der Bauherren und Bewertung der für die Finanzierung relevanten Anteile.
- Prüfung der Möglichkeiten der Einbindung vorhandener Finanzprodukte und deren Eignung zur Einbindung in die Gesamtfinanzierung als Tilgungsersatz.
- Ermittlung der für das Bauvorhaben benötigten Gesamtkosten in Anlehnung an die DIN 276 zur Vorlage bei Finanzierungsinstituten.
- Ermittlung der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel (Eigenkapital, Eigenleistungen, Fremdmittel).
- Überprüfung von Finanzierungsangeboten, max. 3 – vom Kunden gebracht.
- Erstellung eines individuellen Finanzierungskonzeptes.
- Ermittlung der Risikoausläufe nach allg. Bankgrundsätzen.
- Ermittlung der Gesamtfinanzierungskosten.
- Aufteilung der Gesamtkosten in beleihungsfähige und nicht beleihungsfähige Kosten.
- Finanzierungsvorschläge hinsichtlich unterschiedlicher Festschreibungszeiten.
- Tilgungseinsatz p.a. optimieren.
- Marktrecherche zur Empfehlung eines Bankinstituts auf Basis des erarbeiteten Finanzierungskonzepts und der sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen.
- Prüfung diverser Bearbeitungsgebühren der Banken
- Prüfung der Möglichkeiten und Empfehlung hinsichtlich des Einsatzes öffentlicher Fördermittel.
- Vergleich der unterschiedlichen Konzepte nach Leistung in Zeit.
- Entscheidungs-/Schlussbesprechung.



Der passende Zug zum richtigen Zeitpunkt..!

- Darstellung der Ergebnisse in einem schriftlichen Finanzierungskonzept mit Handlungsempfehlungen.

**Ihr individuelles Finanzierungsmodell für Bau- oder Kaufvorhaben, Modernisierung, Renovierung oder Umschuldung**

Gestützt durch unsere leistungsstarke Software können wir sämtliche Komponenten sowie steuerliche oder gesetzliche Besonderheiten in Ihrem Finanzierungsplan abbilden. In der gemeinsamen Beratung erörtere ich Ihnen verschiedene Berechnungsvarianten.

Wenn Sie sich für Ihr ganz individuelles Konzept der Finanzierung entschieden haben, erarbeiten wir gemeinsam, die Zielkonditionen für Sie und Ihr Projekt! So wissen Sie noch VOR Ihrer möglichen Unterschrift unter einem Finanzierungsvertrag, was auf Sie zukommt – mit allen Konsequenzen!

**Wichtiger Hinweis: Thomas Teske übernimmt nicht die Garantie der Finanzierungszusage einer Bank! Die ermittelten Konditionen sind solange als freibleibend zu betrachten, bis auch eine Finanzierungszusage verbindlich vorliegt.**