

**Commerzbank-
Erfassung
ZinsGarantieModell
in EUROPACE**

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
 - a. BSV über Commerzbank
 - b. BSV über Wüstenrot
4. Exkurs Anschlussfinanzierung (BSV über Commerzbank)

ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick (1/4)

Commerzbank – Intelligente Lösungen für individuelle Bedürfnisse

Wie wünschen sich Ihre Kunden eine maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung?

- Sicherung historisch niedriger Zinsen möglichst für Gesamtdarlehenslaufzeit
- Nachhaltige Planbarkeit der monatlichen Belastung, am besten eine konstante monatliche Rate bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens
- Maximale Flexibilität durch jederzeitige, beliebig hohe Sondertilgungen ohne Kündigungsfristen oder Vorfälligkeitsentschädigungen

Ihre Lösung: das **ZinsGarantieModell** (ZGM) der Commerzbank

ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick (2/4)

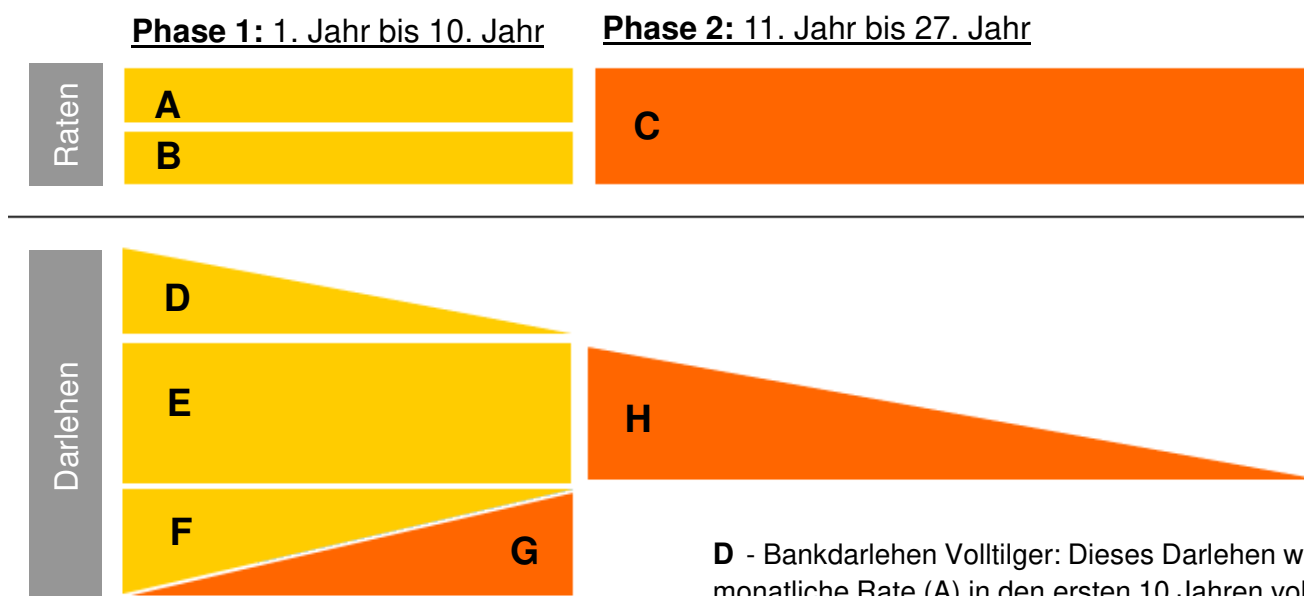
Commerzbank – Intelligente Lösungen für individuelle Bedürfnisse

Der Fokus dieses Modells liegt auf der Kontinuität der monatlichen Rate bei maximaler Flexibilität und nachhaltiger Zinssicherheit

- Wie geht das?
 - Vorfinanzierung eines neu abzuschließenden BSV in Kombination mit einem Volltilgerdarlehen in „Phase 1“ der Finanzierung. Hier schließt sich nach Zuteilung das Bauspardarlehen an (Phase 2“)
 - Anders als bei der klassischen Bausparvorfinanzierung wird der BSV jedoch nicht mit monatlichen Einzahlungen angespart. Stattdessen erfolgt die Einzahlung in notwendiger Höhe sofort in einer Summe aus zusätzlichen Darlehensmitteln und zwar unter Berücksichtigung aller weiteren Kosten, wie z.B. die Abschlussgebühr des BSV
 - Sinnvolle Finanzierungslösungen in diesem Modell bieten sich – orientiert an Laufzeit- und/oder Ratenwünschen der Kunden – in den Laufzeitbereichen von 20 Jahren bis 30 Jahren an

ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick (3/4)

ZinsGarantieModell in der grafischen Darstellung



A - Rate Bankdarlehen "Volltilger": Feste mtl. Rate (Zinsen und Tilgung), die in den ersten 10 Jahren zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens (D) führt.

B - Rate Bankdarlehen "Bauspar": Für die Vorfinanzierung des Bankdarlehens "Bauspar" (E + F) sind in den ersten 10 Jahren nur Zinsen zu zahlen, weitere Einzahlungen sind nicht erforderlich.

C - Rate Bauspardarlehen: Nach 10 Jahren wird das restliche Bankdarlehen durch das Bauspardarlehen (H) abgelöst und mit einer monatlichen Zins-/Tilgungsrate zurückgeführt.

D - Bankdarlehen Volltilger: Dieses Darlehen wird durch eine feste monatliche Rate (A) in den ersten 10 Jahren vollständig getilgt.

E - Bankdarlehen "Bauspar" (Teil 1): Dieses Darlehen finanziert den restlichen Finanzierungsbedarf (E). Nach 10 Jahren vollständige Ablösung durch das Bauspardarlehen.

F - Bankdarlehen "Bauspar" (Teil 2): Dieses Darlehen finanziert die Sofortauffüllung des Bausparvertrages. Nach 10 Jahren vollständige Ablösung durch das Bauguthaben.

G - Bausparguthaben: Aus zusätzlichen Kreditmitteln finanziertes Bauspar-guthaben, welches für die Dauer von 10 Jahren vorfinanziert wird und anschließend zur sofortigen und vollständigen Ablösung des Bankdarlehens "Bauspar" (F) dient.

H - Bauspardarlehen: Rückzahlung in festen monatlichen Raten auf Basis der durch den Tarif bestimmten Zins- und Tilgungsleistungen.

ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick (4/4)

Commerzbank – Intelligente Lösungen für individuelle Bedürfnisse

Welche Vorteile bietet das ZGM für Sie?

- TOP Konditionsangebot (insbesondere durch die günstigen Konditionen des Volltilgerdarlehens), um im Wettbewerb durch eine individuelle Finanzierungslösung die Nase vorne zu haben
- Zusätzliche Provision aufgrund erhöhter Darlehenssumme, aber auch für den BSV möglich
- BSV kann entweder über die Commerzbank oder direkt bei Wüstenrot abgeschlossen werden
- Lösungsansatz bei knappen Bonitäten, wenn langfristige Bonitätsbetrachtung nach WIKR mit fiktiver Annuität von 8% nicht ausreichend (Minimierung Zinsänderungsrisiko)

Ihr Ansprechpartner bei der Commerzbank unterstützt Sie gerne bei der Ermittlung der Eckdaten des Finanzierungsmodells & stellt Ihnen alle Berechnungen zur Verfügung:

- Finanzierungsbeispiel mit verbindlicher Konditionsgestaltung
- Detaillierte Bausparberechnung (wenn gewünscht)

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
 - a. BSV über Commerzbank
 - b. BSV über Wüstenrot
4. Exkurs Anschlussfinanzierung (BSV über Commerzbank)

Finanzierungsbeispiel (1/2)

Fallkonstellation & Eckdaten des Finanzierungsmodells

- Kauf ETW
- Kaufpreis T€ 350
- KNK ~T€ 30
- Finanzierungsbedarf ~ T€ 300 (eingesetztes Eigenkapital T€ 80)
- Zusätzliche Mittelaufnahme T€ 97 für Soforteinzahlung BSV (Mindestsparguthaben & Abschlussgebühr)
- 2 Darlehensbausteine
 - Volltilger T€ 94
 - Tilgungsausgesetztes Darlehen T€ 303 gegen Wüstenrot BSV (100% Unterlegung)
 - Jeweils 10 Jahre Zinsbindung
- Zuteilungstermin BSV: 01.08.2028

Finanzierungsbeispiel (2/2)

Finanzierungsbeispiel Commerzbank mit verbindlicher Konditionsgestaltung

Darlehensgeber:			Vertragsdaten			
	Commerzbank	Commerzbank				
Darlehensbetrag:	94.000,00 EUR	303.000,00 EUR	Tarif (Neuvertrag)	Wohnsparen D/P Premium	Bausparsumme (BS)	303.000,00 EUR
Sollzinssatz (freibleibend):	1,29 %	1,57 %	Mindestsparguthaben	30 % der BS	Vertragsbeginn	15.10.2018
Rate:	835,82 EUR	396,43 EUR	Zins- und Tilgungsbeitrag monatl.	1.240,00 EUR	Kontogebühr (Sparphase)	jährlich 15,00 EUR
Effektiver Jahreszins (PAngV):	1,30 %	1,70 %	Sollzins p.a.	2,00 %	Gebühr Kundenzeitschrift jährlich	6,00 EUR
Auszahlungskurs:	100,00 %	100,00 %	Gewünschter Auszahlungstermin	01.11.2028	Berechnung	Sollzins
Sollzinsbindung:	10 Jahre	10 Jahre	Die Kundenzeitschrift 'Mein EigenHeim' erhalten Sie 4 Ausgaben lang kostenlos, danach 4-mal im Jahr zum Preis von 1,50 EUR pro Ausgabe. Eine Abbestellung ist jederzeit möglich.			
Restschuld am			Daten zur Sparphase			
Sollzinsbindungsende:	0,00 EUR	303.000,00 EUR	Abschlussgebühr	3.030,00 EUR	Sparbeiträge und vL insgesamt	97.000,00 EUR
Art der Tilgung:	annuitätisch	tilgungsfrei	Variantenpreis	303,00 EUR	Guthabenzinsen insgesamt	940,00 EUR
Tilgungsbeginn:	30.11.2018	30.11.2018	Guthabenzins p.a.	0,1 %	Gebühren insgesamt	3.548,50 EUR
Tilgungssatz bzw. Sparrate:	9,38 %	0,00 EUR	Kapitalertragsteuer	nicht berücksichtigen	Bausparguthaben	
Zahlweise:	monatlich nachschüssig	monatlich nachschüssig	Ende der Besparung	bei Auszahlung	bei Auszahlung	94.391,50 EUR
Sondertilgungsmöglichkeit:	keine	keine	Wartezeit bis Zuteilung	9 Jahre, 9 Monate		
Bereitstellungszinsfrei / Forward :	2 Monate	2 Monate	Zuteilung ist erreicht am	01.08.2028		
Bereitstellungszins danach:	0,25 % pro Monat	0,25 % pro Monat	Auszahlung am	01.11.2028		
Bearbeitungskosten:	keine	keine	Sparbeiträge			
Kontoführungsgebühren:	keine	keine	Betrag in EUR	Periode	vom / am	bis
Schätzkosten:	keine	keine	97.000,00	einmalig	31.10.2018	-
Abschlusskosten Tilg.surrogat:	keine	3.333,00 EUR				Sparbeiträge insgesamt
Tilgungsaussetzung gegen:		Bausparvertrag				97.000,00
Teilauszahlungszuschläge:	0 EUR	0 EUR				
Zusatzvereinbarungen:						
Die Gesamtrate der Finanzierung beträgt nach vereinbartem Tilgungsbeginn monatlich 1.232,25 EUR. (inkl. Tilgungssparrate von monatlich 0,00 EUR)						

Konditionen Stand: 15.10.2018

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
 - a. BSV über Commerzbank
 - b. BSV über Wüstenrot
4. Exkurs Anschlussfinanzierung (BSV über Commerzbank)

Erfassung ZGM in EUROPACE (1/9)

Daten Haushalt & Immobilie (BSV über Commerzbank)

EUROPACE 2

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

▼ Haushalt 1

Antragsteller 1

☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.

Vorname Nachname

Telefon E-Mail

Geburtsdatum weitere Kontaktmöglichkeiten

Straße Nr. PLZ Ort

Wohnhaft seit

Familienstand

EUROPACE 2

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

▼ Objektdaten

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Kauf

Basisangaben

Straße Nr. PLZ Ort

Art der Immobilie Grundstücksgröße Baujahr

Eigentumswohnung m²

Miteigentumsanteil / Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Bezeichnung / Nr. der Wohneinheit

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise ☐ massiv ☐ andere

Marktwert (optional) **neu** Marktwert ermitteln

Erfassung jeweils der
vollständigen Daten zum
Haushalt und zur
Immobilie

Erfassung ZGM in EUROPACE (2/9)

Gesamtkosten & Finanzbedarf (BSV über Commerzbank)

▼ FinanzbedarfGesamtkapitalbedarf: 477.000 €

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?

Kauf ▼

KostenKosten: 477.000 €

Kaufpreis	350.000 €	Grunderwerbsteuer	%	23.000 €
Mobiliarkosten	€	Notargebühren	2 %	7.000 €
Sonstige Kosten	97.000 €	Maklergebühren		
Soll die Immobilie modernisiert werden? ☐ ja ☐ nein				
Gesamtkosten	477.000 €			

Ermittlung Gesamtkosten

Zusätzliche Mittelaufnahme für Soforteinzahlung BSV

> Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und DrittdarlehenEingesetztes Kapital: 80.000 €

Handelt es sich bei dem Verwendungszweck um „Modernisierung (Um-/Anbau)“, so sind beim „Finanzbedarf“ die Modernisierungskosten zu erfassen und unter „Sonstige Kosten“ die zusätzliche Mittelaufnahme für die Soforteinzahlung. Ansonsten sind alle weiteren Schritte analog einem Kauf.

Erfassung ZGM in EUROPACE (3/9)

Finanzierungswunsch (BSV über Commerzbank)

▼ Finanzierungswunsch

Noch benötigte Darlehen: 396.500 €

Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼

▼ Finanzierungswunsch

Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼

Baudarlehen
Annuitätendarlehen
Volltilger Annu
Endfälliges Darlehen
KfW

Anlage Volltilger- & tilgungsausgesetztes (endfälliges) Darlehen

▼ Finanzierungswunsch

Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision	
	94.000 €	10 Jahre	Volltilger ▼	0 %	2 Monat(e)	0 %	

Kombinationsdarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision	
	303.000 €	10 Jahre	Ausgesetzt (berechnet) ▼	0 %	2 Monat(e)	0 %	

Tilgungsersatzprodukt (Bausparvertrag)	Tarif	Bausparwunsch anpassen (optional)	Abschlussgebühr	Einmalzahlung
	Automatisch ▼	Automatischer Vorschlag ▼	☒ Sofortzahlung ☐ Verrechnung	€

Vertragspartner (Antragsteller)

Erfassung ZGM in EUROPACE (4/9)

Neuer BSV als Tilgungsersatz (BSV über Commerzbank)

Finanzierungswunsch

Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision
	94.000 €	10 Jahre	Volltilger	0 %	2 Monat(e)	0 %
	303.000 €	10 Jahre	Ausgesetzt (eigenes Angebot)			0 %

Finanzierungsbaustein hinzufügen

ANTRAGSTELLERIMMOBILIEVORH

ERGEBNISSE

Finanzierungsvorschläge aus

Soll / Effektiv

Beleihungs-
auslauf

1,33 % / 1,46 %

95,24 %

Annuitätendarlehen

Soll / Effektiv

1,04 % /

Sondertilgung

0,00 %

Anlage des BSV

Tilgungswunsch

Ausgesetzt (eigenes Angebot)

Hinterlegung
Tilgungswunsch

Anfängliche Tilgung

Alternativ

☐ 1 %

☐ Volltilger

☐ 2 %

Rate:

€

☐ 3 %

☐ Ausgesetzt (berechnet)

Andere:

%

☒ Ausgesetzt (eigenes Angebot)

Tilgungsersatzprodukte

Wählen Sie aus bestehenden Verträgen:

Erfassen Sie einen bestehenden Bausparvertrag oder eine Lebens-/Rentenversicherung und ändern Sie dessen Vermögenseinsatz auf 'abtreten / als Tilgungsersatz', um ihn hier als Tilgungsersatzprodukt zuzuordnen.

Verwenden Sie eigene Bausparangebote:

Bausparkasse Wüstenrot, D/ Premium 2% (299.500 €)

Bausparkasse Wüstenrot, D/Premium 2% (299.500 €)

Bausparkasse Wüstenrot, D/ Premium 2% (299.500 €)

Bausparkasse Wüstenrot, D/Premium 2% (299.500 €)

Bausparkasse Wüstenrot, D/ Premium 2% (295.000 €)

Bausparangebot

+ Neuer Bausparvertrag

Auswahl ausgesetzt
(eigenes Angebot), um
Details BSV zu erfassen

395.000 €

10 J.

16.10.2018

Zinsbindung

Anf. Tilgung

10 Jahre

9,500 %

Zinsbindung

Anf. Tilgung

Aktualisieren

Erfassung ZGM in EUROPACE (5/9)

Details neuer BSV (BSV über Commerzbank)

The screenshot shows the 'Neuer Bausparvertrag' (New Building Savings Contract) form. The form is titled 'Neuer Bausparvertrag' and contains several fields for data entry. The fields are organized into sections: 'Bausparkasse', 'Tarif', 'Vertragsnummer', 'Vertragsbeginn', 'Zuteilungsdatum', 'Abschlussgebühr', 'Jahresentgelt', and 'Angebotshinweis für den Kunden'. The 'Bausparkasse' section includes 'Bausparkasse Wüstenrot' and 'Bausparsumme 303.000 €'. The 'Tarif' section includes 'D/ Premium 2%' and 'Sparbeitrag 252,50 €'. The 'Vertragsnummer' field is empty. The 'Vertragsbeginn' is '15.10.2018' and the 'Zuteilungsdatum' is '01.08.2028'. The 'Abschlussgebühr' is '3.030 €' and the 'Jahresentgelt' is '15 €'. The 'Angebotshinweis für den Kunden' field is empty. A 'Fertig' button is at the bottom left. Several callouts point to specific fields: 'Hinterlegung Bausparkasse' points to 'Bausparkasse Wüstenrot'; 'Hinterlegung Bausparsumme' points to 'Bausparsumme 303.000 €'; 'Hinterlegung Abschlussgebühr' points to 'Abschlussgebühr 3.030 €'; 'Hinterlegung Kontoführungsgebühr' points to the 'Fertig' button; 'Trotz Sofortauffüllung Erfassung Sparrate erforderlich, da ansonsten Mindesttilgung (1% auf Darlehenssumme, bitte manuell errechnen) nicht erfüllt' points to the 'Sparbeitrag 252,50 €' field; and 'WICHTIG: Keine Hinterlegung Sofortauffüllung, da ansonsten der Finanzbedarf um diese erhöht wird' points to the 'Angebotshinweis für den Kunden' field.

Neuer Bausparvertrag

Bausparkasse: Bausparkasse Wüstenrot

Bausparsumme: 303.000 €

Tarif: D/ Premium 2%

Sparbeitrag: 252,50 €

Einmalzahlung: €

Vertragsnummer:

Vertragsbeginn: 15.10.2018

Zuteilungsdatum: 01.08.2028

Abschlussgebühr: 3.030 €

Jahresentgelt: 15 €

Angebotshinweis für den Kunden:

Fertig

Hinterlegung Bausparkasse

Hinterlegung Bausparsumme

Hinterlegung Abschlussgebühr

Hinterlegung Kontoführungsgebühr

Trotz Sofortauffüllung Erfassung Sparrate erforderlich, da ansonsten Mindesttilgung (1% auf Darlehenssumme, bitte manuell errechnen) nicht erfüllt

WICHTIG: Keine Hinterlegung Sofortauffüllung, da ansonsten der Finanzbedarf um diese erhöht wird

Erfassung ZGM in EUROPACE (6/9)

Korrektur Haushaltsrechnung um Sparrate (BSV über Commerzbank)

Vermögen, Einnahmen, Ausgaben, Verbindlichkeiten

☐ Bank- und Sparguthaben	☐ Einkünfte aus Nebentätigkeit	☐ Mietausgaben	☐ Ratenkredit / Leasing
☐ Wertpapiere / Aktien	☐ Unbefristete Zusatzrente	☐ Unterhaltsverpflichtungen	☐ Privates Darlehen
☐ Bausparvertrag	☐ Ehegattenunterhalt	☐ Private Krankenversicherung	☐ Sonstige Verbindlichkeiten
☐ Lebens- / Rentenversicherung	☐ Variable Einkünfte	☐ Sonstige Ausgaben	
☐ Sparpläne	☐ Sonstige Einnahmen	☐ Sonstige Versicherungsausgaben	
☐ Sonstiges Vermögen			

Bank- und Sparguthaben	Guthaben	Zinsertrag
	200.000 €	€

Bei Unterdeckung:
Korrektur HHR um fiktive
Sparrate in benötigter
Höhe, Erfassung unter
„Einkünfte aus
Nebentätigkeit“ mit
Erläuterung.

Erfassung ZGM in EUROPACE (7/9)

Bausparguthaben zur richtigen Berechnung Beleihungsauslauf
(BSV über Commerzbank)

▼ Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und Drittdarlehen

Eingesetztes Kapital: 80.000 €

Einzusetzendes Vermögen Haushalt 1: B

Abgetretenes Vermögen: 0 €

Eingesetztes Vermögen: 80.000 €

+ Bausparvertrag

Lebens-/Re

Wert

200.000 €

eingesetzt werden?

☐ gar nicht

☒ auflösen

Maximal einzusetzender Betrag

80.000 €

Zukünftige Einnahmen

0 €

Details erfassen

Hinterlegung
Wüstenrot BSV

Bank- und Sparguthaben

Externe Darlehen: Wurden schon unbesicherte externe Darlehen für dieses Vorhaben aufgenommen?

Externe Darlehen: 0 €

Keine externen Darlehen

Erfassen

▼ Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und Drittdarlehen

Eingesetztes Kapital: 80.000 €

Einzusetzendes Vermögen Haushalt 1: BSV Commerzbank

Abgetretenes Vermögen: 97.000 €

Eingesetztes Vermögen: 80.000 €

+ Lebens-/Rentenversicherung

Wert

97.000 €

Wie soll das Vermögen eingesetzt werden?

☐ gar nicht

☐ auflösen

☒ abtreten/Tilgungsersatz

Details erfassen

Bausparvertrag

Bank- und Sparguthaben

Wert

200.000 €

Maximal einzusetzender Betrag

80.000 €

Zukünftige Einnahmen

0 €

Details erfassen

Erfassung Soforteinzahlung
BSV zur richtigen
Berechnung
Beleihungsauslauf,
Abtretung erforderlich

Erfassung ZGM in EUROPACE (8/9)

Ermittlung Angebote Ergebnisliste (BSV über Commerzbank)

▼ Finanzierungswunsch

Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision	
	94.000 €	10 Jahre	Volltilger ▼	0 %	2 Monat(e)	1,75 %	
Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision	
	303.000 €	10 Jahre	Ausgesetzt (eigenes Angebot) ▼	0 %	2 Monat(e)	1,05 %	
Tilgungsersatzprodukt (Neuer Bausparvertrag) Bausparkasse Wüstenrot, D/ Premium 2% (303.000 €)							
Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼							

ANTRAGSTELLER

IMMOBILIE

VORHABEN

ERGEBNISSE

Finanzierungsvorschläge aushändigen

Ermittlung Angebote

Aktualisieren

Erfassung ZGM in EUROPACE (9/9)

Angebote in Ergebnisliste (BSV über Commerzbank)

EREBNISSE Finanzierungsvorschläge aushändigen Aktualisieren									
	Soll / Effektiv	Beleihungs- auslauf	Produktanbieter	Monatliche Gesamtrate	Provision	Darlehens- summe	Zins- bindung	Annahmefrist	
	1,50 % / 1,63 %	95,24 %	Commerzbank BaufiBest	1.486 €	1,216 %	397.000 €	10 J.	17.10.2018	
Annuitätendarlehen Soll / Effektiv 1,29 % / 1,34 % Sondertilgung 0,00 % Monatliche Rate 836,60 € BZ frei 2 Monate Provision 1,750 % Darlehenssumme 94.000,00 € Zinsbindung 10 Jahre Anf. Tilgung 9,390 %									
Annuitätendarlehen Soll / Effektiv 1,57 % / 1,72 % Sondertilgung 0,00 % Monatliche Rate 396,43 € BZ frei 2 Monate Provision 1,050 % Darlehenssumme 303.000,00 € Zinsbindung 10 Jahre Anf. Tilgung 0 % (ausgesetzt)									
Bausparvertrag (neuer Vertrag) Tarif D/ Premium 2% Sparbeitrag 252,50 € Abschlussgebühr 3.030,00 € Bausparsumme 303.000,00 € Zuteilungsquartal III/2028									

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
 - a. BSV über Commerzbank
 - b. BSV über Wüstenrot
4. Exkurs Anschlussfinanzierung (BSV über Commerzbank)

Erfassung ZGM in EUROPACE (1/5)

Daten Haushalt & Immobilie

EUROPACE 2

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

▼ Haushalt 1

Antragsteller 1

☐ Herr ☐ Frau ☐ Prof. ☐ Dr.

Vorname Nachname

Telefon E-Mail

Geburtsdatum weitere Kontaktmöglichkeiten

Straße Nr. PLZ Ort

Wohnhaft seit

Familienstand

EUROPACE 2

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

▼ Objektdaten

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Kauf

Basisangaben

Straße Nr. PLZ Ort

Art der Immobilie Grundstücksgröße Baujahr

Eigentumswohnung m²

Miteigentumsanteil / Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Bezeichnung / Nr. der Wohneinheit

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise ☐ massiv ☐ andere

Marktwert (optional) **neu** Marktwert ermitteln

Erfassung jeweils der
vollständigen Daten zum
Haushalt und zur
Immobilie

Erfassung ZGM in EUROPACE (2/5)

Gesamtkosten & Finanzbedarf

▼ Finanzbedarf

Gesamtkapitalbedarf: 477.000 €

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?

Kauf ▼

Kosten

Kosten: 477.000 €

Kaufpreis	Grunderwerbsteuer ⓘ	
350.000 €	%	23.000 €
Mobiliarkosten ⓘ	Notargebühren	
€	2 %	7.000 €
Sonstige Kosten ⓘ	Maklergebühren	
97.000 € ⓘ		
Soll die Immobilie modernisiert werden?		
☐ ja ☐ nein		
Gesamtkosten	Davon	
477.000 €	€	

Ermittlung
Gesamtkosten

Zusätzliche
Mittelaufnahme für
Sofortinzahlung BSV

Handelt es sich bei dem Verwendungszweck um „Modernisierung (Um-/Anbau)“, so sind beim „Finanzbedarf“ die Modernisierungskosten zu erfassen und unter „Sonstige Kosten“ die zusätzliche Mittelaufnahme für die Sofortinzahlung.
Ansonsten sind alle weiteren Schritte analog einem Kauf.

WICHTIG: KEINE Erfassung der Sofortinzahlung unter Vermögen als Bausparguthaben

Finanzierungswunsch



Erfassung ZGM in EUROPACE (4/5)

Neuer BSV als Tilgungsersatz

▼ Finanzierungswunsch

Noch benötigte Darlehen: 97.000 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Provision
	94.000 €	10 Jahre	Volltilgung	1,75 %

Kombinationsdarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Provision
	303.000 €	10 Jahre	Ausgesetzt (berechnet)	1,05 %

Tilgungsersatzprodukt
(Bausparvertrag)

Tarif

Premium 2,...

Bausparwunsch anpassen (optional)

Sparrate in €

1 €

Weiterer Wunschparameter

Automatischer Vorschlag ▼

Abschlussgebühr

☒ Sofortzahlung ☐ Verrechnung

Einmalzahlung

97.000 €

Vertragspartner (Antragsteller)

Bausparkasse Wüstenrot

☐ Premium 1,50%/1,25% - Niedrigster Zins (10 Jahre)

☐ Premium 1,50%/1,25% - Niedrigster Zins (15 Jahre)

☒ Premium 2,0%/4,0% – ZinsGarant-Modell

☐ Premium 2,25%/2,00% - Niedrigste Sparrate (10 Jahre)

☐ Premium 2,25%/2,00% - Niedrigste Sparrate (15 Jahre)

Bausparwunsch anpassen und € 1,- als Sparrate erfassen

Auswahl Tarif Wüstenrot

Erfassung gesamte Soforteinzahlung

Angebote in Ergebnisliste

ERGEBNISSE

Finanzierungsvorschläge aushändigen

Aktualisieren

Soll / Effektiv

Beleihungs-
auslauf

Produktanbieter

Monatliche
Gesamtrate

Provision

Darlehens-
summe

Zins-
bindung

Annahmefrist

<

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
 - a. BSV über Commerzbank
 - b. BSV über Wüstenrot
4. Exkurs Anschlussfinanzierung (BSV über Commerzbank)

Exkurs Anschlussfinanzierung (1/2)

Gesamtkosten & Finanzbedarf

▼ Finanzbedarf

Gesamtkapitalbedarf: 397.000 €

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?

Anschlussfinanzierung ▼

Darlehen des Finanzierungsobjekts ⓘ

Abzulösende Restschulden: 300.000 €

Immobilienkredit	Rate (monatlich)	Darlehensgeber	Zinsbindung bis	Ablösen?	Abzulösender Betrag	Sondertilgung
		Abrechnungsbank	30.11.2018	☒ ja ☐ nein	300.000 €	€

Kosten

Soll die Immobilie zusätzlich modernisiert werden?

☐ ja ☒ nein

Kapitalbeschaffung

Soll zusätzliches Kapital beschafft werden?

☐ ja ☒ nein

Abzulösende Restvaluta

Kosten: 0 €

Kapitalbeschaffung: 0 €

Erfassung Finanzierungswunsch analog „Kauf“ (Folien 13 & 14), aber abweichende Angaben zum neuen BSV, Fortsetzung dann wieder auf den Folien 16- 19

Exkurs Anschlussfinanzierung (2/2)

Details neuer BSV

Neuer Bausparvertrag

Bausparkasse: Bausparkasse Wüstenrot

Bausparsumme: 303.000 €

Tarif: D/ Premium 2%

Sparbeitrag: 252,50 €

Einmalzahlung: 97.000 €

Vertragsnummer:

Vertragsbeginn: 15.10.2018

Zuteilungsdatum: 01.08.2028

Abschlussgebühr: 3.030 €

Jahresentgelt: 15 €

Angebotshinweis für den Kunden:

Fertig

Hinterlegung Bausparkasse

Hinterlegung Bausparsumme

Hinterlegung Abschlussgebühr

Hinterlegung Kontoführungsgebühr

WICHTIG: Hinterlegung gesamte Sofort-einzahlung, damit Ausweis zusätzlicher Kapitalbedarf in Selbstauskunft erfolgt

Trotz Sofortauffüllung Erfassung Sparrate erforderlich, da ansonsten Mindesttilgung (1% auf Darlehenssumme, bitte manuell errechnen) nicht erfüllt

IHR VORHABEN		
Ihr Bedarf	Eingesetztes Kapital	
Einmalzahlung für Bausparvertrag	97.000 €	0 €
Ablösung Immobiliendarlehen (Abrechnungsbank)	300.000 €	
	397.000 €	
Minimal benötigtes Darlehen: 397.000 €		

A close-up photograph of a hand pointing at a small, vintage-style globe. The globe is mounted on a wooden stand and features a detailed map of the world with various geographical features and labels. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the left side of the image, partially obscuring the hand and the globe. The text "Viel Erfolg" is written in white, bold, sans-serif font within this red circle. The background is dark and out of focus.

Viel Erfolg