



CE-Baufinanz - stets vertrauensvoll beraten







INHALT

■ Editorial	Seite 03
■ Finanzieren mit CE-Baufinanz	Seite 05
■ Ihr Weg zur Wunschfinanzierung mit CE-Baufinanz	Seite 07
■ Die Finanzierungspartner von CE-Baufinanz	Seite 08
■ Öffentliche Fördermittel	Seite 11
■ Erwerbsnebenkosten	Seite 13
■ Die Beratungsphilosophie von CE-Baufinanz	Seite 15
■ Die 8 Kostenfallen bei einer Baufinanzierung	Seite 16
■ Baufinanzierungs-Lexikon	Seite 20



EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Erwerb einer Immobilie, verbunden mit dem Abschluss einer Baufinanzierung, stellt für unsere Kunden häufig eine Lebensentscheidung mit weitreichenden Konsequenzen dar. Aus diesem Grund ist es wichtig, mit der CE-Baufinanz GmbH einen starken und vor allem unabhängigen sowie vertrauenswürdigen Partner an Ihrer Seite zu haben. Unsere Baufinanzierungsberater haben allesamt viel Erfahrung im Bereich der Baufinanzierungsvermittlung. Eine kompetente und umfassende Baufinanzierungsberatung stellt die Basis einer erfolgreichen Zusammenarbeit dar. Die Dauer und Intensität der Beratung bestimmen dabei jeweils Sie, da wir uns ausschließlich an Ihrem Beratungsbedarf orientieren.

Neben den klassischen Banken, Sparkassen, Volksbanken und Genossenschaftsbanken arbeitet die CE-Baufinanz auch mit Versicherungen und Bausparkassen zusammen. So ist sichergestellt, dass wir Ihnen, unabhängig von der gewünschten Sollzinsbindung sowie dem gewünschten Darlehensvolumen und dem Ort, an dem Sie Ihre Immobilie erwerben, stets Top-Konditionen anbieten.

Auf den nachfolgenden Seiten dieser Broschüre geben wir Ihnen einen ersten Einblick in das Thema Baufinanzierung und stellen Ihnen zudem unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise vor.

Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Christian Eckermann



FINANZIEREN MIT CE-BAUFINANZ

Finanzieren mit CE-Baufinanz heißt, ausführlich und kompetent beraten zu sein und einen Profi in allen Fragen rund um das Thema Baufinanzierung an seiner Seite zu haben.

Jeder, der über den Erwerb einer Immobilie nachdenkt, stellt sich automatisch die Frage: Wie und wo finde ich die richtige Baufinanzierung für mein Vorhaben? Heutzutage gibt es eine Vielzahl von Anbietern und eine Vielzahl von Möglichkeiten, wie eine Finanzierung aufgebaut sein kann. Wie soll man dabei am besten vorgehen und worauf muss genau geachtet werden? Diese und viele andere Fragen besprechen die Berater der CE-Baufinanz GmbH mit Ihnen gemeinsam. Denn diese Lebensentscheidung bedarf der Gewissenhaftigkeit, die wir mitbringen.

Die Berater von CE-Baufinanz realisieren mit Ihnen gemeinsam Ihre Wunschfinanzierung, bewerten die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten bei ver-

schiedenen Anbietern und begleiten Sie fortwährend auf dem Weg in Ihr Eigenheim.

Wir sind der Partner an der Seite unserer Kunden und stehen nicht auf der Seite der Banken. Wir helfen Ihnen schnell, unkompliziert und kostenfrei - von Beginn an.

Unabhängig davon, ob Sie ein Haus, eine Wohnung oder eine Anlageimmobilie finanzieren möchten, wir suchen für Sie den passenden Finanzierungspartner. Auf Wunsch beraten wir Sie auch online, indem wir Sie „live“ auf unseren Desktop schalten und anschließend mit Ihnen gemeinsam den gewünschten Finanzierungsaufbau erstellen. Transparenz und Unabhängigkeit liegen uns am Herzen.

Auch im Falle einer benötigten Anschlussfinanzierung unterstützen wir unsere Kunden. Sie können uns gern das Angebot Ihrer Hausbank schicken. Wir bewerten dieses mit Ihnen und besprechen anschließend, wel-

che Alternativen es zu dem vorliegenden Angebot gibt. Häufig werden Finanzierungsprodukte angeboten, die für unsere Kunden nicht von Vorteil sind. Eine kompetente und ausführliche Beratung führt dann nicht selten dazu, dass unsere Kunden viele Tausend Euro im Vergleich zum Angebot bei der Hausbank sparen.

Die Finanzierungsberater von CE-Baufinanz verfügen grundsätzlich über eine Bankausbildung und ggf. auch über ein Hochschulstudium. Die fachliche Qualifikation und der Auswahlprozess unserer Baufinanzungsberater haben für uns eine übergeordnete Bedeutung, da wir nur so sicherstellen können, dass unsere Kunden jederzeit fachlich kompetent und unabhängig beraten werden.

**FINANZIEREN MIT CE-BAUFINANZ
HEISST AUSFÜHRlich UND KOMPETENT
BERATEN ZU SEIN.**



IHR WEG ZUR WUNSCHFINANZIERUNG MIT CE-BAUFINANZ

FINANZIERUNGSANFRAGE

Üblicherweise richten unsere Kunden zunächst eine Finanzierungsanfrage an uns per Telefon oder über das Internet. Unser Versprechen: Die Baufinanzierungsberater von CE-Baufinanz beraten Sie daraufhin innerhalb von 24 Stunden individuell, kostenlos und unverbindlich.

FINANZIERUNGSBERATUNG

Die Finanzierungsberatung findet persönlich oder mithilfe unserer Online-Beratungssoftware und am Telefon statt. Auf Wunsch beraten wir unsere Kunden auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Teilen Sie uns bitte mit, wie und wann Sie von uns beraten werden möchten.

FINANZIERUNGSBERECHNUNG

Nach der Finanzierungsberatung erstellt Ihnen Ihr Baufinanzierungsberater ein individuelles Finanzierungsangebot aus einer Auswahl von rund 200 Baufi-

nanzierungsanbietern in Deutschland. Das Baufinanzierungsangebot richtet sich dabei nach den von Ihnen geäußerten Wünschen.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

Der für Sie erstellte Finanzierungsvorschlag wird von uns nun per E-Mail oder Post an Sie versandt. Anschließend besprechen Sie gemeinsam und ausführlich mit Ihrem Baufinanzierungsberater den Finanzierungsvorschlag.

WEITERLEITUNG AN DIE BANK

Nachdem Sie sich für einen Finanzierungsaufbau und ein Kreditinstitut entschieden haben, gilt es, die benötigten Unterlagen an die ausgewählte Bank zu senden. Zu den benötigten Bankunterlagen zählen neben den Original-Gehaltsabrechnungen auch der Nachweis über vorhandenes Eigenkapital sowie eine Kopie des Personalausweises und die kompletten Objektunterlagen.

RESONANZ DER BANK

Das ausgewählte Kreditinstitut trifft eine abschließende Aussage zum eingereichten Finanzierungswunsch. Üblicherweise ist diese positiv, da Ihr Baufinanzierungsberater dem Kreditinstitut Ihr Finanzierungsvorhaben im Vorfeld detailliert vorgestellt hat.

BESPRECHUNG DER DARLEHENSVERTRÄGE

Nachdem die Bank Ihrem Finanzierungswunsch bzw. der Annahme Ihres Finanzierungsantrages stattgegeben hat, werden die Darlehensverträge vom Kreditinstitut erstellt. Die erstellten Dokumente bespricht Ihr Baufinanzierungsberater anschließend mit Ihnen. Zu den Dokumenten zählt u. a. auch die Grundschuldbestellungsurkunde für den Notartermin.

UNTERZEICHNUNG DES KAUFVERTRAGS

Entstehen im Nachgang zum Notartermin und der Darlehensvalutierung weitere Fragen, sprechen Sie Ihren Baufinanzierungsberater von CE-Baufinanz gern an.



BANKEN

Bankhaus von Essen KG
Commerzbank
Deutsche Bank
DKB
DSL-Bank
Erfurter Bank eG
GENO Bank (Essen eG, Fulda eG)
Gladbacher Bank
Hanseatic Bank
ING-DiBa
Kölner Bank eG
MHB
Netbank
NIBC
PSD-Bank
(Berlin-Brandenburg, Braunschweig,
Hannover, Hessen-Thüringen,
Karlsruhe-Neustadt, Kiel, Koblenz,
Köln, München, Nürnberg, Rhein-
Neckar/Saar, Rhein-Ruhr,
Westfalen-Lippe)
SKG-Bank
Sparda
(Augsburg, Baden-Württemberg,
Berlin, Hamburg, Hannover, Hessen,
München, Münster, Nürnberg,
Regensburg, Südwest, West)

SPARKASSEN

Berliner Sparkasse
Erzgebirgssparkasse
Hamburger Sparkasse
KSK Döbeln
KSK Euskirchen
KSK Köln
KSK München-Starnberg
KSK Saalfeld-Rudolstadt
MBS Potsdam
Mittelbrandenburgische Sparkasse
Nassauische Sparkasse
Ostsächsische Sparkasse
Ostsee-Sparkasse Rostock
Saalesparkasse Halle
Salzlandsparkasse
Sparkasse Aachen
Sparkasse Altmark
Sparkasse Barnim
Sparkasse Burgenlandkreis
Sparkasse Chemnitz
Sparkasse Elbe-Elster
Sparkasse Essen
Sparkasse Fürth
Sparkasse Gera
Sparkasse Harburg-Buxtehude
Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert
Sparkasse Holstein
Sparkasse Kleve

VOLKS- UND RAIFFEISENBANKEN

Berliner Volksbank
Ostfriesische Volksbank
VB Mittelhessen
VB Mittweida
VB Moßbach
VB München-Land
VB Münster
VB Oberberg
VB Offenburg
VB Rhein-Erft
VB Rhein-Neckar
VB Rüsselsheim
VB Schaumburg
VB Schwarzwald Baar Hegau
Vereinigte Volksbank
Volksbank Bremen Nord
Volksbank Dill
Volksbank Dreieich
Volksbank Düsseldorf-Neuss
Volksbank Fürstenfeldbruck
Volksbank Helmstedt
Volksbank Karlsruhe
Volksbank Lahr
Volksbank Lippstadt
VR Bank Meißen-Großenhain
VR Bank Starnberg
Wiesbadener Volksbank

BAUSPARKASSEN

Bausparkasse Mainz
BHW
Deutscher Ring BSK
LBS Ost
Wüstenrot

VERSICHERUNGEN

Allianz Lebensversicherung
Alte Leipziger
AXA/DBV
Hannoversche Leben
Signal Iduna
Universa
Ergo
VolkswahlBund
Zürich Versicherung

Aufgeführt ist nur eine Auswahl von Anbietern, mit denen CE-Baufinanz kooperiert. CE-Baufinanz ist bei vielen der genannten Kreditinstitute Premiumpartner und erhält dadurch weitere Vorteile bei der Darlehensabwicklung.

DIE FINANZIERUNGSPARTNER VON CE-BAUFINANZ

Die Finanzierungsberater von CE-Baufinanz arbeiten mit rund 200 renommierten Baufinanzierungsanbietern in Deutschland zusammen. Dadurch ist sichergestellt, dass wir unseren Kunden grundsätzlich beste Konditionen anbieten. Neben den klassischen Banken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken zählen Versicherungen und Bausparkassen zu unseren Finanzierungspartnern.

**WIR FINDEN FÜR SIE DEN
OPTIMALEN FINANZIERUNGSaufbau
AUS ÜBER
200 BAUFINANZIERUNGSANBIETERN
IN DEUTSCHLAND.**

Weshalb ist eine große Auswahl an Finanzierungspartnern so wichtig? Jeder Finanzierungswunsch ist individuell und natürlich verfügen alle unsere Kunden über grundlegend unterschiedliche

Lebenssituationen und Lebensentwürfe. Um diesen Unterschieden gerecht zu werden und unter den gegebenen Voraussetzungen die optimale Finanzierung für unsere Kunden zu finden, bedarf es einer großen Auswahl an Finanzierungspartnern. Dabei betrachten die Finanzierungsberater nicht nur die Höhe der von einem Kreditinstitut angebotenen Sollzinsen. Die Baufinanzierungsberater von CE-Baufinanz sind auch mit den Bedingungen der Kreditinstitute bestens vertraut. Diesem Bereich kommt heute eine besondere Bedeutung zu, denn nur ein Baufinanzierungsberater, der die Bedingungen der Finanzierungspartner kennt, kann für Sie das optimale Angebot finden.

Unsere Baufinanzierungsberater arbeiten bereits seit vielen Jahren mit persönlichen Ansprechpartnern in zahlreichen Banken, Sparkassen, Versicherungen und Genossenschaftsbanken sowie Bausparkassen deutschlandweit zusammen. Diese gewachsenen und

vertrauensvollen Beziehungen zu unseren Ansprechpartnern in Kreditinstituten ermöglichen es den Baufinanzierungsberatern, Finanzierungswünsche zu Top-Konditionen zu realisieren.

**BAUFINANZIERUNG MIT
CE-BAUFINANZ HEISST BAUFINANZIERUNG
ZU TOP-KONDITIONEN.**

Der Vorteil für unsere Kunden spiegelt sich somit nicht ausschließlich in den von uns angebotenen Baufinanzierungskonditionen wider. Vielmehr erfassen die Finanzierungsberater von CE-Baufinanz die Lebenssituation und Lebensplanung unserer Kunden ganzheitlich und leiten daraus – gemeinsam mit Ihnen – den optimalen Finanzierungsaufbau ab. Durch den individuell erstellten Finanzierungsaufbau lässt sich so in vielen Fällen für unsere Kunden eine Ersparnis von vielen Tausend Euro realisieren.



ÖFFENTLICHE FÖRDERMITTEL

Zum optimalen Baufinanzierungsaufbau gehört heute regelmäßig die Inanspruchnahme eines öffentlichen Förderprogramms/Förderdarlehens. Nachfolgend haben wir relevante Rahmendaten zu den am häufigsten nachgefragten Förderprogrammen und Förderinstituten für Sie zusammengetragen.

Die Baufinanzierungsberater der CE-Baufinanz GmbH sind mit den genannten Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und den Kreditbedingungen bestens vertraut und verfügen bei der Beantragung dieser über sehr viel Erfahrung.

**WIR KONTROLLIEREN GRUNDSÄTZLICH
BEI EINER BAUFINANZIERUNGSANFRAGE,
OB EINES DER LANDESFÖRDER-
PROGRAMME BEIM FINANZIERUNGSaufbau
BERÜCKSICHTIGT WERDEN KANN.**

KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU

Die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau – kurz KfW – stellt durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen die am häufigsten genutzte Form der Baufinanzierungsförderung der öffentlichen Hand in Deutschland dar. Zu den am stärksten nachgefragten Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau zählen folgende:

- Wohneigentum
(KfW-Programmnummern 124 und 134)
- Energieeffizient Sanieren
(KfW-Programmnummer 151)
- Energieeffizient Bauen
(KfW-Programmnummer 153)
- Altersgerecht Umbauen
(KfW-Programmnummer 159)
- Verschiedene Sonderförderungsprogramme

Die Finanzierungsprogramme der KfW werden grundsätzlich über die finanzierende Hausbank mitbeantragt.

LANDESFÖRDERPROGRAMME

Zusätzlich zu den bundesländerübergreifenden Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau gibt es eine Vielzahl regionaler Landesförderprogramme.

Zur Kernzielgruppe der Landesförderprogramme zählen:

- Kinderreiche Familien und/oder
- Immobilienkäufer mit geringem Einkommen

Bei kinderreichen Familien mit einem geringen Einkommen sind die Landesförderprogramme häufig dafür verantwortlich, ob eine geplante Baufinanzierung realisiert werden kann. Sie werden jeweils von den Bundesländern und deren dafür zuständigen öffentlichen regionalen Banken aufgelegt. Die für eine Prüfung Ihres Vorhabens notwendigen Adressen und Telefonnummern erhalten Sie von unseren Baufinanzierungsberatern.



ERWERBSNEBENKOSTEN

Zusätzlich zum Kaufpreis sind beim Erwerb einer Immobilie Erwerbsnebenkosten vom Käufer zu tragen. Zu den Erwerbsnebenkosten, die grundsätzlich rund 11 bis 13 % des Kaufpreises einer Immobilie betragen, zählen in Deutschland die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage. Die Erwerbsnebenkosten sind bei der Kalkulation einer Baufinanzierung jeweils zu berücksichtigen und sollten - wenn möglich - aus Eigenmitteln erbracht werden.

NOTARGEBÜHREN

Als Bemessungsgrundlage für die Höhe der Notar- und Gerichtskosten gilt stets der im Notarvertrag ausgewiesene Kaufpreis. Auf dieser Basis errechnen sich die anfallenden Notar- und Gerichtskosten. Aktuell betragen diese rund 2,0 % des Kaufpreises. Folgende Leistungen sind in den Notar- und Gerichtskosten enthalten: Protokollierungsgebühr für den Notar, Eintragung der Auflassungsvormerkung, Grundschuldbestellung, Eintragung der Grundschuld, Eintragung des neuen

Eigentümers, Löschung der Auflassungsvormerkung, Gebühr für die Abwicklungstätigkeit und Vertragsvollzugsgebühren.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer fällt als Steuer beim Erwerb eines Grundstücks/einer Immobilie an und ist vom Käufer an das jeweilige Bundesland zu entrichten. Die Höhe des Steuersatzes richtet sich nach dem Bundesland, in dem die Immobilie bzw. das Grundstück erworben wird. Die Grundlage der Grunderwerbsteuer bildet das Grunderwerbsteuergesetz. Als Bemessungsgrundlage für die Festlegung der Höhe der Grunderwerbsteuer gilt der im Vertrag ausgewiesene notarielle Kaufpreis.

MAKLERCOURTAGE

Als Maklercourtage bezeichnet man in Deutschland die Vergütung eines Immobilienmaklers für seine Vermittlertätigkeit. Die übliche Höhe der Maklercourtage bei

einem Immobilienerwerb variiert von Bundesland zu Bundesland. Grundsätzlich werden zwei Formen der Maklercourtage unterschieden: Wird in diesem Zusammenhang von einer Innenprovision gesprochen, so bedeutet dies, dass die zu entrichtende Gebühr vom Verkäufer zu tragen ist. Wird im Zusammenhang mit einer Maklercourtage von einer Außenprovision gesprochen, ist die Provision vom Käufer bzw. dem zukünftigen Mieter zu tragen. Die rechtliche Grundlage für die Erhebung der Maklercourtage findet sich im BGB, §§ 652 bis 654. Die Gesetze sehen vor, dass dem Immobilienmakler bei der Vermittlung einer Immobilie eine Maklerprovision zusteht. Hierfür ist im Zweifel vom Immobilienmakler ein Nachweis zu erbringen. Die Regelungen für die Maklercourtage unterscheiden sich zusätzlich von Bundesland zu Bundesland. So wird sie u. a. in Hamburg, Hessen und Schleswig-Holstein üblicherweise ausschließlich vom Käufer getragen, in Nordrhein-Westfalen hingegen wird die Maklercourtage zwischen Erwerber und Verkäufer aufgeteilt.



DIE BERATUNGSPHILOSOPHIE VON CE-BAUFINANZ

Die beste Idee lässt sich nur optimal realisieren, wenn Sie den richtigen Partner an Ihrer Seite haben. Wir sind der optimale Partner an der Seite unserer Kunden, weil sich unsere Finanzierungsberater ausschließlich auf das Thema Baufinanzierung spezialisiert haben. Zudem bieten wir unseren Kunden aufgrund der vielen Finanzierungspartner, mit denen die CE-Baufinanz GmbH kooperiert, grundsätzlich Top-Konditionen an. Unsere Baufinanzierungsberater sprechen nach einem ausführlichen Beratungsgespräch immer mit verschiedenen Kreditinstituten, um den optimalen Finanzierungsaufbau für Sie zu realisieren.

Für uns ist nicht die schnelle Vermittlung Ihres Vorhabens die Maxime unseres Handelns, sondern die Realisierung Ihrer Wunschfinanzierung. Dabei legen wir größten Wert auf Ihre Zufriedenheit und beraten Sie auf Wunsch auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten. Das Thema Fördermittelberatung wird bei uns großgeschrieben und ist ein fester Bestandteil jeder

Baufinanzierungsberatung. Häufig lässt sich durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder eine Finanzierung zu deutlich günstigeren Durchschnittszinsen realisieren.

**DAS THEMA FÖRDERMITTELBERATUNG
WIRD BEI UNS GROSSGESCHRIEBEN
UND IST EIN FESTER BESTANDTEIL JEDER
BAUFINANZIERUNGSBERATUNG.**

Die Beratungsphilosophie von CE-Baufinanz stellt Sie und Ihr Vorhaben in den Mittelpunkt der Baufinanzierungsberatung. Nur durch eine ganzheitliche Betrachtung Ihrer Lebenssituation lässt sich das richtige Angebot aus einer Vielzahl von Finanzierungspartnern für Sie herausfiltern. Aus diesem Grund benötigen wir von unseren Kunden eine Vielzahl an Informationen. Zudem kalkulieren viele unserer Fi-

nanzierungspartner ihre Konditionen individuell nach der Kundenbonität und/oder nach dem Wert und der Beschaffenheit des Beleihungsobjektes. Unsere Beratungsdienstleistung umfasst ebenfalls, dass wir Anträge und Anfragen innerhalb von 24 Stunden prüfen sowie bearbeiten und nur verlässliche Aussagen zu den Angeboten unserer Finanzierungspartner treffen. Ein sensibler Umgang mit Ihren persönlichen Daten ist in unserem Hause garantiert. Denn das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen, stellt die Basis einer erfolgreichen Zusammenarbeit für uns dar.

Die Finanzierungsberater von CE-Baufinanz begleiten Sie zudem auch während der Auszahlungsphase, d. h. über die Vermittlung zu unseren Finanzierungspartnern hinaus. Bei Fragen zur Abwicklung Ihres Finanzierungsvorhabens stehen wir Ihnen somit fortwährend zur Verfügung und selbstverständlich auch dann, wenn es darum geht, nach einigen Jahren die richtige Anschlussfinanzierung für Sie zu finden.



DIE 8 KOSTENFALLEN BEI EINER BAUFINANZIERUNG

KOSTENFALLE NR. 1:

GERINGER EIGENKAPITALANTEIL

In der Regel empfiehlt CE-Baufinanz ihren Kunden, maximal 95 % des notariellen Kaufpreises zu finanzieren. In Ausnahmefällen sind auch 100-Prozent-Finanzierungen realisierbar und nachhaltig sinnvoll. Aus Eigenmitteln sind grundsätzlich die Erwerbsnebenkosten vom Darlehensnehmer zu tragen, d. h. die eventuell zu zahlende Maklercourtage, die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer. Grundsätzlich gilt in Zusammenhang mit der Höhe des einzubringenden Eigenkapitals Folgendes: Je geringer der Eigenkapitalanteil ist, desto höher ist der Sollzins und umso höher sind damit die Finanzierungskosten.

KOSTENFALLE NR. 2:

NACHFINANZIERUNG

Wurde die benötigte Kredithöhe nicht korrekt ermittelt, so ist ggf. eine Nachfinanzierung erforderlich. Die Nachfinanzierung beinhaltet üblicherweise einen hö-

heren Sollzins, was erheblich höhere Zinskosten verursacht. Aus diesem Grund empfehlen wir: Kalkulieren Sie realistisch, konservativ und gewissenhaft die Gesamtkosten. Sprechen Sie unsere Baufinanzierungsberater an, wenn Sie dabei Hilfe benötigen, und vergessen Sie nicht die Kosten für eine eventuell erforderliche Einbauküche, neue Bäder, Grünanlagen und allgemeine Renovierungsarbeiten. Zudem sind die Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen, d. h. die Maklercourtage, die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten.

KOSTENFALLE NR. 3:

NICHTABNAHMEENTSCHÄDIGUNG

Nicht nur ein zu gering kalkulierter Fremdkapitalbedarf zieht zusätzliche Kreditkosten nach sich, sondern auch ein zu hoch kalkulierter Kreditbedarf. Werden beantragte Kreditbeträge bei einer Baufinanzierung vom Darlehensnehmer nicht in Anspruch genommen, so verlangen Banken hierfür in der Regel eine Nichtabnahmeentschädigung. Deshalb empfehlen wir, dass Sie

mit dem Baufinanzierungsberater Ihres Vertrauens im Detail Ihren Fremdkapitalbedarf besprechen.

KOSTENFALLE NR. 4:

DIE HAUSBANK

Sie sind seit vielen Jahren zufriedener Kunde bei Ihrer Hausbank? Sie fühlen sich bei Ihrer Hausbank kompetent und gut beraten und möchten deswegen auch die Baufinanzierung über dieses Institut abwickeln? Wir raten Ihnen davon nicht ab, sondern empfehlen Ihnen lediglich, sich kostenlos und unabhängig von uns ein Vergleichsangebot erstellen zu lassen. Es gibt über 200 Baufinanzierungsanbieter in Deutschland; bei einer so wichtigen und weitreichenden Lebensentscheidung im Finanziellen liegt die Wahrscheinlichkeit, dass Ihre Hausbank Ihnen das beste Angebot zukommen lässt, bei unter 1 Prozent. Unsere Baufinanzierungsberater greifen laufend auf über 200 Baufinanzierungsanbieter in ganz Deutschland zurück und erstellen in der Regel ein Angebot mit einem deutlich niedrigeren Sollzins.

KOSTENFALLE NR. 5:**VERWECHSLUNG VON SOLL- UND EFFEKTIVZINS**

Wenn Sie Baufinanzierungsangebote vergleichen, achten Sie immer darauf, nicht den Sollzins mit einem Effektivzins zweier Angebote zu vergleichen. Im nominalen Sollzins sind keinerlei Kosten, die in Verbindung mit einer Baufinanzierung entstehen, enthalten. Deswegen empfehlen wir Ihnen – auch wenn Sie bereits über mehrere Baufinanzierungsangebote verfügen und trotzdem oder gerade deshalb unsicher sind, welche Finanzierungsvariante und welches Baufinanzierungsangebot für Sie angemessen ist –, sprechen Sie uns gern an. Wir bewerten mit Ihnen gemeinsam die vorhandenen Baufinanzierungsangebote und beraten Sie dahingehend, das für Sie am besten passende Angebot auszuwählen.

KOSTENFALLE NR. 6:**MUSKELHYPOTHEK**

Viele unserer Kunden sind handwerklich sehr begabt und dadurch in der Lage, beim Bau oder der Renovierung eines Eigenheims oder einer Wohnung tatkräftig anzupacken. Zudem verfügen viele unserer Kunden über Freunde und Verwandte, die ihnen gern beim Bauvorhaben oder der Renovierung helfen möchten.

Unsere Empfehlung lautet daher wie folgt: Schätzen Sie realistisch ein, wie viel Zeit Sie und Ihre Freunde in Ihr Bauvorhaben investieren können, ansonsten entstehen durch die sogenannte Muskelhypothek erhebliche Zusatzkosten.

KOSTENFALLE NR. 7:**NIEDRIG KALKULIERTE LEBENSHALTUNGSKOSTEN**

Kalkulieren Darlehensnehmer ihre Lebenshaltungskosten zu niedrig und überschätzen so die Möglichkeit, die Baufinanzierung entsprechend zu bedienen, so kann das „Abenteuer Eigenheim“ schnell beendet sein.

Als grundsätzliche Faustformel gilt: Die monatlichen Aufwendungen für Zins und Tilgung sollten maximal 40 bis 50 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens betragen.

KOSTENFALLE NR. 8:**ZU NIEDRIGE TILGUNG**

Grundsätzlich gilt, je länger die Laufzeit einer Baufinanzierung ist, desto höher sind die absoluten Zinskosten für den Darlehensnehmer. Aus diesem Grund empfiehlt CE-Baufinanz, nur Baufinanzierungen mit einem entsprechend großen Tilgungsanteil (1 Prozent) abzuschließen.

**DIE BAUFINANZIERUNGSBERATER DER CE-BAUFINANZ GMBH BERÜCKSICHTIGEN DIE 8 KOSTENFALLEN
BEI EINER BAUFINANZIERUNG UND BESPRECHEN DIESE MIT IHNEN.**



BAUFINANZIERUNGS-LEXIKON

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird vom Bauaufsichtsamt erstellt und bescheinigt, dass die betreffende Immobilie nach dem Wohneigentumsgesetz – kurz WEG – abgeschlossen wurde. In diesem Zusammenhang bedeutet der Begriff „abgeschlossen“ eine bauliche Trennung von anderen Wohnräumen mit eigenem Zugang nach außen.

ABNAHMEVERPFLICHTUNG

Die Abnahmeverpflichtung verpflichtet den Darlehensnehmer dazu, das Darlehen innerhalb einer definierten Frist (der Abnahmefrist) abzunehmen. Abnahme bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Auszahlung der Finanzierung in Anspruch genommen wird.

ABTRETUNG

Die Abtretung ist eine Übertragung von Ansprüchen und Rechten auf dritte Personen. Bei der Immobili-

enfinanzierung gibt es unter anderem die Abtretung der Ansprüche und Rechte aus Kapitallebensversicherungen, Bausparverträgen, dem Kaufvertrag und von Grundschulden.

ANSCHLUSSFINANZIERUNG

Eine Anschlussfinanzierung ist die Finanzierung, die für die Zeit nach Ablauf der Zinsbindung oder für eine Umschuldung innerhalb der Zinsbindung vom Darlehensnehmer aufgenommen wird. Dabei wird häufig auch von einer Prolongation oder Umschuldung des Hypothekendarlehens gesprochen.

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Die Auflassungsvormerkung ist ein Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs, die den Anspruch eines Grundstückserwerbers auf die Eigentumsübertragung bis zu einer endgültigen Umschreibung auf den neuen Eigentümer dokumentiert und sichert. Belastungen und Verfügungen sind ab diesem Moment nur noch mit Zustim-

mung des Auflassungsberechtigten möglich.

AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNG

Die Auszahlungsvoraussetzungen für ein grundschuldgesichertes Hypothekendarlehen können vielfältig sein. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die im Vertragsangebot definierten Voraussetzungen und Bedingungen innerhalb einer zumeist vorgegebenen Frist vom Kreditnehmer erfüllt sein müssen, damit die Bank entsprechend das Darlehen valutieren bzw. auszahlen kann.

Als klassische Beispiele einer Auszahlungsvoraussetzung ließen sich die Eintragung einer Grundschuld/die Auflassungsvormerkung sowie die vollständige Einreichung der Unterlagen nennen.

BELEIHUNGS AUSLAUF

Der Beleihungsauslauf ist der Quotient aus dem Darlehensbetrag und dem Beleihungswert des Objekts.

BEREITSTELLUNGSZINSEN

Wenn der Kreditnehmer nach der Aufnahme eines grundsschuldbesicherten Darlehens zur Immobilienfinanzierung die bereitgestellte Summe erst später benötigt und es so zunächst nicht zu einer Inanspruchnahme kommt, berechnet das finanzierende Kreditinstitut zunächst Zinsen, die in diesem Zusammenhang Bereitstellungszinsen genannt werden. Der Grund dafür, dass die finanzierende Bank Zinsen verlangt, ist, dass sie das zu einem späteren Zeitpunkt benötigte/abgerufene Geld nicht anderweitig kapitalbringend anlegen bzw. nicht auf dem Interbankenmarkt weiter verleihen kann. Das Geld wird für den Kreditnehmer für den Abruf bereitgehalten und das Kreditinstitut verlangt dafür einen entsprechenden Ausgleich, die Bereitstellungszinsen.

EFFEKTIVZINS

Der effektive Jahreszins ermöglicht dem Verbraucher grundsätzlich den Vergleich von verschiedenen Kredit-

angeboten. Gemäß § 6 Abs. 1 PAngV (Preisabgabenverordnung) ist der effektive Jahreszins bei Krediten auszuweisen. Die Preisabgabenverordnung regelt zudem, wie der Zins berechnet wird. Dabei sind unterschiedliche Methoden bei der Berechnung von Verbraucher-/Konsumentenkrediten und Hypothekendarlehen anzuwenden.

EIGENLEISTUNG

Zur Eigenleistung bei einer Baufinanzierung zählen die persönliche Arbeitsleistung vom Bauherrn, wenn diese zu einer Einsparung von Handwerkskosten führt, sowie die Leistungen von Verwandten und Nachbarn. Erfahrungsgemäß wird die wirkliche Höhe der Eigenleistung, welche von der Bank anerkannt wird, vom potenziellen Darlehensnehmer häufig überschätzt. Als Risiko bei der Eigenleistung ließe sich der häufig extrem hohe Zeitaufwand, der zu einer längeren Bauzeit führt, nennen. Zudem hat der Bauherr im Vergleich zu einer bezahlten und erbrachten Hand-

werksleistung auf die Eigenleistung keinen Gewährleistungsanspruch, was bei eventuell später auftretenden Problemen im Zweifel weitere Kosten verursachen kann.

EIGENMITTEL

Als Eigenmittel gelten bei einer Baufinanzierung unter anderem Spar- und Bankguthaben, Guthaben auf Bausparverträgen, Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren und Derivaten, eventuelle Rückkaufswerte von Lebensversicherungen sowie andere Geldbeträge, welche in die Finanzierung eingebracht werden. Zudem zählen im weiteren Sinne zu den Eigenmitteln bereits bezahlte Grundstücke, bezahlte Materialien und Architektenleistungen, Verwandtendarlehen und öffentliche Gelder/Zuschüsse sowie Verwandtenhilfe und Eigenleistungen.

GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist ein beim Amtsgericht geführ-



BAUFINANZIERUNGS-LEXIKON

tes Verzeichnis/Register, das die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks beinhaltet. Das Grundbuch gibt unter anderem Auskunft über die Eigentumsverhältnisse sowie die Größe und Nutzungsart des Grundstücks. Zudem gibt es Auskunft über die Rechte an anderen Grundstücken sowie Lasten und Beschränkungen, die auf dem Grundstück eingetragen sind. Jedermann kann das Grundbuch einsehen, solange ein berechtigtes Interesse vorliegt. Das Grundbuch genießt den öffentlichen Glauben, was bedeutet, dass auf die Richtigkeit der Angaben vertraut werden kann.

GRUNDBUCHAUSZUG

Im Grundbuchauszug sind alle einem Grundstück zugeordneten Grundbucheintragungen vermerkt. Ein Grundbuchauszug kann beim Amtsgericht bzw. Grundbuchamt eingeholt werden.

Zu den Grundbucheintragungen zählen unter anderem

auch die Grundschulden, die sich die finanzierende Bank als Sicherheit eintragen lässt.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist beim Kauf bzw. Erwerb von bebauten oder unbebauten Grundstücken zu entrichten.

GRUNDSCHULD

Die Grundschuld ist ein dingliches Recht eines Dritten aus einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht, zum Beispiel einem Wohneigentum/Erbbauerecht, das zu Gunsten eines beliebigen Gläubigers in das Grundbuch beim Amtsgericht eingetragen wird. Die Grundschuld wird dabei häufig als Kreditsicherungsinstrument verwendet.

Eine Grundschuld ist nicht an eine persönliche Forderung gebunden, stellt jedoch eine Zahlungsverpflich-

tung aus einem Grundstück, einer Eigentumswohnung oder einem Erbbauerecht dar.

GRUNDSCHULDBESTELLUNG

Bei der Grundschuldbestellung gibt der Eigentümer eines Grundstücks, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbauerechts sein Einverständnis zur Belastung mit einer Grundschuld. Der wesentliche Teil der Grundschuldbestellung ist der Antrag zur Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch beim Amtsgericht bzw. Grundbuchamt. Die Bewilligung der Eintragung bedarf einer notariellen Beurkundung. Die Einigung zwischen Eigentümer und Schuldner kann formfrei stattfinden.

GRUNDSCHULDZINS

Der Grundschuldzins kommt erst dann zum Tragen, wenn der Darlehensnehmer in Zahlungsschwierigkeiten bzw. -verzug gerät. Der Grundschuldzins wird im Grundbuch bei der Grundschuld mit einge-

tragen. Der Darlehenszins und der Grundschuldzins sind nicht identisch und im Grundbuch ist dafür eine Abgrenzung vorgesehen. Im Normalfall bleibt der Grundschuldzins ein fiktiver Zinssatz, welcher nie zum Tragen kommt. Die Banken sichern sich mit dem Grundschuldzins gegen eine eventuell auftretende Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers ab. Kommt es zu einer Zwangsversteigerung der Immobilie, auf der die Grundschuld eingetragen ist, erhöht sich die Forderung der Bank zusätzlich zur Grundschuld um den Grundschuldzins. Auf diese Weise sichert sich die Bank für den Fall ab, dass zusätzliche Kosten entstehen. Der Grundschuldzins beläuft sich in der Regel auf 12 % bis 20 %.

KATASTERAMT

Das Katasteramt, auch Liegenschaftsamt genannt, führt die Liegenschaftsbücher; das sind Verzeichnisse der technischen Daten aller Grundstücke einer Gemeinde.

KONDITIONENANPASSUNG

Vor dem Ablauf einer Zinsfestschreibung eines Hypothekendarlehens müssen zwischen dem Darlehensnehmer und dem Darlehensgeber die Anschlusskonditionen vereinbart werden. Hierfür sollte der Darlehensnehmer rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung – circa 36 Monate vorher – das Gespräch mit dem Baufinanzierungsberater seines Vertrauens suchen.

Üblicherweise wird dem Darlehensnehmer anschließend ein entsprechendes Angebot übermittelt, in dem die aktuellen Konditionen aufgeführt sind. Entscheidet sich der Darlehensnehmer für eines der Angebote, so kommt es nach Ablauf der Zinsbindung zur Konditionenanpassung.

KREDITBEDARF

Der Kreditbedarf ergibt sich jeweils aus der Differenz zwischen den Gesamtkosten und den einzubringenden Eigenmitteln.

KREDITFÄHIGKEIT

Die Kreditfähigkeit ist die Fähigkeit, rechtsgültig einen Kreditvertrag abzuschließen. Grundlagen zur Beurteilung der Kreditfähigkeit sind die Rechts- und Geschäftsfähigkeit. Rechtsfähig sind alle natürlichen Personen mit Vollendung der Geburt. Geschäftsfähig sind grundsätzlich alle natürlichen Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

NOMINALER KREDITBETRAG

Der nominale Kreditbetrag ergibt sich jeweils aus den geschlossenen Darlehensverträgen.

NOMINALZINS/SOLLZINS

Der Sollzins ist der Zinssatz, nach dem ein Kredit mathematisch verzinst wird. Der Sollzins wird dabei jeweils auf die Restschuld berechnet. Beim Nominalzins wird auch vom fiktiven „reinen“ Zins einer Baufinanzierung gesprochen.



BAUFINANZIERUNGS-LEXIKON

NOTARANDERKONTO

Das Notaranderkonto ist ein treuhänderisch vom Notar unter anderem zur Kaufabwicklung einer Immobilientransaktion geführtes Konto. Das Notaranderkonto kann unter anderem für eine vorzeitige Darlehensauszahlung vor Eintragung einer Grundschuld genutzt werden. Der Notar garantiert gemäß Treuhandauftrag eine zweckmäßige Verwendung des Geldes.

NOTARIELLER KAUFPREIS

Der notarielle Kaufpreis ist der Kaufpreis, der in einem notariellen Kaufvertrag vereinbart wurde. Er stellt die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer dar. Dem notariellen Kaufpreis liegt u. a. die Ermittlung der Gebäudeabschreibung zugrunde. Er ist maßgeblich für die Konditionsvermittlung.

NOTARBESTÄTIGUNG

Mit der Notarbestätigung wird gegenüber der Bank notariell bestätigt, dass der rangrichtigen Eintragung

der Grundschuld nichts im Wege steht. Die Notarbestätigung ermöglicht es, ein Darlehen auszuzahlen, bevor eine Grundschuldeintragung im Grundbuch vollzogen wurde.

RANGBESCHEINIGUNG

Die Rangbescheinigung ist eine schriftliche Bestätigung eines Notars für ein Kreditinstitut, dass der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld keine sonstigen Anträge beim zuständigen Grundbuchamt entgegenstehen.

RANGRÜCKTRITT

Der Rangrücktritt ist eine notariell beglaubigte Erklärung, mit der ein im Grundbuch festgelegter Gläubiger von seiner Rangstelle zugunsten eines anderen Gläubigers zurücktreten kann.

RANGSTELLE

Die Rangstelle zeigt bei mehreren im Grundbuch

eingetragenen Belastungen auf, in welcher Reihenfolge die Gläubiger im Falle einer Zwangsvollstreckung aus dem Erlös bedient bzw. befriedigt werden.

SCHUFA

Die Schufa, die Schutzgemeinschaft für die allgemeine Kreditsicherung, ist eine Organisation verschiedener kreditgebender Unternehmen und Banken. Die Schufa sammelt Informationen zur Beurteilung der Bonität von Kreditnehmern. Die Informationen hierzu erhält die Schufa u. a. von den Kreditinstituten. Die gesammelten, personenbezogenen Datensätze stellt die Schufa anschließend den Banken und anderen Unternehmen auf Anfrage zur Verfügung. Zur Einholung der Informationen bedarf es einer Erlaubnis des Kunden.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum ist das alleinige Eigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum). Das allei-

nige Eigentum wird in diesem Zusammenhang häufig Alleineigentum genannt. Neben dem Alleineigentum gibt es als Sondereigentum das Teileigentum, welches ein Eigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen ist.

SONDERTILGUNG

Als Sondertilgung bezeichnet man eine (zusätzliche) Tilgungsleistung, die über die grundsätzlich vereinbarte Tilgung hinausgeht. Die Möglichkeit der Sondertilgung muss dabei dem Darlehensnehmer vom Darlehensgeber – d. h. dem finanzierenden Kreditinstitut – bei Vertragsabschluss als Vertragsbestandteil eingeräumt worden sein.

SONDERTILGUNGSVERPFLICHTUNG

Die Sondertilgungsverpflichtung ist eine Pflicht, die außerhalb der laufenden Raten vom Darlehensnehmer gegenüber dem Darlehensgeber zu erbringen ist. Dabei ist der Darlehensnehmer dazu verpflichtet, diese Zahlung zu

leisten, und verfügt über kein Wahlrecht.

TILGUNG

Die Tilgung ist eine regelmäßige Zahlung zur Rückführung eines Kreditengagements. Dabei entscheidet die Höhe der Tilgung unter anderem über die Höhe der Kreditrate und die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

TILGUNGSVERSETZUNG

Das Kreditinstitut erklärt sich bereit, die vereinbarte Tilgung auszusetzen. Dies geschieht in der Regel gegen die Abtretung der Ansprüche aus Bausparverträgen, einer Kapitallebensversicherung und/oder einer Rentenversicherung. Während der Dauer der Aussetzung erhält das Kreditinstitut lediglich die vereinbarten Zinsen.

ZAHLUNGSFÄHIGKEIT

Die Zahlungsfähigkeit eines Kreditnehmers bezeichnet

dessen Fähigkeit, in der Zukunft Zins und Tilgung in Form von Ratenzahlungen zu leisten

ZINS

Der Zins ist das Entgelt, das der Darlehensnehmer für die Überlassung einer Geldsumme an den Darlehensgeber zu entrichten hat, wird üblicherweise in Prozent angegeben und bezieht sich auf den Nominalbetrag des Darlehens. Man spricht in diesem Fall vom Nominalzins.

BEI FRAGEN ZU WEITEREN
FACHBEGRIFFEN SPRECHEN
SIE UNS GERN JEDERZEIT
PERSÖNLICH AN.







www.ce-baufinanz.de