



Mit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zum 21. März 2016 muss für Immobiliardarlehensverträge das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS) verwendet werden. Dieses ist wahlweise ausgearbeitet:

- **separat** (im Darlehenfenster Button <ESIS/VVI klicken und dann „ESIS“ wählen)
- **inkl. Tilgungsplan** (Button <Tilgungsplan> und „Tilgungsplan mit ESIS (für Immobilien-Verbraucherdarlehen)“)

Sie erreichen die „ESIS-Merkblätter“ auch über den Menüpunkt „Auswerten“. Das ESIS-Fenster wird geöffnet.

Im Menü links sehen Sie die Struktur des Merkblatts. Wählen Sie links einen Menüpunkt, werden rechts die Inhalte dazu angezeigt. Bitte prüfen Sie generell alle Bereiche des Formulars, da auch in den bereits mit Daten gefüllten Bereichen evtl. noch zusätzliche Erfassungen gesetzlich notwendig sind.

Alle Bereiche, die mit einem Häkchen versehen sind, werden ausgedruckt. Die **fett** dargestellten Bereiche müssen immer ausgedruckt werden. Dort ist das Häkchen deshalb nicht entfernbar. Klicken Sie im Fenster „ESIS“ auf „OK“, wird die Druckvorschau geöffnet.

In vielen Bereichen sind über das Setzen von Häkchen zusätzliche Informationen einblendbar, z. B.:

Ist der Bereich nicht angewählt und die Schrift grau, erfolgt keine Ausgabe.

Ist der Bereich gewählt und die Schrift schwarz, werden die Infos ausgegeben.

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedruckt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote. Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt 4,18%. Er setzt sich zusammen aus:

Daten, die in der Berechnung vorhanden sind, werden automatisch in das ESIS-Merkblatt übernommen (z. B. EFZ). An vielen Stellen erläutern Infobuttons die Einträge.

Kreditbetrag und Währung: 150.000,00 EUR  
 Auf der Basis der zum jetzigen Zeitpunkt angenommenen vertraglichen Bedingungen und der heute geltenden Zuteilungsvoraussetzungen ergäbe sich voraussichtlich ein Kreditbetrag in vorgenannter Höhe. Der genaue Kreditbetrag hängt von der tatsächlichen Zuteilung des Bausparvertrages ab. Die Zuteilung des Bausparvertrages richtet sich wiederum nach der Zuteilungsreihenfolge, die in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) festgelegt ist. Sie ist insbesondere von den Spar- und Tilgungsleistungen aller Bausparer abhängig. Die Wartezeit bis zur Zuteilung Ihres Bausparvertrages kann Schwankungen unterworfen sein. Somit

An vielen Stellen gibt es zusätzliche Informationsfelder, die Sie selbst befüllen können. Handelt es sich um allgemein gültige Informationen, wurden diese von ALF bereits mit Text vorbelegt und sind änderbar.

Über das Speichern Icon sichern Sie den geänderten **Text als Standard** – für jede Darlehensart separat. Sie haben den Text überschrieben und möchten den ALF-Standardtext wieder? Klicken Sie auf <Standard wiederherstellen>. Damit werden die Standardtexte für alle editierbaren Textfelder wieder zurückgesetzt.

**EFZ-Szenarien:** Im ESIS-Merkblatt müssen im Bereich „4. Zinssatz und Kosten“ verschiedene EFZ-Szenarien ausgegeben werden, wenn der Zinssatz nicht bis Darlehensende fest ist:

Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet. Da es sich, sofern bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, bei einem Teil Ihres Kredits um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredites ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf 6,00 % erhöht, kann der effektive Jahreszins auf 6,24 % ansteigen. Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

- Darlehen mit einer Festschreibung ab 5 Jahren: Effektivzins für einen höheren Szenariozins
- Variable Darlehen und Darlehen mit einer Festschreibung unter 5 Jahren: Effektivzins bei höchstem Zinssatz der letzten 20 Jahre (z. B. entsprechend EURIBOR)

**Ablösungs-Szenarien:** Im ESIS-Merkblatt werden im Bereich „9. Vorzeitige Rückzahlung“ mehrere Ablösungs-Szenarien ausgegeben.

Die Szenarien sind gesetzlich frei wählbar. ALF bietet 7 Werte, davon 6 Szenarien:

- **Ablöseentschädigung maximal:** Ausgabe der maximalen Ablöseentschädigung, ermittelt mit diesen Eckdaten: Ablösung am Auszahlungstag, Kapitalmarkt, Abzinsmethode, geringst möglicher Wiederanlagezins 0 %.
- **Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei Wiederanlagerendite 0 %:** Hier werden drei zeitliche Szenarien erstellt, für die jeweils die maximale Entschädigung ermittelt wird: die Entschädigung bei Ablösung nach ¼ der Laufzeit, ½ der Laufzeit, ¾ der Laufzeit mit dem geringst möglichen Wiederanlagezins in Höhe von 0 %.
- **Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei höherer Wiederanlagerendite:** Hier werden drei zeitliche Szenarien erstellt, für die jeweils die Entschädigung so ermittelt wird: die Entschädigung bei Ablösung nach ¼ der Laufzeit, ½ der Laufzeit, ¾ der Laufzeit mit höherem Wiederanlagezins als dem niedrigst möglichen Wert. Die Höhe des variierten Wiederanlagezinses richtet sich nach dem ursprünglichen Sollzins.
- **Umfangreiche Erläuterungen zur Berechnung** (änderbare Textvorlage)

Ablösungsentschädigung i

Ablösungsentschädigung maximal 12.863,78 EUR i

Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei Wiederanlagerendite 0 % i

Die Vorfälligkeitsentschädigung beträgt bei Ablösung

- nach 0 Jahr(en) 9 Monat(en) 10.205,00 EUR
- nach 1 Jahr(en) 6 Monat(en) 4.067,00 EUR
- nach 2 Jahr(en) 3 Monat(en) 2.423,00 EUR.

Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei höherer Wiederanlagerendite i

Steigen die Wiederanlagerenditen auf 1 %, beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung bei Ablösung

- nach 0 Jahr(en) 9 Monat(en) 655,00 EUR
- nach 1 Jahr(en) 6 Monat(en) 324,00 EUR
- nach 2 Jahr(en) 3 Monat(en) 124,00 EUR.

**Wichtig:** Die zu verwendenden Szenariozinssätze sowie die Werte für „Eingesparte Risikovorsorge“, „Eingesparte Verwaltungskosten“ und „Entgelt für Durchführung der Berechnung“ für die Ablösung erfassen Sie in Optionen, Berater/Parameter, Parameter, ESIS.

**ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung**

Parameter für BENUTZER: Administrator

Erwerber | Objekt | Darlehen - Allgemein | Darlehen | Gebühren | ESIS | Verzeichnisse | Farben | Sonstige |

ESIS - Vorgaben	
<b>Szenario-Zinssatz</b>	↓
Beispielzinssatz für Darlehen mit Zinsbindungsdauer ab 5 Jahre (%/Jahr)	6,00
Maximaler Zinssatz für Darlehen mit variablen Zinssatz oder Zinsbindungsdauer bis 5 Jahre (%/Jahr)	6,00
<b>Vorfälligkeitsentschädigung</b>	↓
Eingesparte Risikovorsorge (%/Jahr)	0,06
Eingesparte Verwaltungskosten - Intervall	jährlich
Eingesparte Verwaltungskosten (EUR/Intervall)	20,44
Bearbeitungsentgelt (EUR)	0,00

Für 2016 gibt es folgende gesetzlichen Änderungen, die Sie im Januar bereits per Downloadlink erhielten:

- Das Kindergeld wird für das erste und zweite Kind auf 190 EUR, für das dritte Kind auf 195 EUR und ab dem 4. Kind auf 221 EUR monatlich angehoben. Der Kinderfreibetrag steigt von 7.152 EUR auf 7.248 EUR.
- Die Beitragsbemessungsgrenze für die Krankenversicherung steigt von 49.500 EUR auf 50.850 EUR. Die Beitragsbemessungsgrenze für die Rentenversicherung steigt von 72.600 auf 74.400 EUR. Die Beitragsbemessungsgrenze Ost beträgt jetzt 64.800 EUR.
- Der durchschnittliche Krankenkassen-Arbeitnehmerzuschlag steigt auf 1,1 %.
- Der Grundfreibetrag wird erhöht auf 8.652 EUR. Der Einkommensteuertarif wird angepasst.

Für Wüstenrot-Bausparverträge gibt es zwei neue Berechnungsarten (22 und 23) für die Bewertungszahl. Klicken Sie in der BSV-Hauptmaske auf den Button <Berechnungsart>, um das Auswahlfenster zu öffnen:

Berechnungsart der BWZ	
<input type="radio"/> 1: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Summe der Guthaben} / \text{Bausparsumme}$	$BWZ_{\text{neu}} = BWZ_{\text{alt}} + \text{Faktor} * \text{Guthaben} / \text{Bausparsumme}$
<input type="radio"/> 2: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Summe der Guthaben} / \text{Bausparsumme}$	Einschränkung: Summe der Guthaben wird nur bis max. 50% der BSSumme berücksichtigt.
<input type="radio"/> 3: $BWZ = \text{Faktor} * (\text{Summe eingezahlter Guthaben zu den Stichtagen}) / \text{Bausparsumme}$	$BWZ_{\text{neu}} = BWZ_{\text{alt}} + \text{Faktor} * \text{eingezahltes Guthaben} / \text{Bausparsumme}$
<input type="radio"/> 4: $BWZ = \text{Faktor} * (\text{Summe aller Guthaben} * 100 / \text{Bausparsumme})$	$BWZ_{\text{neu}} = BWZ_{\text{alt}} + \text{Faktor} * (\text{Guthaben} * 100 / \text{Bausparsumme})$
<input type="radio"/> 5: $BWZ = \text{Leistungsfaktor} * \text{Summe der Guthaben} / \text{Bausparsumme} * \text{Faktor}$	Leistungsfaktor = Guthaben / Mindestguthaben ; jedoch min. 1
<input type="radio"/> 6: $BWZ = \text{Summe aller Guthaben} / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$	$BWZ_{\text{neu}} = BWZ_{\text{alt}} + \text{Guthaben} / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$
<input type="radio"/> 7: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen} / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$	
<input type="radio"/> 8: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Leistungsfaktor} * \text{Guthabenzinsen} / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$	Leistungsfaktor = Guthaben / Mindestsparguthaben ; jedoch min. 1 und max. 2
<input type="radio"/> 9: $BWZ = (\text{Guthaben} + \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen}) / 4 \text{ Promille der Bausparsumme}$	Guthabenzinsen incl. noch nicht verrechneter Zinsen
<input type="radio"/> 10: $BWZ = (\text{Guthaben} / 2 + \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen}) / 4 \text{ Promille der Bausparsumme}$	
<input type="radio"/> 11: $BWZ = (\text{Guthaben} + \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen}) / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$	
<input type="radio"/> 12: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Leistungsfaktor} * \text{Guthabenzinsen} / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$	Leistungsfaktor = $2 * \text{Guthaben} / \text{Bausparsumme}$ ; jedoch min. 0,93 und max. 2
<input type="radio"/> 13: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Leistungsfaktor} * \text{Guthabenzinsen} / 1 \text{ Promille der Bausparsumme}$	Leistungsfaktor = $2 * \text{Guthaben} / \text{Bausparsumme}$ ; jedoch min. 0,8 und max. 2
<input type="radio"/> 14: $BWZ = (\text{Guthaben} + \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen}) / 5 \text{ Promille der Bausparsumme}$	Guthabenzinsen incl. noch nicht verrechneter Zinsen
<input checked="" type="radio"/> 15: $BWZ = (\text{Guthaben} + \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen}) / 6 \text{ Promille der Bausparsumme}$	Guthabenzinsen incl. noch nicht verrechneter Zinsen
<input type="radio"/> 16: $BWZ = \text{Summe aller Guthaben} / (\text{Bewertungsdarlehen} * \text{Tilgungszeit}) * \text{Faktor}$	Bewertungsdarlehen = Bausparsumme - Guthaben, aber min. 25% der Bausparsumme
<input type="radio"/> 17: $BWZ = \text{Summe der Habensalden} * \text{Faktor} / (3 * \text{Bausparsumme})$	
<input type="radio"/> 18: $BWZ = (\text{Guthaben} * 1,2 + \text{Zinsen} * \text{Faktor}) / 4 \text{ Promille der Bausparsumme}$	
<input type="radio"/> 19: $BWZ = 200 * TB / D / 1000 * \text{Zinsfaktor} * D / (\text{Summe aller Guthaben} + 3 * \text{Guthaben})$	TB= Tilgungsbeitrag, D= Differenz zwischen Bausparsumme und Guthaben
<input type="radio"/> 20: $BWZ = (\text{Guthaben} + \text{Faktor} * \text{Guthabenzinsen}) / 8 \text{ Promille der Bausparsumme}$	
<input type="radio"/> 21: $BWZ = \text{Summe Guthaben letzter Bew. Tag} / (\text{Bewertungsdarlehen} * \text{Tilgungszeit}) * \text{Faktor}$	
<input type="radio"/> 22: $BWZ = 200 * TB / D / 750 * \text{Zinsfaktor} * D / (\text{Summe aller Guthaben} + 3 * \text{Guthaben})$	TB= Tilgungsbeitrag, D= Differenz zwischen Bausparsumme und Guthaben
<input type="radio"/> 23: $BWZ = \text{Faktor} * \text{Summe der Guthaben} / \text{Bausparsumme}$ (auf ganze Zahl gerundet)	$BWZ_{\text{neu}} = BWZ_{\text{alt}} + \text{Faktor} * \text{Guthaben} / \text{Bausparsumme}$

Für unsere Kunden, die das Modul T – Tarife online nicht nutzen, erfolgt die Aktualisierung der Tarife in den Datenbanken über dieses Upgrade. Das betrifft die folgenden Datenbanken:

- Bauspardatenbank (Modul D – Datenbank)
- KfW-Datenbank (Modul K – KfW)
- Datenbank Landesförderprogramme (Modul S – Sonderdarlehen)

Wir empfehlen Ihnen den Einsatz des Modul T – Tarife online. Damit aktualisieren Sie die Tarife der o. g. Datenbanken per Knopfdruck über einen Abruf vom ALF-Server, gleichzeitig für alle Nutzer im Netzwerk.

Fragen? ALF-Support: **Bernd Lauppe, Fon 07131/906565 E-Mail support@alfag.de**

