



Kreditvergabe nach Umsetzung der Wohnimmobilien- kreditrichtlinie – Erfahrungen aus der Praxis

Stefan Stamm
Leiter Immobilienfinanzierung und
Vermittlerbetreuung

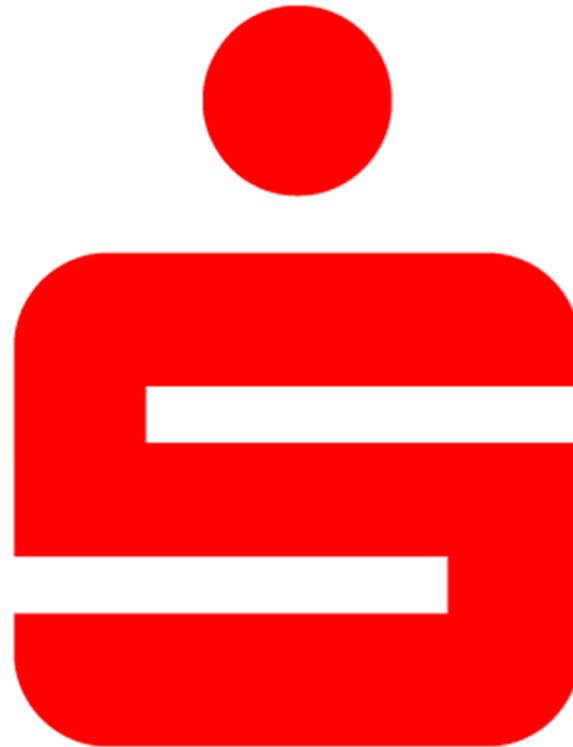
Klaus Radl
Leiter ImmobilienCenter Marienplatz



sskm.de

 Stadtparkasse
München

Die Bank unserer Stadt.



Stadtsparkasse: Die Bank mit dem dichtesten Filialnetz in München



- 77 Filialen
- darunter 8 BeratungsCenter für Privat- und Firmenkunden
- 13 KompetenzCenter
 - Private Banking
 - Immobilienfinanzierungen
 - Firmenkundenbetreuung
 - Bauträgerfinanzierungen
 - Freie Berufe und Heilberufe
 - Existenzgründer
 - BusinessLine für Gewerbetunden
- 45 SB-Filialen
- 222 Geldautomaten

Gemeinsam stark: die Sparkassen - Finanzgruppe



DekaBank
Investmentfonds, Verwaltung
von Fondsanteilen



LBS
Bayerische Landesbausparkasse
Bausparverträge und -finanzierungen



Deutsche Leasing
Leasing von Kfz, Anlagegütern
und EDV, Servicedienstleistungen
wie Fuhrparkmanagement
und Begleitung bei komplexen
IT-Projekten



Versicherungskammer Bayern
Versicherungen und Vorsorge



S-CountryDesk GbR
Internationales Netzwerk
für Auslandsgeschäfte



BayernLB
Zusammenarbeit bei
Finanzierungen u. a.



**Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH & Co. KG**
Bayernweites Angebot von
Immobilien und Grundstücken

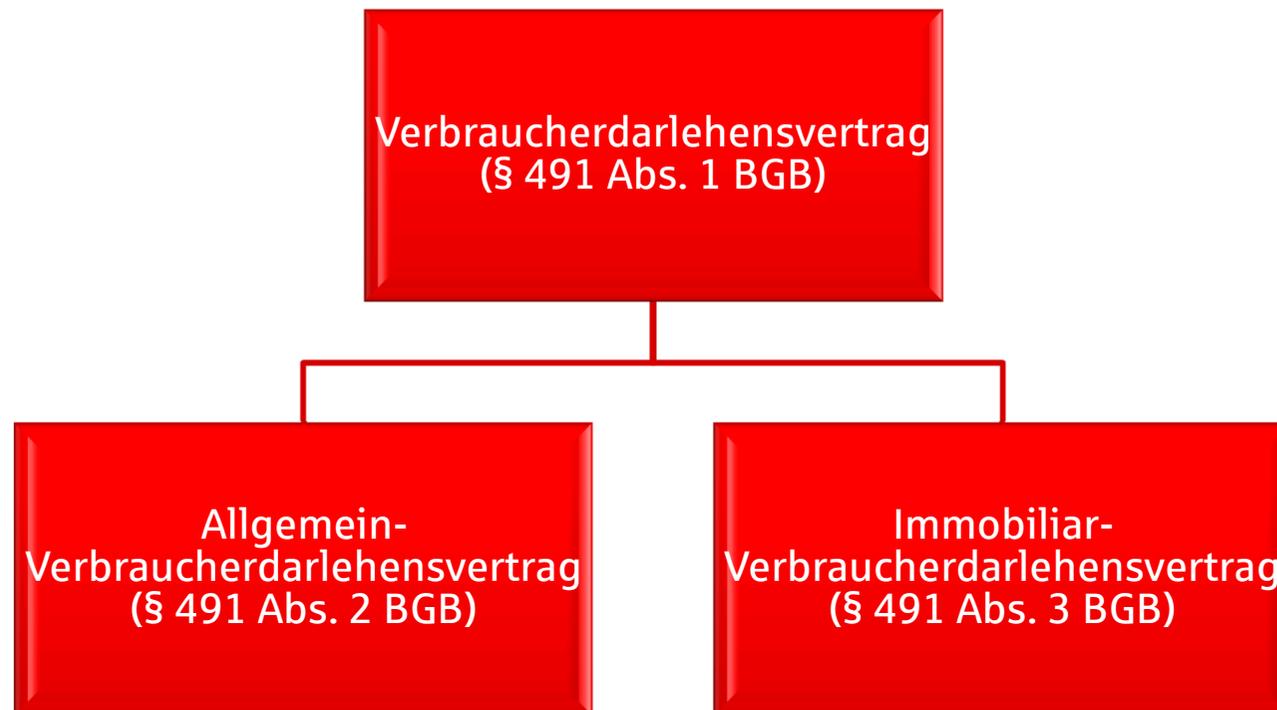


Bayern Mezzanine
Genussscheinkapital
für Unternehmen

Umsetzung der Wohnimmobilienkredit- richtlinie



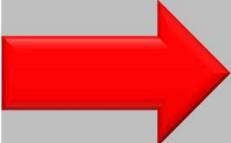
Die Umsetzung der WohnImmoRI führt zu neuen Begrifflichkeiten im
Verbraucherkreditrecht, mit denen die unterschiedlichen Arten von
Verbraucherdarlehen voneinander abgegrenzt werden.



Im Gegensatz zur früheren Rechtslage können künftig auch Darlehen **ohne grundpfandrechtliche Besicherung** als IVD einzustufen sein.

Demnach muss das Verbraucherdarlehen dazu bestimmt sein, dem **Erwerb oder der Erhaltung des Eigentumsrechts**

- an **Grundstücken** oder
- an bestehenden oder zu errichtenden **Gebäuden** oder
- von **grundstücksgleichen Rechten** dienen.



Fazit: Die neue Definition des Immobilien-Verbraucherdarlehens ist deutlich weiter gefasst als die bisherige Definition. Es reicht bereits die bloße Zweckbestimmung des Darlehens aus.

Nicht grundpfandrechtl. besicherte Modernisierungsdarlehen, vielfach auch als Renovierungsdarlehen bezeichnet, werden von der Definition des IVD nicht erfasst.

Denn ihr Zweck richtet sich lediglich

- auf die **Erhaltung der Substanz** eines Gebäudes

und nicht

- auf die Erhaltung des Eigentums an einem Gebäude



In der Sparkassenpraxis wurden kleinere Beträge schon vor WohnImmoRI in Form eines Modernisierungsdarlehens abgebildet (i. d. R. bis 50 TEUR Darlehensbetrag)

Die rechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung sind durch die neuen Vorgaben der WohnImmoRI deutlich angestiegen.

Seit dem 21. März **dürfen Verbraucherdarlehensverträge nur noch abgeschlossen werden, wenn** die Prognose der Kapitaldienstfähigkeit für den jeweiligen Darlehens typ folgendes ergibt:

- Beim Modernisierungsdarlehen (AVD): Es bestehen **keine erheblichen Zweifel**, dass der Verbraucher die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehen vertragsgemäß erfüllen wird.
- Beim Hypothekendarlehen (IVD): Es ist **wahrscheinlich**, dass der Verbraucher die Verpflichtungen...erfüllen wird.

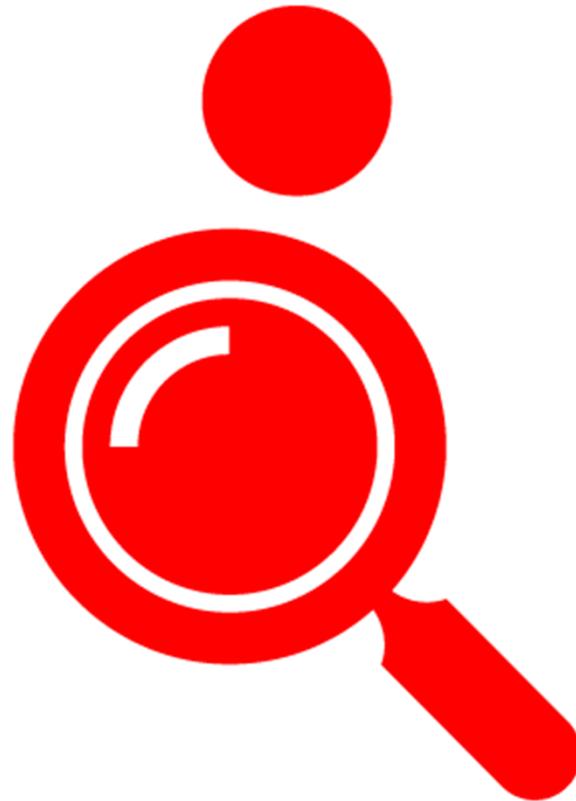
Während sich für **Modernisierungsdarlehen (AVD)** keine inhaltlichen **Änderungen** ergeben, hat der Gesetzgeber die Anforderungen bei Hypothekendarlehen (IVD) verschärft.

Bei IVD die **eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit** auf Basis

- notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben und anderer finanzieller und wirtschaftlicher Umstände.
- einer in die Zukunft gerichteten Prognose der Kapitaldienstfähigkeit und angemessener Berücksichtigung relevanter Faktoren (z. B. Zinserhöhung, Renteneintritt).



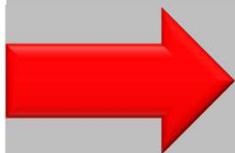
Erfüllt die vorgenommene Bewertung der Kreditwürdigkeit die vorgenannten Prüfmaßstäbe nicht, **ordnet das Gesetz ein Verbot der Kreditvergabe** an Verbraucher an.



Modernisierungsdarlehen werden in unseren Filialen **aktiv an alle Altersgruppen** ausgereicht, insbesondere für neue Bäder, Bodenbelege, Fenster, etc.

In **seltenen Fällen** werden Modernisierungsdarlehen für **Sonderumlagen** aus WEG's nachgefragt.

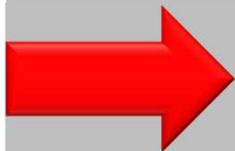
Einer **Bewilligung** stand aufgrund der meist schuldenfreien Immobilie nichts im Weg.



Viele Eigentümer zahlen Sonderumlagen erfahrungsgemäß aus ihrem freien Vermögen. Bei höheren Sonderumlagen werden diese durch die WEG oft in zwei oder mehrere Teilbeträge aufteilt.

Wir empfehlen unseren Kunden mind. 3 Gehälter als **Rücklage anzusparen** z. B. in Form einer monatlichen Rate auf

- ein **Sparkonto**
- einen **Bausparvertrag** ggf. zusätzlich mit **öffentlicher Förderung**
- oder ähnliche schnell verfügbare Anlageformen

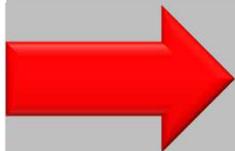


Sollte der Kunde keine bzw. nicht ausreichende Rücklagen haben stehen wir mit folgenden Lösungsansätzen zur Verfügung.

Wir bieten ein schnelles unbürokratisches **Modernisierungsdarlehen** zu guten Kondition bis zu einer Summe von **50.000,00 EUR in jeder Filiale** an. Es werden nur aktuelle Einkommensnachweise und ein Grundbuchauszug benötigt. Die Eintragung einer **Grundschild ist nicht notwendig**.

Zusätzlich bieten wir in **jeder Filiale** über unseren Verbundpartner die **LBS-Bayern** alternative Finanzierungsmöglichkeiten an.

Zu den entsprechenden **KFW-Darlehen** beraten Sie gerne unsere Spezialisten in den ImmobilienCentern.



Wir sehen uns als regionaler Finanzpartner mit den meisten Filialen in München und Spezialisten in gut erreichbaren KompetenzCentern.



Vielen Dank für Ihr Interesse !

Vorstand

Ralf Fleischer
(Vorsitzender des Vorstands)
Marlies Mirbeth
(Mitglied des Vorstands)
Dr. Bernd Hochberger
(Mitglied des Vorstands)

Zentrale

Sparkassenstraße 2
D-80331 München
Tel. 089 2167-0
Fax 089 2167-900000

Verwaltungszentrum

Ungererstraße 75
D-80805 München
Tel. 089 2167-0
Fax 089 2167-900000

Postanschrift

D-80791 München

E-Mail

kontakt@sskm.de

BIC (S.W.I.F.T-Code)

SSKMDEMM

Bankleitzahl

701 500 00

Handelsregister

Stadtparkasse München
Anstalt des öffentlichen Rechts
Amtsgericht München
HRA 75459
Umsatzsteuer-ID-Nr.:
DE 129272684

Aufsichtsbehörden

Europäische Zentralbank
Sonnemannstraße 20
D-60314 Frankfurt am Main
www.ecb.europa.eu

Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 10
D-53117 Bonn und
Marie-Curie-Straße 24-28
D-60439 Frankfurt am Main
www.bafin.de

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
D-80538 München

Stand 1. Januar 2016

