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**

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