Geschäftsplan für ein DIN SPEC-Projekt nach dem PAS-Verfahren zum Thema **„Standardisierte Finanzierungs- und Risikoanalyse von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilen für Privathaushalte“**

Status:
Zur Erarbeitung der DIN SPEC nach Annahme am 2020-01-24

Die Empfänger dieses Geschäftsplans werden gebeten, mit ihren Kommentaren **jegliche relevanten Patentrechte**, die sie kennen, mitzuteilen und unterstützende Dokumentationen zur Verfügung zu stellen.

Berlin, 2020-02-13

Version 2

Inhaltsverzeichnis

1. Status/Version des Geschäftsplans....3
2. Initiator und weitere Konsortialmitglieder....3
3. Ziele des Projekts....5
4. Arbeitsprogramm....6
5. Ressourcenplanung....7
6. Regeln der Zusammenarbeit im DIN SPEC (PAS)-Konsortium....8
7. Kontaktpersonen....10

Anhang: Zeitplan (vorläufig)....11

1. Status/Version des Geschäftsplans

- **Zur Erarbeitung der DIN SPEC nach Annahme am 2020-01-24**

  Änderungsvermerk zur Vorgängerversion 2020-12-10:

- Abschnitt 2: Tabelle der teilnehmenden Organisationen ergänzt
- Abschnitt 3 ergänzt
- Abschnitt 5: Aufnahme eines Passus zur Kostenbefreiung von Vertreter aus dem öffentlichen Bereich der BRD und Vertretern aus dem Bereich der nichtgewerblichen Letztverbraucher
- Abschnitt 7: Daten zum Konsortialleiter ergänzt

2. Initiator[1] und weitere Konsortialmitglieder

- Initiator 1: Europace AG, Klosterstraße 1, 10179 Berlin
- Initiator 2 (Co-Initiator): ZERTPRO FINANZ Gmbh, Am Mitterfeld 7, 83024 Rosenheim

Person/Organisation	**Kurzbeschreibung**
Stefan Kennerknecht, Vorstand Europace AG, Claus Rieger, Geschäftsführer ZERTPRO FINANZ GmbH	Marktplatz für Banken, Bausparkassen, Versicherungen und Vertriebsorganisationen, die für den Verbraucher den einfachsten Zugang zum für ihn besten Produkt in der privaten Baufinanzierung und bei Ratenkrediten suchen. Europace ist mit über 60 Mrd. Euro Transaktionenvolumen der größte Marktplatz in Deutschland. Gesellschaft für Beratung und Zertifizierung zu Standards und Normen im Bereich Finanzen.

- Potenzielle zusätzliche Teilnehmer:

Die DIN SPEC wird durch einen Konsortium (temporäres Gremium) erarbeitet, der jedem Interessenten offen steht. Die Mitwirkung von weiteren Experten ist sinnvoll und wünschenswert. Es bietet sich an, dass sich beispielsweise

- Banken, Finanzdienstleister
- Bildungsdienstleister
- Softwarehersteller

[1] Die in diesem Dokument gewählte männliche Form der geschlechtsbezogenen Begriffe wie z. B. „der Initiator“ gelten selbstverständlich auch für alle weiblichen Personen. Lediglich aufgrund der besseren Verständlichkeit des Textes wurde einheitlich die männliche Form gewählt.

– Verbraucherschutzorganisationen
– Wissenschaftler
– usw.

an der Erarbeitung der DIN SPEC beteiligen.

- Organisationen[3], die sich zur Mitwirkung angemeldet haben:

Person	Organisation
Stefan Kennerknecht	Europace AG
Thilo Wiegand	Europace AG
Claus Rieger	ZERTPRO FINANZ GmbH
Sascha Viedebantt	Qualitypool GmbH
Jens Honigmann	Value AG
Michael Neumann	Dr. Klein Privatkunden AG
Reiner Lux	VDP Research GmbH
Jens Fehlhauer	Genopace GmbH
Svenja Diederichs	Finmas GmbH
Dr. Wolfgang Kuckertz	Going Public! Akademie für Finanzberatung AG
Volker Grabis	Deutsche Makler Akademie GmbH
Arndt Stiegeler	Financial Planning Standard Board eV
Peter Pinck	Finfero GmbH
Eugen Bucher	Smart InsurTech AG
Mathias Grellert	DEFINO Institut für Finanznorm AG
Kristina Unverricht	DIN-Verbraucherrat
Marion Lenz	Sparda-Bank Berlin eG
Holger Zitter	Volksbank Emmerich-Rees eG
Matthias Kritzler-Picht	DIN
Katharina Lachmann	DIN

- Organisationen[3], die diesen Geschäftsplan angenommen haben (Konsortialmitglieder):

Person	Organisation
Arndt Stiegeler	Financial Planning Standard Board eV
Michael Neumann	Dr. Klein Privatkunden AG
Stefan Kennerknecht	Europace AG
Thilo Wiegand	Hypoport AG

Swenja Diederichs	Finmas GmbH
Peter Pinck	Finfero GmbH
Jens Fehlhauer	Genopace GmbH
Dr. Wolfgang Kuckertz	Going Public! Akademie für Finanzberatung AG
Sascha Viedebantt	Qualitypool GmbH
Eugen Bucher	Smart InsurTech AG
Jens Honigmann	Value AG
Reiner Lux	VDP Research GmbH
Holger Zitter	Volksbank Emmerich-Rees eG
Claus Rieger	ZERTPRO FINANZ GmbH

Weitere Organisationen prüfen Ihre Mitarbeit noch.

3. Ziele des Projekts

3.1. Allgemeines

Die Finanzierung von Immobilien im wohnwirtschaftlichen Bereich ist, da meist das Eigenkapital nicht ausreichend ist, ein wesentlicher Bestandteil des Erwerbs. Dieser Erwerb kann durch Kauf, Bau, Teilschenkung, Schenkung unter Vorbehalt, Auszahlung von Miterben, etc. ausgelöst werden. Da es sich bei derartigen Finanzierungen meist um hohe Summen handelt, ist die optimale Gestaltung der Finanzierung ein wichtiges Finanzthema für den Verbraucher.

Die Analyse hat den Zweck, den Verbraucher durch eine unabhängige und objektive Bewertung seines Vorhabens vor Risiken zu schützen als auch eine Transparenz bei der Bewertung der Kosten zu ermöglichen. Sie kann bei der Erstinvestition, bei der Prolongation als auch bei besehenden Immobilieninvestments genutzt werden.

3.2. Geplanter Anwendungsbereich

Im Rahmen einer DIN SPEC sollen Kriterien für grundlegende Bewertungen zur Immobile selbst und den unterschiedlichen Finanzierungsformen ermöglicht werden.

Je nach Nutzungsart der Immobilie (Eigen- und Fremdnutzung) werden die verschiedenen Bewertungsmethoden grundlegend zur Ermittlung des Wertes einer Immobilie aufgezeigt.

Im weiteren Schritt werden die verschiedenen Arten und Formen der Finanzierungsmöglichkeiten sowie die sinnvolle Kombination derselben beschrieben.

Um den privaten Verbraucher vor Risiken wie Arbeitslosigkeit, Krankheit, Scheidung, Zinsänderungen, etc. zu schützen, werden diese aufgezeigt und analysiert.

Als Ergebnis soll ein Bewertungsschema entstehen, dass sowohl dem Berater bei Banken als auch dem Verbraucher zugänglich ist.

So soll ermöglicht werden, dass auf Grundlage von Liquidität und Bonität, der Bewertung der Immobilie als auch der Wahl des bestmöglichen Finanzierungskonzeptes der Verbraucher die Möglichkeit hat, die Analyseergebnisse für sich optimal einzusetzen. Verschiedene Szenarien geben Auskunft darüber, wie "stabil" das Immobilieninvestment bei Eintritt eines bestimmten Risikos ist. Kapitaldienstberechnungen spielen in der Analyse eine bedeutende Rolle.

Neben der Risikobewertung werden auch mögliche Sicherungsmaßnahmen beschrieben.

3.3. Verwandte Aktivitäten

Das Thema der geplanten DIN SPEC (PAS) ist bisher nicht Gegenstand einer Norm. Es existieren jedoch die folgenden, themenverwandten Gremien, Normen und/oder Regelwerke, die im Zuge des Projekts berücksichtigt und ggf. einbezogen werden:

- DIN 77230 Basis-Finanzanalyse für Privathaushalte
- DIN SPEC 77223

4. Arbeitsprogramm

Im Zuge des Projekts soll eine DIN SPEC nach dem PAS-Verfahren (vgl. www.din.de/go/spec) erarbeitet werden. Die DIN SPEC darf nicht in Widerspruch zum Deutschen Normenwerk stehen.

Das Kick-Off wird voraussichtlich am 24.01.2020 in Berlin stattfinden. Die Projektlaufzeit beträgt ca. 12 Monate.

Das Kick-Off dient der Konstituierung des Konsortiums, der Abstimmung bzw. Klärung weiterer organisatorischer Punkte sowie ggf. der Aufnahme der inhaltlichen Arbeiten.

Die Veröffentlichung eines Entwurfs zur Kommentierung durch die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Insgesamt werden 6 Sitzungen (Kick off und Arbeitssitzungen) durchgeführt, um die jeweils bis dahin erarbeiteten Inhalte vorzustellen, abzustimmen und ggf. zu verabschieden. Die Erarbeitung der Inhalte kann durch einzelne Konsortialmitglieder oder Arbeitsgruppen erfolgen.

Die Terminierung der weiteren Projektmeetings und/oder Webkonferenzen erfolgt durch das Konsortium in Abstimmung mit DIN.

Die DIN SPEC wird in Deutsch erarbeitet (Sitzungssprache, Berichte, usw.). Die DIN SPEC wird in Deutsch verfasst.

ANMERKUNG In der Kalkulation wurde nur eine Sprachfassung berücksichtigt. Die Erarbeitung weiterer Sprachfassungen verursacht zusätzliche Kosten und muss deswegen gesondert vereinbart werden. Wenn eine weitere Sprachfassung gewünscht wird, kann die Übersetzung auch durch Beuth/DIN erfolgen. Diese wäre nach Verabschiedung des Manuskripts zur Veröffentlichung der DIN SPEC zusätzlich zu beauftragen.

5. Ressourcenplanung

Jedes Konsortialmitglied trägt seine im Rahmen des Vorhabens anfallenden Aufwendungen selbst.

Genehmigt der Vorstand von DIN die Durchführung des Projekts schließt der Initiator einen Vertrag mit DIN.

Aufgrund der Durchführung dieses Projekts gemäß dem Arbeitsprogramm entstehen DIN Kosten in Höhe von 42.270 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusätzliche Durchführungsleistungen verursachen zusätzliche Kosten.

Die Beteiligung an den Projektkosten ist Voraussetzung für die Mitgliedschaft im Konsortium.

Mit der Annahme des Geschäftsplanes erklären sich die Konsortialmitglieder bereit, die Projektkosten anteilig, das heißt im Verhältnis zur Mitgliederzahl des Konsortiums zu gleichen Teilen zu tragen.

Folgende Konsortialmitglieder sind nach Beschluss des Konsortiums von der Beteiligung an den Projektkosten befreit: Vertreter aus dem öffentlichen Bereich der Bundesrepublik Deutschland (Öffentliche Hand, Hochschule, Öffentlich-rechtlich verfasste Wissenschafts-, Forschungs- bzw. Bildungseinrichtungen) und Vertreter aus dem Bereich der nichtgewerblichen Letztverbraucher (Vertreter des DIN-Verbraucherrates, Verbraucherorganisationen, Stiftung Warentest).

Die Zusage zur Übernahme der anteiligen Kosten erklären die Konsortialmitglieder jeweils einzelvertraglich gegenüber dem Initiator.

Wird das Konsortium nachträglich erweitert, haben die zusätzlichen Konsortialmitglieder den Kostenbeitrag in gleicher Höhe wie die bisherigen Konsortialmitglieder an den Initiator zu entrichten.

Der Initiator verpflichtet sich, die ihm von den Konsortialmitgliedern zur Verfügung gestellten Mittel ausschließlich für das Projekt fördernde Zwecke

zu verwenden und nach Abschluss des Projekts einen vorhandenen Überschuss unverzüglich zu gleichen Teilen an alle Konsortialmitglieder auszuzahlen.

6. Regeln der Zusammenarbeit im DIN SPEC (PAS)-Konsortium

Das Projekt unterliegt den PAS-Verfahrensregeln. Alle Interessenten und Konsortialmitglieder sind dazu aufgefordert, sich unter http://www.din.de/go/spec über die Verfahrensregeln in Kenntnis zu setzen.

Die Konstituierung des Konsortiums erfolgt im Zuge des Kick-Offs. Der Kick-Off findet erst statt, nachdem der Geschäftsplan veröffentlicht und die Durchführung des Projekts durch die DIN-Geschäftsleitung genehmigt wurde. Das Konsortium muss sich aus mindestens drei Konsortialmitgliedern unterschiedlicher Organisationen[2] zusammensetzen. Es ist nicht notwendig, dass diese unterschiedliche interessierte Kreise repräsentieren. Durch Zustimmung zum Geschäftsplan erklären die Interessenten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit im Konsortium und werden dadurch formell zu Konsortialmitgliedern mit den einhergehenden Rechten und Pflichten. Teilnehmer des Kick-Offs, die den Geschäftsplan nicht annehmen, erhalten nicht den Status eines Konsortialmitglieds und sind von weiteren Entscheidungen des Kick-Offs sowie vom weiteren Projekt ausgeschlossen.

Entsendet eine Organisation (z. B. ein Verband) einen nicht-hauptamtlichen Mitarbeiter in das Konsortium, muss dieser von der Organisation autorisiert und DIN der Nachweis vorgelegt werden.

Jedes Konsortialmitglied erhält ein Stimmrecht und verfügt über jeweils eine Stimme. Entsendet eine Organisation mehrere Experten in das Konsortium, besitzt die Organisation, ungeachtet der Anzahl der entsendeten Teilnehmer, eine Stimme. Eine Übertragung von Stimmen auf andere Konsortialmitglieder ist nicht möglich. Bei Abstimmungen gilt einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen grundsätzlich nicht mitgezählt werden.

Das konstituierte Konsortium ist in der Regel geschlossen. Über die Aufnahme zusätzlicher Mitglieder entscheiden die bisherigen Konsortialmitglieder.

Im Zuge des Kick-Offs wählen die Konsortialmitglieder einen Konsortialleiter. Dieser leitet das Konsortium inhaltlich und führt die Entscheidungsfindung (Abstimmungen, Beschlüsse) herbei. Der Konsortialleiter wird hierbei durch den DIN-Projektmanager unterstützt, wobei DIN stets eine inhaltlich neutrale Position einnimmt. Darüber hinaus trägt der DIN-Projektmanager dafür Sorge,

[2] Organisationen sind teilnehmende juristische Personen, die die Experten in das DIN SPEC PAS-Konsortium entsenden und einer Unternehmensstruktur i.S.v. § 15 Aktiengesetz oder § 271 Absatz 2 Handelsgesetzbuch zuzurechnen sind.

dass die Verfahrens- und Gestaltungsregeln von DIN bei der Erstellung der DIN SPEC eingehalten werden. Sollte der Konsortialleiter seine Funktion nicht mehr wahrnehmen können, werden vom DIN-Projektmanager Neuwahlen initiiert.

Die Organisation und Leitung des Kick-Offs erfolgt durch den DIN-Projektmanager in Abstimmung mit dem Initiator. Die übrigen Projektmeetings und/oder Webkonferenzen werden vom DIN-Projektmanager in Abstimmung mit dem Konsortialleiter organisiert.

Wenn Konsortialmitglieder bei der Verabschiedung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs nicht anwesend sein können, sind diese über alternative Wege (z. B. schriftlich, elektronisch) in die Abstimmung einzubeziehen.

Alle Konsortialmitglieder, die für die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt haben, werden als Verfasser namentlich und mit der zugehörigen Organisation im Vorwort aufgeführt. Alle Konsortialmitglieder, die gegen die Veröffentlichung der DIN SPEC bzw. des Entwurfs gestimmt oder sich enthalten haben, dürfen nicht im Vorwort genannt werden.

Über eine nachträgliche Erweiterung des Konsortiums entscheiden die bisherigen Konsortialmitglieder. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

a) die Erweiterung förderlich ist, die Projektdauer zu verkürzen bzw. ein drohender Verzug der geplanten Projektdauer vermieden bzw. abgewendet werden kann;
b) die Erweiterung nicht zu einer drohenden Verlängerung der Projektdauer führt;
c) das neue Konsortialmitglied keine neuen oder ergänzenden Sachverhalte abseits des im Geschäftsplans festgelegten und bewilligten Anwendungsbereiches thematisiert;
d) das neue Konsortialmitglied ergänzendes Fachwissen mitbringt, damit die neuesten Erkenntnisse der Wissenschaft und der jeweilige Stand der Technik eingebracht werden;
e) das neue Konsortialmitglied sich aktiv an der Manuskriptarbeit beteiligt durch Einbringen konkreter, aber nicht abstrakter Vorschläge und Beiträge.
f) das neue Konsortialmitglied für eine verstärkte Anwendung der DIN SPEC (PAS) sorgt.

Um die sachgerechte Vervielfältigung und Verbreitung der Ergebnisse der Standardisierungsarbeit zu ermöglichen, räumen die Konsortialmitglieder DIN die Nutzungsrechte an den ihnen erwachsenden Urheberrechten an den Ergebnissen der Standardisierungsarbeit ein. Die Einräumung der Urhebernutzungsrechte hindert die Mitglieder des Konsortiums nicht daran, ihr eingebrachtes Wissen, ihre Erfahrungen und Erkenntnisse weiterhin zu nutzen, zu verwerten und weiterzuentwickeln.

Die Konsortialmitglieder sind angehalten, DIN über relevante Patentrechte, die in Zusammenhang mit diesem DIN SPEC Projekt stehen, zu informieren.

Nachträgliche Änderungen am Anwendungsbereich (Abschnitt 3.2) oder an der Ressourcenplanung (Abschnitt 6) erfordern neben einer 2/3-Mehrheit aller abgegebenen Stimmen zusätzlich die Zustimmung von DIN.

7. Kontaktpersonen

- Konsortialeiter:
  Stefan Kennerknecht
  Europace AG
  Klosterstraße 71
  10179 Berlin
  030-42086-1700
  0151 / 5804 8198
  E-mail: stefan.kennerknecht@europace.de

- Projektmanager:
  Katharina Lachmann
  DIN Deutsches Institut für Normung e. V.
  Saatwinkler Damm 42/43
  13627 Berlin
  Tel.: + 49 30 2601- 2817
  Fax: + 49 30 2601 - 42817
  E-Mail: katharina.lachmann@din.de

- Initiator 1:
  Stefan Kennerknecht
  Europace AG
  Klosterstraße 71
  10179 Berlin
  030-42086-1700
  0151 / 5804 8198
  E-mail: stefan.kennerknecht@europace.de

  Initiator 2 (Co-Initiator)
  Claus Rieger
  ZERTPRO FINANZ GmbH
  Am Mitterfeld 7
  83024 Rosenheim
  08031-2716-802
  0152-5379-1974
  E-mail: claus.rieger@zertprofinanz.de

Anhang: Zeitplan (vorläufig)

Der nachfolgende Zeitplan dient lediglich als generelle Orientierung und muss stets an das individuelle Projekt angepasst werden. Speziell die Dauer der Erstellungsphase hängt stark von den Vorgaben und Wünschen des Initiators ab.

DIN SPEC (PAS)-Projekt	**2019**						**2020**						
	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul
Initiierung													
1. Antrag und Prüfung													
2. Erstellung des Geschäftsplans													
3. Veröffentlichung des Geschäftsplans													
Erstellungsphase													
4. Kick-Off / Konstituierung des Konsortiums							24						
5. Erstellung der DIN SPEC (PAS)													
6. Verabschiedung DIN SPEC (PAS) im Konsortium													
Veröffentlichung													
7. Prüfung und Freigabe durch DIN													
8. Veröffentlichung der DIN SPEC (PAS)													
Meilensteine							**K**		**M**		**M**		

DIN SPEC (PAS)-Projekt	2020												2021													
	Jul		Aug		Sep		Okt		Nov		Dez		Jan		Feb		Mrz		Apr		Mai		Jun		Jul	
Initiierung																										
1. Antrag und Prüfung																										
2. Erstellung des Geschäftsplans																										
3. Veröffentlichung des Geschäftsplans																										
Erstellungsphase																										
4. Kick-Off / Konstituierung des Konsortiums																										
5. Erstellung der DIN SPEC (PAS)																										
6. Verabschiedung DIN SPEC (PAS) im Konsortium																										
Veröffentlichung																										
7. Prüfung und Freigabe durch DIN																										
8. Veröffentlichung der DIN SPEC (PAS)																										
Meilensteine		**M**					**M**				**M / V**															

K Kick-Off
M Projektmeeting
W Webkonferenz
V Verabschiedung der DIN SPEC (PAS)