

Finanzierungsleitlinien der Sparkasse Westmünsterland

Lebenshaltungskosten

Die nachhaltige Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers ist unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraumes für allgemeine Lebenshaltungskosten und einer dem Kreditnehmer adäquaten Lebensweise von besonderer Bedeutung.

Das verfügbare Nettoeinkommen des Kreditnehmers sollte in jedem Fall nach Abzug aller Finanzierungsverpflichtungen sowie der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten der selbstgenutzten Immobilie (Strom/Wasser/Heizkosten etc.) den folgenden Beträgen entsprechen:

Lebenshaltungspauschalen inkl. Versicherungspauschalen *1							
Haushaltsnettoeinkommen ab	Personenanzahl *2						
	1	2	3	4	5	6	7*3
500 €	493 €	879 €	1.214 €	1.548 €	1.882 €	2.217 €	2.551 €
750 €	499 €	885 €	1.219 €	1.553 €	1.888 €	2.222 €	2.556 €
1.000 €	504 €	890 €	1.224 €	1.559 €	1.893 €	2.227 €	2.562 €
1.250 €	538 €	894 €	1.229 €	1.563 €	1.897 €	2.232 €	2.566 €
1.500 €	613 €	903 €	1.237 €	1.572 €	1.906 €	2.240 €	2.575 €
1.750 €	650 €	911 €	1.245 €	1.579 €	1.914 €	2.248 €	2.582 €
2.000 €	743 €	958 €	1.250 €	1.585 €	1.919 €	2.253 €	2.588 €
2.250 €	835 €	1.050 €	1.265 €	1.591 €	1.925 €	2.260 €	2.594 €
2.500 €	928 €	1.143 €	1.358 €	1.596 €	1.931 €	2.265 €	2.599 €
2.750 €	942 €	1.157 €	1.372 €	1.604 €	1.938 €	2.273 €	2.607 €
3.000 €	1.028 €	1.243 €	1.458 €	1.673 €	1.945 €	2.279 €	2.613 €
3.250 €	1.113 €	1.328 €	1.543 €	1.758 €	1.973 €	2.284 €	2.619 €
3.500 €	1.199 €	1.414 €	1.629 €	1.844 €	2.059 €	2.291 €	2.625 €
3.750 €	1.238 €	1.454 €	1.669 €	1.884 €	2.099 €	2.314 €	2.637 €
4.000 €	1.322 €	1.537 €	1.752 €	1.967 €	2.182 €	2.397 €	2.643 €
4.250 €	1.405 €	1.620 €	1.835 €	2.050 €	2.265 €	2.480 €	2.695 €
4.500 €	1.488 €	1.703 €	1.918 €	2.133 €	2.348 €	2.563 €	2.778 €
4.750 €	1.570 €	1.785 €	2.000 €	2.215 €	2.430 €	2.645 €	2.860 €
5.000 €	1.579 €	1.794 €	2.009 €	2.224 €	2.439 €	2.654 €	2.869 €

*1 = Für die Kapitaldienstfähigkeitsberechnung werden die Lebenshaltungskostenpauschalen des DSGV inklusive der Versicherungspauschalen angesetzt. Die Pauschalen sind jährlich hinsichtlich regionaler Besonderheiten zu überprüfen und bezüglich der Übereinstimmung mit der institutsindividuellen Kreditpolitik zu validieren. Sofern in Einzelfällen davon auszugehen ist, dass die Pauschale nicht ausreicht (wie es z. Bsp. bei private Krankenvollversicherungen der Fall ist), ist dies durch den Berater zu berücksichtigen. Erscheinen die Kundenangaben hierzu nicht plausibel zu sein, sind entsprechende Nachweise einzuholen.

*2 = Es wird nicht zwischen Erwachsenen und Kindern unterschieden.

*3 = jede weitere Person + 200,00 €

Die Haushaltspauschalen sind anzuwenden, sofern sich nicht aus den Unterlagen ein höherer Bedarf ergibt.

Es sind alle Einnahmen zu berücksichtigen, also auch Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie Kindergeld und Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz.

Grau unterlegte Zellen:

- 1.) Es wurde der Hartz IV-Satz für 2022 hinterlegt (nicht gerundet):
449 € (1 Pers.), 808 € (Bedarfsgemeinschaft), jedes weitere Kind + 311 € (Kind 6-13 Jahre) = 1.119 € etc.
- 2.) Für jedes KFZ, das zu unterhalten ist, ist eine Pauschale i. H. v. 250 € zu berücksichtigen, da die Kosten hier nicht über die oben aufgeführten LHK-Pauschalen abgedeckt sind.

Nebenkosten

Bei selbstgenutzten Immobilien ist ein Pauschalansatz für Bewirtschaftungskosten in Höhe von monatlich **3,50 € pro qm** anzusetzen. Mit diesem Begriff werden alle Kosten zusammengefasst, die laufend im Rahmen der Nutzung einer Immobilie anfallen, darunter beispielsweise die Instandhaltungskosten und auch die Betriebskosten wie etwa die Entgelte für Strom- und Wasserverbrauch, Müllabfuhr, Grundsteuer, etc.

Sollten im Ausnahmefall die tatsächlichen Kosten eine Unterdeckung des Kapitaldienstes relativieren (z. Bsp. Niedrigenergiehaus, große Immobilien etc.), ist dies im Beschluss zu dokumentieren (siehe 3-Stufen-Verfahren).

Selbstgenutzte Immobilien

Mindesteigenkapital (gemessen an den Gesamtkosten (Objekt und Nebenkosten):

- Privatkunden 10 %
- Selbständige 10 %

Maximale Darlehenslaufzeit

- Privatkunden 40 Jahre
- Selbständige 35 Jahre

Wohnungsbau (Vermietung)

Mindesteigenkapital (gemessen an den Gesamtkosten (Objekt und Nebenkosten):

- Privatkunden 15 %
- Selbständige 15 %

Maximale Darlehenslaufzeit

- Privatkunden 30 Jahre
- Selbständige 30 Jahre