



DETAIL-INFORMATIONEN ZU DEN TEST-ERGEBNISSEN

„TOP-BAUFINANZIERUNG 2019“

REGION OST

STUTT GART, 26. SE P T E M B E R 2019

GESELLSCHAFT FÜR QUALITÄTSPRÜFUNG MBH



ZERTPRO FINANZ

Test: **BESTE BANK** vor Ort

Finanzanalyse in Auszügen nach

DIN Norm 77230

Gültig bis: 02/2020

Gesellschaft für
Qualitätsprüfung mbH

Die Gesellschaft für Qualitätsprüfung mbH

„TOP-BAUFINANZIERUNG“ – der Bankentest nach DIN

- » Die DIN und die Zielsetzung für Qualität
- » Unsere Erwartungshaltung an die Beratung
- » Die Bewertungskategorien im Detail
- » Der Testfall für die Baufinanzierungsberatung
- » Die Berechnungsgrundlagen für den Testfall
- » Die vollständige Finanzanalyse nach DIN

„TOP-BAUFINANZIERUNG“ – die Ergebnisse im Überblick





Die Gesellschaft für Qualitätsprüfung stellt sich vor

GESELLSCHAFT FÜR QUALITÄTSPRÜFUNG MBH

UNSERE AKTIVITÄTEN UND UNSER ANSPRUCH



„BESTE BANK vor Ort 2019“

- ❖ Der einzige Test auszugswise nach DIN 77230
- ❖ Umfangreichster Bankentest in Deutschland
- ❖ Wir sind Mitglied in der „DGQ“ und im „DIN“
- ❖ Eigene Grundsätze ordnungsgemäßer Testkaufdurchführung (GOTs)

Zertifizierung in eigener Sache

- ❖ Der Fragebogen ist bzgl. der „Finanzanalyse“ in Auszügen nach DIN 77230 zertifiziert
- ❖ Zertifizierer: ZERTPRO FINANZ
- ❖ Zeitpunkt: Januar 2019
- ❖ Link: <http://gesellschaft-fuer-qualitaetspruefung.de/>



Eigene Veröffentlichungen

- ❖ Regelmäßige Fachbeiträge
- ❖ Veröffentlichung der sog. „Bestenliste“ je Quartal und vollständige Transparenz zur Methodik und zur Vorgehensweise

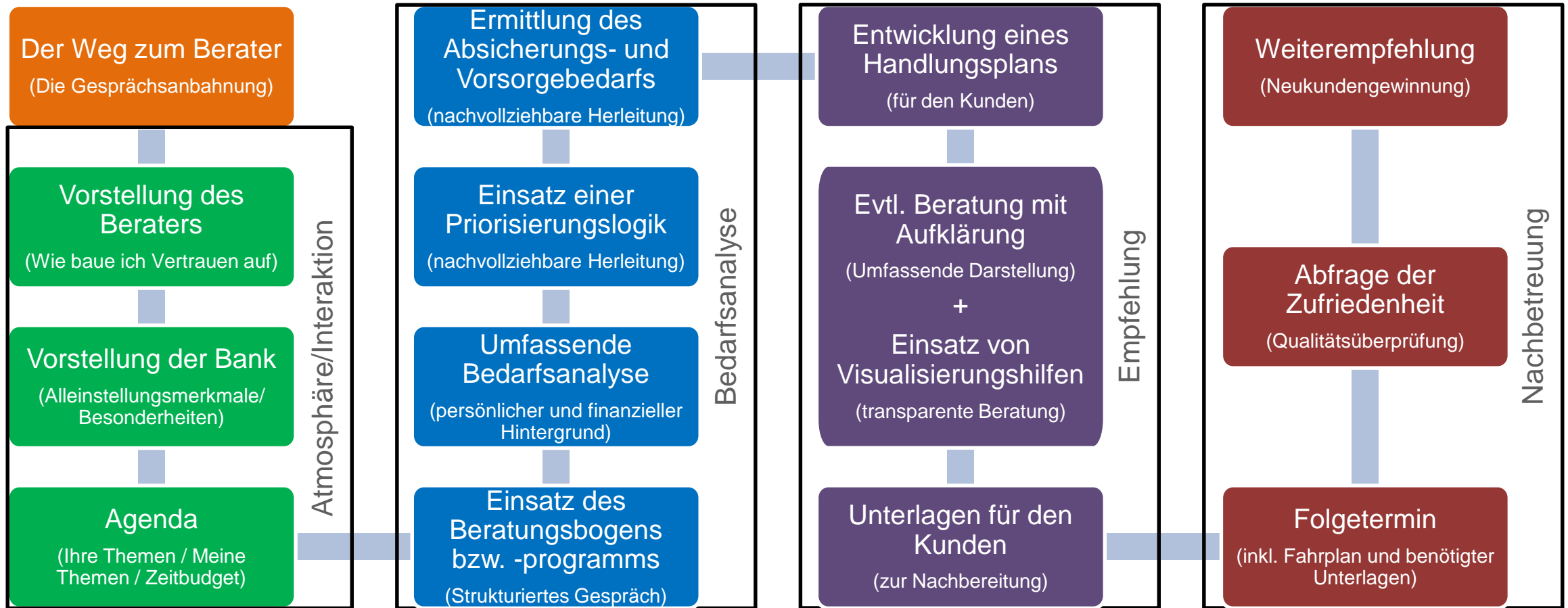
Unsere Förder- und Entwicklungsthemen

- ❖ Aktive Teilnahme im DIN-Ausschuss und somit „Mitbegründer“
- ❖ Finanzbildung und Transparenz für Verbraucher in Finanzthemen und vor dem Hintergrund des Vereins „Geldlehrer Deutschland e.V.“

Unsere Zielsetzung für Qualität

GESELLSCHAFT FÜR QUALITÄTSPRÜFUNG MBH

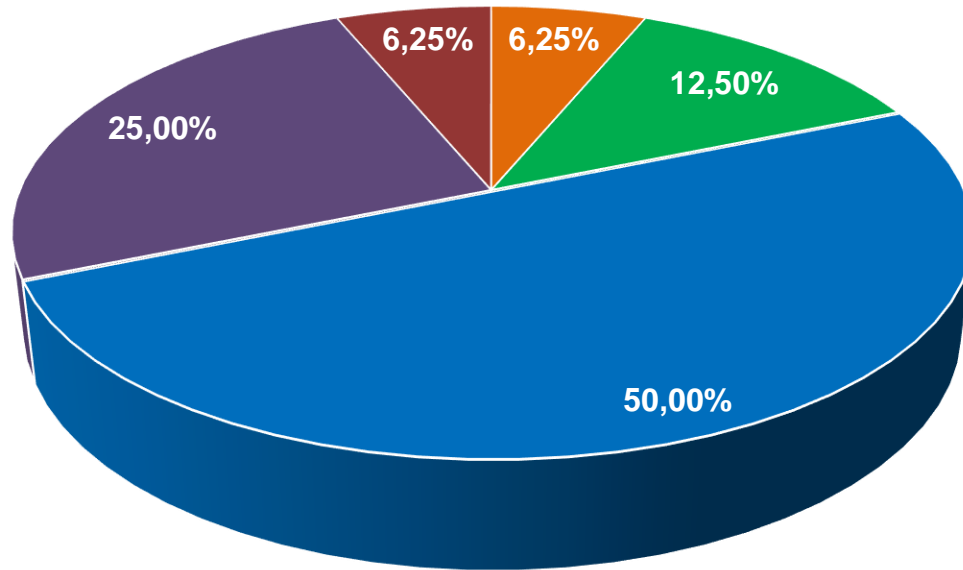
UNSERE ERWARTUNGSHALTUNG AN DIE BERATUNG (INKL. DER KATEGORIEN)



DER FRAGEBOGEN UND DIE GEWICHTUNG IM BANKENTEST



Die einzelnen Kategorien



- Gesprächsanbahnung
- Atmosphäre / Interaktion
- Bedarfsanalyse
- Empfehlung
- Nachbetreuung

Auszugsweise Abbildung der DIN 77230

Frage	Kategorie
88	Kategorie "Nachbetreuung"
89	Kategorie "Empfehlung"
61	Wurden vom Berater ausschließlich zu Ihren Bedürfnissen passenden Finanzthemen
90	Kategorie "Bedarfsanalyse"
62	40 Hat der Berater Ihr Einverständnis eingeholt, Fragen zu Ihrer privaten und finanziellen
91	Kategorie "Atmosphäre / Interaktion"
63	41
92	18 Mussten Sie auf den Berater warten?
64	42
	19
	Haben Sie innerhalb einer angemessenen Zeit einen Ansprechpartner für die
21	3 Wurde der grundlegende Kundenwunsch erfragt und hinterfragt?
67	45
22	4 Wurde Ihre Kontaktdaten abgefragt, um bei einem Ausfall des Beraters den Termin absagen zu können?
46	23
23	5 Waren Ihre Ansprechpartner bei der Terminvereinbarung freundlich?
24	6 Wurde bei der Terminvereinbarung die Gesprächsdauer mit dem Kunden abgestimmt?
	7 Wurde der Kunde bei der Terminvereinbarung auf evtl. mitzubringende Unterlagen hingewiesen?

„TOP-BAUFINANZIERUNG“
- der Bankentest mit auszugweiser Abbildung der DIN 77230 -

GESELLSCHAFT FÜR QUALITÄTSPRÜFUNG MBH

TESTFALL – DER KUNDE MIT DEM WUNSCH „EIGENTUM ERWERBEN“

Persönliche Informationen		Genutzte Finanzprodukte	Vermögen und Einkommen
Familienstand:	ledig	➤ Girokonto inkl. Kreditkarte (Standard) und Online-/ Mobile-Banking	➤ 5.000 EUR Bruttoeinkommen
Wohnverhältnis:	zur Miete (50 qm)	➤ Tagesgeldkonto	➤ 2.800 EUR Nettoeinkommen
Beruflicher Status:	Angestellter Arbeitnehmer	➤ Private Haftpflichtversicherung + Hausratversicherung	➤ 130.000 EUR Gesamtvermögen
Risikobereitschaft:	Risikoklasse 1	➤ Betriebliche Altersvorsorge	➤ 125.000 EUR Tagesgeld (100.000 EUR als Eigenkapital) ➤ 5.000 EUR Girokonto

Grund der Terminvereinbarung:

- **Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum zu einem Preis in Höhe von 200.000 €***

* **Zielobjekt:** Es soll eine Eigentumswohnung (ETW) ohne Öltank und PV-Anlage gekauft werden. Ziel ist eine bestehende, modernisierte Wohnung zu finanzieren.

Familiensituation: Der Kunde ist alleinstehend

Mobilität: Der Kunde besitzt aktuell keinen eigenen PKW und nutzt öffentliche Verkehrsmittel

Wohnsituation: Mietwohnung mit 50 qm Wohnfläche (Eigentum wird aktuell gesucht)

Vermögen: ca. 130.000 € (davon 100.000 € für die Schaffung Eigentum und 20.000 € als Liquiditätsreserve)

Einnahmen-Ausgaben-Rechnung: Nettoeinkommen ca. 2.800 € mit einem Überschuss von ca. 700 €

Vorhandene Finanzprodukte

Girokonto mit Kreditkarte (Standard) und mit einem Tagesgeldkonto

Gesetzliche Kranken- und Pflegeversicherung, Haftpflichtversicherung und Hausratversicherung

Gesetzliche Rente (Rente mit 67 Jahren ca. 1.850 € / ebenfalls für Erwerbsminderung)

Betriebliche Altersvorsorge (Rente mit 67 Jahren ca. 550 €)



„Finanzhaus für Baufi-Testfall“

Weitere Themen

(insbesondere

Risiko des Verlustes/der Beschädigung von Hausrat [Hausratversicherung],
 Kostenrisiko Krankheit aus stationären, ambulanten, zahnmedizinischen und weiteren
 Zusatzleistungen [Krankenzusatz stationär, ambulant, Zahn, usw.],
 Risiko von nicht gedeckten Folgekosten nach Unfall/Krankheit [u.a. Liquiditätsreserve],
 Kostenrisiko aus Rechtsdurchsetzung [Rechtchutzversicherung])

Kostenrisiko Pflegebedürftigkeit

(Pflegezusatzversicherung zur Absicherung des Ø Eigenanteils in Höhe von 1.800 €)

Kostenrisiko Krankheit Ausland

(Auslandskrankenversicherung)

Altersvorsorge

(Grundschutz 1.158 €, Empfehlung 100 % des mtl. Nettoerwerbseinkommens inflationsbereinigt)

Arbeitskraftverlust aufgrund von Erwerbs-/Berufs- /Dienst- sowie Arbeitsunfähigkeit

(Grundschutz 1.158 €, Empfehlung 80 % des mtl. Nettoerwerbseinkommens)

Verhinderung der kurzfristig drohenden Zahlungs- unfähigkeit/Liquiditätsreserve

(Grundschutz 1.158 € x 3 M., Empfehlung mtl. Nettogesamteinkommens x 6 M.)
sowie Schuldenrisiko aus Dispositions- und Konsumentenkrediten

Kostenrisiko Krankheit/Pflegebedürftigkeit (Grundschutz)

(Krankenversicherung und Pflegepflichtversicherung)

Haftungsrisiken

(insb. allgemeines Haftungsrisiko [private Haftpflichtversicherung])

Grundlegende Finanzthemen

(bei Bedarf)

(immer relevant)

Basis

Einnahmen- und Ausgabenrechnung / Vermögensbilanz

(ausgeglichene bzw. positive Einnahmen- und Ausgabenrechnung sowie Vermögensbilanz)

	Finanzthema nach DIN 77230	Empfehlung	Bedarf
1	Kostenrisiko Krankheit und Pflegebedürftigkeit (Grundschatz)	Krankenversicherung & Pflegepflichtversicherung	Absicherung vorhanden
2	Allgemeines Haftungsrisiko (Privathaftpflicht)	Versicherungssumme 10 Mio. €	Absicherung vorhanden
3	Arbeitskraftverlust bei Berufsunfähigkeit (inkl. Erwerbsunfähigkeit) *	80 % von 2.800 € = 2.240 €	Lücke von 2.240 €
4	Arbeitskraftverlust bei Arbeitsunfähigkeit *	80 % von 2.800 € = 2.240 €	Lücke von 34 €
5	Schuldenrisiko aus Dispositions- und Konsumentenkrediten	Aktuelle Schulden >= 28.000 €	keine Kredite vorhanden
6	Liquiditätsreserve *	2.800 € x 6 Monate = 16.800 €	Reserve vorhanden
7	Altersvorsorge *	100 % von 2.800 € = 2.800 € zzgl. Inflation = 4.515 € Inflation = 1,3 % bis 67 bei Kunde mit Alter 30	Lücke von 2.115 €
8	Kostenrisiko Krankheit Ausland	Auslandsrankenversicherung	nicht vorhanden
9	Kostenrisiko Pflegebedürftigkeit	Absicherung des Ø Eigenanteils von mtl. 1.800 €	Lücke von 1.800 €
10	Risiko des Verlustes/der Beschädigung von Hausrat	Wert des Hausrats (alternativ 650 € pro qm)	Absicherung vorhanden
11 ... 13	Kostenrisiko Krankheit aus stationären, ambulanten, zahnmedizinischen und weiteren Zusatzleistungen, Risiko von nicht gedeckten Folgekosten nach Unfall/ Krankheit, Kostenrisiko aus Rechtsdurchsetzung (Privat, Verkehr, Beruf, Wohnung)	Krankenzusatzversicherung (11) Liquiditätsreserve in Höhe von 20.000 € (12) Rechtsschutzversicherung mit 300.000 € Versicherungssumme (13)	nicht vorhanden
14	Schaffung von Eigenkapital zum Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum	Eigenkapital in Höhe 20 % des Kaufpreises zzgl. 10 % des Kaufpreises für Nebenkosten = 60.000 €	Reserve vorhanden

* Aus Vereinfachungsgründen wurden die Finanzthemen, die in der DIN 77230 auf zwei Stufen dargestellt werden, u.a. das Finanzthema „Arbeitskraftverlust bei Berufsunfähigkeit“, nur auf der Stufe „Lebensstandard erhalten“ dargestellt, da es uns in dem Testfall bei diesen Finanzthemen genau darum geht und eine Absicherung auf der Stufe „Sicherung des finanziellen Grundbedarfs“ in Höhe von 1.158 € im Risikofall grundlegend nicht ausreicht.

	Finanzthema nach DIN 77230	Empfehlung	Bedarf
3	Arbeitskraftverlust bei Berufsunfähigkeit (inkl. Erwerbsunfähigkeit) *	80 % von 2.800 € = 2.240 €	Lücke von 2.240 €
4	Arbeitskraftverlust bei Arbeitsunfähigkeit *	80 % von 2.800 € = 2.240 €	Lücke von 34 €
7	Altersvorsorge *	100 % von 2.800 € = 2.800 € zzgl. Inflation = 4.515 € Inflation = 1,3 % bis 67 bei Kunde mit Alter 30	Lücke von 2.115 €
8	Kostenrisiko Krankheit Ausland	Auslandskrankenversicherung	nicht vorhanden
9	Kostenrisiko Pflegebedürftigkeit	Absicherung des Ø Eigenanteils von mtl. 1.800 €	Lücke von 1.800 €
11 ... 13	Kostenrisiko Krankheit aus stationären, ambulanten, zahnmedizinischen und weiteren Zusatzleistungen, Risiko von nicht gedeckten Folgekosten nach Unfall/ Krankheit, Kostenrisiko aus Rechtsdurchsetzung (Privat, Verkehr, Beruf, Wohnung)	Krankenzusatzversicherung (11) Liquiditätsreserve in Höhe von 20.000 € (12) Rechtsschutzversicherung mit 300.000 € Versicherungssumme (13)	nicht vorhanden

Nicht berücksichtigte Themen aufgrund der Daten des Testers - [Nummer] aus dem aktuellen DIN-Regelwerk :

(Todesfallbedingte finanzielle Einbußen [7, 26], Haftungsrisiken Kraftfahrzeuge [8] + private Tierhaltung [9] + Haus- und Grundbesitz [10] + Bau und Sanierung [11] + Gewässerschäden [12] + Photovoltaikanlage [13] + Jagd [14] + Luftfahrzeuge [15] + besondere ausgeübte Tätigkeiten bzw. Ehrenamt [16] + Wasserfahrzeuge [17], Risiko des Verlustes/der Beschädigung einer Immobilie [20], Invalidität/Erwerbsunfähigkeit/Berufsunfähigkeit Kinder [28], Zinsänderungsrisiko bei Immobilienfinanzierung [30], Instandhaltung Immobilie [33], Schaffung von Kapital für die Ausbildung der Kinder [37], Wesentliche Ersatzinvestitionen Sachwerte [38], Risiko des Verlustes/der Beschädigung von Fahrzeugen [40], weitere individuelle Ziele [42])

„TOP-BAUFINANZIERUNG“
- die Ergebnisse im Überblick -

GESELLSCHAFT FÜR QUALITÄTSPRÜFUNG MBH

Bewertung	Institut
Sehr gut	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
	Ostsächsische Sparkasse Dresden
	Volks- und Raiffeisenbank eG, Wismar
	OstseeSparkasse Rostock
	Sparkasse Altmark West
Gut	Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
	Volksbank Dessau-Anhalt eG
	PSD Bank Nürnberg eG
	PSD Bank Berlin-Brandenburg eG
	Rhön-Rennsteig-Sparkasse
	BBBank eG



Platzierung	Institut	Gesprächs- anbahnung	Nachbetreuung	Atmosphäre / Interaktion	Bedarfs- analyse	Empfehlung	Gesamtnote
1	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam	2,1	1,7	1,5	1,3	1,4	1,4
2	Ostsächsische Sparkasse Dresden	1,2	2,3	1,2	1,7	1,6	1,6
3	Volks- und Raiffeisenbank eG, Wismar	1,3	2,6	1,3	1,8	1,5	1,7
4	OstseeSparkasse Rostock	1,2	2,4	1,1	2,1	1,8	1,9
5	Sparkasse Altmark West	1,2	2,6	1,1	2,1	2,0	1,9
6	Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG	2,1	2,1	1,6	2,2	1,9	2,1
7	Volksbank Dessau-Anhalt eG	1,7	2,4	2,0	2,4	2,1	2,2
8	PSD Bank Nürnberg eG	1,6	3,0	2,1	2,6	2,1	2,4
9	PSD Bank Berlin-Brandenburg eG	1,6	2,9	1,8	2,7	2,2	2,4
10	Rhön-Rennsteig-Sparkasse	2,1	3,3	2,4	2,6	2,1	2,5
11	BBBank eG	1,7	3,0	2,0	2,8	2,3	2,5

Platzierung	Institut	Gesprächs- anbahnung	Nachbetreuung	Atmosphäre / Interaktion	Bedarfs- analyse	Empfehlung	Gesamtnote
12	Commerzbank AG	2,1	3,0	1,3	3,6	1,7	2,7
13	Erfurter Bank eG	1,9	3,1	2,2	3,2	2,1	2,7
14	PSD Bank Nord eG	1,7	3,0	2,1	3,4	2,0	2,8
15	Sparkasse Leipzig	2,3	3,6	2,9	3,0	2,2	2,8
16	PSD Bank Hessen-Thüringen eG	1,7	3,0	2,0	3,5	2,3	2,9
17	Volksbank Dresden-Bautzen eG	1,9	3,0	2,3	3,5	2,3	2,9
18	Leipziger Volksbank eG	2,3	3,1	2,4	3,5	2,2	2,9
19	Volksbank Magdeburg eG	2,1	3,3	1,9	3,7	2,1	3,0
20	Berliner Volksbank eG	2,2	3,7	2,7	3,5	2,6	3,1
21	Sparda Bank Berlin eG	1,7	3,1	2,5	3,8	2,4	3,1
22	Volksbank Chemnitz eG	1,4	3,6	1,9	4,0	2,3	3,1
23	PSD Bank Braunschweig eG	1,8	3,1	2,8	3,9	2,3	3,2

Platzierung	Institut	Gesprächs- anbahnung	Nachbetreuung	Atmosphäre / Interaktion	Bedarfs- analyse	Empfehlung	Gesamtnote
24	Sparkasse Wittenberg	1,2	4,6	2,3	3,8	2,6	3,2
25	VR Bank Westthüringen eG	2,0	3,6	2,3	3,8	2,9	3,2
26	Saalesparkasse	2,0	3,3	2,3	4,1	2,5	3,3
27	HypoVereinsbank	2,1	3,0	2,3	4,3	2,3	3,3
28	VR-Bank Fläming eG	1,9	4,6	2,2	4,0	2,6	3,3
29	Stadtsparkasse Magdeburg	2,1	3,4	2,7	4,2	2,4	3,4
30	Sparkasse Chemnitz	2,2	3,4	2,4	4,3	2,6	3,4
31	Deutsche Bank AG	2,1	3,6	2,7	4,1	2,9	3,5
32	Sparkasse Mittelthüringen	1,8	4,0	2,8	4,2	2,8	3,5
33	Berliner Sparkasse	2,1	4,6	2,5	4,1	3,3	3,6
34	Postbank	3,3	4,7	3,4	4,4	3,3	3,9

GESELLSCHAFT FÜR QUALITÄTSPRÜFUNG MBH
EBERHARDSTRASSE 51 • 70173 STUTTGART

TELEFON 0711 – 553 249 93
E-MAIL: INFO@GESELLSCHAFT-FUER-QUALITAETSPRUEFUNG.DE