|  |
| --- |
| **Umsetzungshilfe für die Erstellung eines Didaktischen Jahresplans (DJP) für das LF 9:** **Baufinanzierungen abschließen (40 Std.)****Die Schülerinnen und Schüler verfügen über die Kompetenz, Kunden das Verfahren des Immobilienerwerbs zu erklären, Baufinanzierungskonzepte zu entwickeln und Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge abzuschließen.**Die nachstehenden Kompetenzformulierungen beziehen sich auf die Fachkompetenz, weitere Aspekte der Handlungskompetenz werden hier nicht ausgeführt. Bei den formulierten Kompetenzen handelt es sich um einen Vorschlag des Autorenteams, der die Unterrichtenden keinesfalls einschränken soll. Ebenso kann daraus keine Verbindlichkeit abgeleitet werden.In den „Möglichen Inhalten“ werden die kursiven Mindestinhalte nur ergänzt, wenn diese aus Sicht des Autorenteams zu erweitern oder präzisieren sind.*Stand 19.06.2020* |
| ***Lehrplan*****Lernsituation****Zeitrichtwert** | **Handlungskompetenz** | **Didaktik****Organisation****Verantwortlichkeit** | **Verknüpfung mit anderen Lernfeldern/Fächern** |
| **Fachkompetenz** | **Selbst-, Sozial-, Methodenkompetenz** |
| *Lernsituation: Rechtliche Rahmenbedingungen**Die Schülerinnen und Schüler informieren sich auch mithilfe digitaler Medien über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Wohneigentum, Erbbaurecht) sowie über Kreditarten der Baufinanzierung (Annuitätendarlehen, Festdarlehen, Bauspardarlehen, Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau) und machen sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen vertraut.* Möglicher Einstieg:Ein Kunde wünscht Information über verschiedene Kreditarten.10 UE | Die SuS* erläutern den Unterschied zwischen einem Grundstück und einem grundstücksgleichen Recht,
* kennen die rechtlichen Rahmenbedingungen einer Baufinanzierung,
* sind in der Lage, über verschiedene Kreditarten der Baufinanzierung zu informieren,
* wissen Bescheid über staatliche Förderung der Eigenheimnutzung,
* verfügen über die Kompetenz, Kunden das Verfahren des Immobilienerwerbs zu erklären und Baufinanzierungskonzepte zu entwickeln.

Mögliche Inhalte:* Annuitätendarlehen
* Festdarlehen
* Bauspardarlehen
* Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau
 | Bearbeitung von LeittextenAnalyse von Gesetzestexten, Analyse von Auszügen aus öffentlichen Registern, Einsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle)Einsatz digitaler Medien | Beratungsgespräche in DeutschWohn-Riester in LF12 |
| *Lernsituation: Finanzierungsbedarf**Die Schülerinnen und Schüler erfassen die Finanzierungswünsche der Kunden und bereiten Kundengespräche systematisch vor. Dabei unterscheiden sie die Finanzierungsanlässe nach dem geplanten Vorhaben (Neubau, Kauf). Sie versetzen sich in die Lage der Kunden und ermitteln durch gezielte Fragestellungen deren Bedürfnisse und den damit verbundenen Finanzierungsbedarf (Gesamtkosten).* Möglicher Einstieg:Ein Kunde möchte wissen, wie teuer ihn sein Bauvorhaben kommt. 5 UE | Die SuS* erkennen Finanzierungsanlässe,
* bringen die benötigten Informationen in Erfahrung und führen die Berechnungen durch,
* führen eine Finanzierungsbedarfsrechnung durch,
* erstellen einen Finanzierungsplan.
 | Einsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle)RollenspieleFeedback | Anwendung der Beratungssituationen in Deutsch, strukturierte Kundengespräche anhand vorliegender Kundendaten |
| *Lernsituation: Kreditwürdigkeit**Die Schülerinnen und Schüler fordern von Kunden die für eine Baufinanzierung notwendigen Unterlagen an (Gehaltsnachweise, Steuerbescheide, Selbstauskunft, Objektunterlagen, Grundbuchauszug). Sie analysieren die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Kunden und beurteilen ihre Kreditwürdigkeit.*Möglicher Einstieg:Ein Kunde weiß nicht, ob er sich das gewünschte Bauvorhaben leisten kann; Haushaltsrechnung mit Excel5 UE | Die SuS* wissen, welche Unterlagen benötigt werden,
* prüfen die Kreditfähigkeit,
* prüfen die Kreditwürdigkeit,
* analysieren die Ergebnisse der Kreditwürdigkeitsprüfung,
* führen produktbezogene Berechnungen durch.
 | Bearbeitung von LeittextenAnalyse von Gesetzestexten, Einsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle)BerechnungenBerechnungen mit Excel | Beratungsgespräche in Deutsch |
| *Lernsituation: Beleihungswert**Sie bewerten die Immobilie als Kreditsicherheit (Grundschuld). Sie ermitteln den Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie unter Berücksichtigung ihrer Nutzung (Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, gespaltenes Ertragswertverfahren) und den Beleihungsauslauf unter Berücksichtigung der weiteren Eintragungen im Grundbuch.*Möglicher Einstieg:Ein Kunde schätzt den Wert der von ihm gewünschten Immobilie zu hoch ein. 5 UE | Die SuS* beurteilen mögliche Sicherheiten,
* kennen das Grundbuch,
* wenden die Verfahren der Beleihungswertberechnung an,
* nutzen produktbezogene Berechnungen,
* berücksichtigen bei der Kreditprüfung auch ökologische und ethische Gesichtspunkte.

Mögliche Inhalte:* Bedeutung des Grundbuchs
* Aufbau des Grundbuchs
* Lasten und Beschränkungen
* Grundpfandrechte
* Rangfolge und Löschung
* Sachwertverfahren
* Vergleichswertverfahren
* gespaltenes Ertragswertverfahren
 | Bearbeitung von LeittextenAnalyse von Auszügen aus öffentlichen Registern, Einsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle)Einsatz digitaler Medien |  |
| *Lernsituation: Finanzierungsangebot**Die Schülerinnen und Schüler unterbreiten Kunden ein individuelles Finanzierungsangebot (Zinssatz, Zinsbindung, Laufzeit, Rate, Sondertilgung) unter Berücksichtigung der Kapitaldienstfähigkeit, der aktuellen Marktlage und einer angemessenen Laufzeit. Dabei erfüllen sie die vorvertraglichen Informationspflichten (Europäisches Standardisiertes Merkblatt), erläutern Kunden den weiteren Ablauf der Baufinanzierung (Grundstückskaufvertrag, Auflassung, Eigentumserwerb, Grundschuldbestellung) und schließen Immobiliar-Verbraucherdarlehens-verträge ab (Widerrufsbelehrung, ordentliches und außerordentliches Kündigungsrecht).* Möglicher Einstieg:Auf einen Kunden wird ein individuelles Angebot zugeschnitten; Berechnung des Kapitaldienstes mit Excel5 UE | Die SuS* kennen die verschiedenen Kriterien eines individuellen Finanzierungsangebots,
* führen produktbezogene und individuelle Berechnungen durch,
* erstellen ein individuelles Finanzierungsangebot,
* verfügen über die Kompetenz, Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge abzuschließen,
* beraten über die rechtlichen Grundlagen des Vertrages.

Mögliche Inhalte:* Nominalzins, Effektivzins
* Zinsbindung
* Laufzeit
* Rate
* Sondertilgung
 | Bearbeitung von LeittextenAnalyse von Gesetzestexten, Einsatz von FormularenEinsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle)Einsatz digitaler MedienBerechnungenBerechnungen mit Excel | Beratungsgespräche in Deutsch |
| *Lernsituation: Kreditüberwachung**Die Schülerinnen und Schüler begründen die Notwendigkeit einer laufenden Kreditüberwachung und erkennen Gefährdungspotentiale frühzeitig. Sie erarbeiten gemeinsam mit Kunden Lösungsansätze zur Vermeidung von Kreditausfällen. Dabei informieren sie Kunden über die Folgen von ausbleibenden Zins- und Tilgungsleistungen (Verwertung der Grundschuld).* Möglicher Einstieg:Ein Kunde gerät in Zahlungsschwierigkeiten.5 UE | Die SuS* begründen die Notwendigkeit der Kreditüberwachung,
* beschreiben mögliche Ursachen der Kreditgefährdung,
* stellen geeignete Maßnahmen zu deren Vermeidung bzw. Überwindung dar,
* informieren über Folgen von ausbleibenden Zahlungen.
 | Einsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle) | Abschreibung von Forderungen im LF 7 |
| *Lernsituation: Versicherungen**Die Schülerinnen und Schüler erkennen weitere Beratungsansätze im Rahmen der Baufinanzierung und informieren Kunden über die Wohngebäude- und die Hausratversicherung (versicherte Gefahren, versicherte Sachen).* Möglicher Einstieg:Ein Kunde möchte sein neu gebautes Haus versichern. 5 UE | Die SuS* informieren über die Wohngebäudeversicherung,
* informieren über die Hausratversicherung,
* erläutern die Notwenigkeit derartiger Versicherungen,
* vermitteln den Abschluss eines Versicherungsvertrags.
 | Bearbeitung von LeittextenEinsatz von Handlungssituationen mit Selbstkontrolle (Praxisfälle)Einsatz digitaler Medien | Beratungsgespräche in Deutsch |
| *Reflexion**Die Schülerinnen und Schüler holen Rückmeldungen zum Ablauf ihres Beratungsgesprächs ein und gehen konstruktiv mit Verbesserungsvorschlägen um. Sie reflektieren ihr eigenes Verhalten und ihre Beratungskompetenz und leiten daraus Maßnahmen zur Verbesserung sowie zur Intensivierung der Kundenbindung ab.*  |  | Förderung von überfachlichen Kompetenzen als „didaktisches Prinzip“ z.B. respektvolle Kommunikation, konstruktives Feedback, Kooperation und Kollaboration auch mit digitalen Medien. | Es wäre zu prüfen, inwieweit hier eine Absprache auch mit anderen Lernfeldern und dem Fach Deutsch erfolgen kann, da diese Kompetenzen als fachübergreifende Methoden und Selbstkompetenz zu verstehen sind. |