

# DIN SPEC 77233:2023-04 (D)

## Standardisierte Finanzierungs- und Risikoanalyse von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien für Privathaushalte

---

Inhalt	Seite
Vorwort .....	5
Einleitung .....	7
1 Anwendungsbereich.....	8
2 Normative Verweisungen .....	8
3 Begriffe .....	8
4 Methodischer Ansatz.....	12
5 Annahmen und Rechenmethoden.....	14
6 Schnellcheck – Orientierungshilfe zur Finanzierbarkeit .....	15
6.1 Einleitung.....	15
6.2 Maximales Finanzierungsvolumen.....	15
6.3 K.O.-Kriterien des Schnellchecks .....	16
7 Analysebereiche und Informationen zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung .....	17
7.1 Übersicht.....	17
7.2 Analysebereich 1: Finanzstatus und Präferenzen .....	18
7.2.1 Datenaufnahme.....	18
7.2.2 Berechnung der Liquidität (Einnahmen-Ausgaben-Rechnung).....	23
7.2.3 Vermögensbilanz.....	26
7.3 Analysebereich 2: Machbarkeit der Finanzierung .....	27
7.3.1 Einleitung.....	27
7.3.2 Finanzierungsplan .....	27
7.3.3 Bewertung der Immobilie .....	28
7.4 Analysebereich 3: Stresstest.....	29
7.4.1 Allgemeines.....	29
7.4.2 Liquiditätsrisiken.....	31
7.4.3 Allgemeine Vermögensrisiken.....	35
7.4.4 Besondere Vermögensrisiken.....	35
7.5 Information zur Vorbereitung auf die konkrete Finanzierung .....	35
7.5.1 Einführung.....	35
7.5.2 Grundregeln .....	35
8 Darstellung der Analyseergebnisse.....	39
8.1 Umfang der Dokumentation .....	39
8.2 Hinweise zu den Anhängen .....	40
Anhang A (normativ) Risiken der Finanzierung und mögliche Sicherungsmaßnahmen.....	41
A.1 Sicherungsmaßnahmen bei Liquiditätsrisiken .....	41
A.2 Sicherungsmaßnahmen bei allgemeinen Vermögensrisiken .....	45
Anhang B (informativ) Beispiele.....	48
B.1 Musterfall einer Finanzierung .....	48
B.2 Grafische Darstellung des Zinsänderungsrisikos .....	55
Literaturhinweise .....	56

## Bilder

Bild 1 — Methodischer Ansatz.....	14
Bild 2 — Zusammensetzung der Kreditrate im Zeitverlauf.....	38
Bild 3 — Zusammensetzung Zinsrate und Sparrate im Zeitverlauf.....	38
Bild 4 — Rückzahlung des Darlehens am Ende der Finanzierung.....	39
Bild B.1 — Verlängerung der Laufzeit bei gleichbleibenden Raten und gestiegenem Zinssatz.....	55
Bild B.2 — Veränderung der Annuität bei gleichbleibender Laufzeit und gestiegenem Zinssatz.....	55

## Tabellen

Tabelle 1 — Personenbezogene Daten der Kreditnehmer.....	18
Tabelle 2 — Persönliche Präferenzen und Finanzen des Haushalts.....	21
Tabelle 3 — Objektdaten der Immobilie in Bezug auf die konkrete Finanzierung.....	22
Tabelle 4 — Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, Ermittlung Überschuss I, II und III.....	24
Tabelle 5 — Überprüfung der Nachhaltigkeit des Einkommens/der Einnahmen.....	25
Tabelle 6 — Auflistung bereits bestehender Kredit-/Darlehensraten, Raten Tilgungsersatzmittel und Leasingraten.....	26
Tabelle 7 — Vermögensbilanz.....	27
Tabelle 8 — Finanzierungsplan.....	28
Tabelle 9 — Finanzierungsrisiken, deren Relevanz und mögliche Sicherungsmaßnahmen.....	30
Tabelle 10 — Auswirkungen ausgewählter Risiken bei Risikoeintritt.....	33
Tabelle 11 — Zinsänderungsrisiko Laufzeitverlängerung.....	34
Tabelle 12 — Zinsänderungsrisiko Ratenerhöhung.....	34
Tabelle A.1 — Längere Krankheit.....	41
Tabelle A.2 — Berufs-/Dienstunfähigkeit.....	41
Tabelle A.3 — Pflegefall.....	42
Tabelle A.4 — Kosten Instandhaltung (Reparaturen).....	42
Tabelle A.5 — Ruhestand.....	43
Tabelle A.6 — Tod.....	43
Tabelle A.7 — Erhöhung der Finanzierungskosten/Zinssteigerung.....	44
Tabelle A.8 — Sonstige Einkommensreduktion und sonstige Ausgabenerhöhung.....	44
Tabelle A.9 — Verlust Beschädigung der Immobilie während der Bauphase und nach Fertigstellung.....	45
Tabelle A.10 — Verlust Beschädigung des Hausrats.....	45
Tabelle A.11 — Haftungsrisiko Bau und Sanierung.....	46
Tabelle A.12 — Haftungsrisiko Haus- und Grundbesitz.....	46
Tabelle A.13 — Haftungsrisiko Gewässerschaden.....	47
Tabelle A.14 — Haftungsrisiko Photovoltaikanlage.....	47
Tabelle B.1 — Personenbezogene Daten der Kreditnehmer.....	49

<b>Tabelle B.2 — Persönliche Präferenzen und Finanzen des Haushalts .....</b>	<b>49</b>
<b>Tabelle B.3 — Objektdaten Immobilie .....</b>	<b>51</b>
<b>Tabelle B.4 — Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, Ermittlung Überschuss I, II und III (monatlich) .....</b>	<b>52</b>
<b>Tabelle B.5 — Finanzierungsplan: Gesamt-Annuitäten-Darlehen.....</b>	<b>53</b>
<b>Tabelle B.6 — Stresstest .....</b>	<b>54</b>