

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

das Team von CE-Baufinanz sieht es als seine Aufgabe an, Sie zu Beginn der Zusammenarbeit umfangreich über das Thema Baufinanzierung zu informieren. Sie erhalten daher von uns die nachfolgend benannten Dokumente:

- Informationen zu den drei zentralen Fragen bei der Anbieterrecherche (vorliegendes Dokument/ per E-Mail-Anhang)
- Kundenerstinformation (per E-Mail-Anhang)
- Unternehmens- und Baufinanzierungsbroschüre (online per Link oder per Postversand)
- Unterlagencheckliste (per E-Mail-Anhang)
- Selbstauskunft (per E-Mail-Anhang)

Die drei zentralen Fragen bei der Anbieterrecherche

Wir möchten Ihnen nachfolgend durch die Beantwortung der drei zentralen Fragen bei der Anbieterrecherche einige weitere Informationen zukommen lassen:

- 1. Wie vergleiche ich die unterschiedlichen Finanzierungsanbieter korrekt miteinander?**
- 2. Wie schütze ich mich als Verbraucher davor, dass mich der Baufinanzungsberater vorsätzlich mit einer falschen Zinsindikation lockt, indem die Parameter ohne mein Wissen verändert wurden?**
- 3. Welche Indizien weisen zusätzlich auf die Qualität eines Baufinanzungsberaters hin?**

Wie vergleiche ich die unterschiedlichen Finanzierungsanbieter korrekt miteinander?

Sie sind auf der Suche nach der Baufinanzierung mit dem geringsten Zins und vergleichen einzelne Anbietern; dabei ist es besonders wichtig, dass zumindest die grundlegenden Parameter identisch sind, bevor diese in Relation zueinander gesetzt werden. Wir erleben häufig, dass unterschiedliche Finanzierungen mit unterschiedlichen Darlehensparametern ins Verhältnis gesetzt werden, was faktisch zu einem falschen Vergleichsergebnis führt. Wir empfehlen unseren Kunden daher, zunächst die nachfolgend benannten grundlegenden Parameter festzulegen und anschließend einen Vergleich durchzuführen:



- Kaufpreis
- Eigenkapital
- Eigenleistung
- Sollzinsbindung
- Tilgungshöhe
- Sondertilgungsrecht
- Tilgungssatzwechsel
- Bereitstellungsziensfreie Zeit
- Persönliche Angaben – Einkommen, Vermögen, Dauer der Beschäftigung, Familienstand, Alter, Berufsgruppe
- Objektbezogene Angaben – Alter, Bauweise, Besonderheiten, Einheiten, Stockwerke


Wenn Sie die genannten Parameter bei Ihrer Recherche festgelegt haben, dann haben Sie die Grundlage für einen Vergleich geschaffen. Im darauffolgenden Schritt geht es darum, möglichst sicherzustellen, dass Ihr Bankberater oder Baufinanzierungsvermittler nicht ohne Ihr Wissen mit anderen Parametern kalkuliert, um Sie ggf. mit einer unrealistischen Kondition als Kunden zu gewinnen. Dies ist leider relativ häufig der Fall und sorgt immer wieder für Probleme.

Wie schütze ich mich als Verbraucher davor, dass mich der Baufinanzierungsberater vorsätzlich mit einer falschen Zinsindikation lockt, indem die Parameter ohne mein Wissen verändert wurden?

Einen hundertprozentigen Schutz vor dieser Vorgehensweise gibt es leider nicht, das Risiko lässt sich jedoch deutlich begrenzen. Nachfolgend haben wir für Sie einige Informationen zu diesem Thema zusammengestellt:

- **Unvollständige Musterberechnungen:** Erhalten Sie von Ihrem Baufinanzierungsberater eine Musterberechnung, aus der nicht hervorgeht, wie sich der Finanzierungsaufbau – d. h. die Basis der Berechnung – zusammensetzt, so ist dies grundsätzlich kein gutes Zeichen. Im Idealfall erkennen Sie zumindest die nachfolgend benannten Zahlen als Basis der durchgeführten Berechnung.

UNSER BERATUNGSGESPRÄCH

 Unser Vorschlag basiert auf den folgenden Angaben:

Ihr Vorhaben: Neubau (eigenes Bauvorhaben) eines Einfamilienhauses		Ihr eingesetztes Kapital	
Herstellungskosten inkl. Eigenleistungen	357.217 €	Bank- und Sparguthaben	56.617 €
Grundstückskaufpreis	100.000 €	Bausparvertrag	12.000 €
Erschließungskosten	15.000 €	Bereits beglichene Kosten	100.000 €
Baunebenkosten	37.500 €		
Mobiliarkosten	18.900 €		
	<hr/>		<hr/>
	528.617 €		168.617 €



- **Musterberechnung vor der Selbstauskunft:** Schickt Ihnen Ihr Baufinanzierungsberater eine Musterberechnung zu, ohne vorher die personen- und objektbezogenen Daten aufgenommen zu haben, so ist auch dies kein gutes Zeichen. Ein seriöser Finanzierungsberater sollte zumindest nach diesen Daten gefragt oder Sie gebeten haben, eine entsprechende Selbstauskunft auszufüllen. Viele Parameter haben massiven Einfluss auf den letztendlich ermittelten Zins; sind diese nicht aufgenommen worden, so muss der Finanzierungsberater mit verschiedenen Annahmen kalkulieren, was das Ergebnis mit großer Sicherheit verfälscht. Für CE-Baufinanz ist es ein Standard, transparent und fair zu arbeiten. Deswegen fragen wir unsere Kunden grundsätzlich immer nach den entsprechenden Daten. Möchten unsere Kunden zunächst keine detaillierte Auskunft geben, so erläutern wir den hier benannten Sachverhalt kurz und verschicken anschließend – mit dem Hinweis darauf, dass die Kalkulation auf Annahmen beruht – ebenfalls eine Berechnung. Jede andere Arbeitsweise in diesem Zusammenhang halten wir für intransparent und (daher) extrem problematisch. Können wir mit einem Kunden, der eine Anfrage an uns gestellt hat, nicht in Kontakt treten, so erstellen wir eine Musterberechnung auf Basis der vorliegenden Daten. In diesem Zusammenhang weisen wir unsere Kunden zusätzlich erneut auf die Schwierigkeiten hin, die mit dieser Arbeitsweise verbunden sind.

Fazit: Nur dann, wenn eine Zinsindikation valide ermittelt wurde und der Prozess für den Kunden transparent sowie nachvollziehbar ist, kann der Verbraucher davon ausgehen, dass es sich um einen seriösen Baufinanzierungsanbieter/-vermittler oder Bankberater handelt.

Welche Indizien weisen zusätzlich auf die Qualität eines Baufinanzierungsberaters hin?

Auch hierfür haben wir nachfolgend einige Informationen für Sie zusammengetragen:

1. Immobilienbewertung auf Seiten der Bank: Setzt Ihr Baufinanzierungsberater Sie nicht darüber in Kenntnis, dass auf Seiten der Bank am Ende des Prozesses eine finale Immobilienbewertung stattfindet, welche in massivem Maße Einfluss auf den nominalen Sollzins haben kann, dann ist dies aus unserer Sicht ein verbraucherunfreundliches Vorgehen und zeugt nicht davon, dass Sie sich in guten Händen befinden. Auch in einem Beratungsgespräch vor Ort in einer Bank, Sparkasse oder Volksbank sollte jeder Kunde über den benannten Sachverhalt aufgeklärt werden. Die finale Objektbewertung basiert auf den Richtlinien der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und ist vor jeder Kreditentscheidung vom Anbieter durchzuführen. Die Immobilienbewertung kann dabei unmöglich parallel zu einem Kundengespräch durchgeführt werden. Einige Finanzierungspartner von CE-Baufinanz bieten uns die Möglichkeit, vorab eine Objektbewertung für unsere Kunden in Auftrag zu geben. Sprechen Sie uns gern an, ob diese Option beim Anbieter Ihrer Wahl besteht.

Wichtig: Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang immer zu beachten, dass nur eine finale Objekt- und Bonitätsprüfung für die Bewertung Ihres Engagements und somit eine mögliche Zu- oder Absage bzw. eine Zinsanpassung verantwortlich ist.



2. Das Kreditinstitut steht von Beginn an fest: Vermittelt ein Finanzierungsvermittler den Eindruck, als wüsste er im Kundengespräch bereits nach drei Minuten, welches das optimale Kreditinstitut für Sie als Verbraucher ist, so deutet dies nicht auf eine besondere Kompetenz des Beraters, sondern vielmehr darauf hin, dass Ihr Ansprechpartner sehr häufig mit ein und derselben Bank zusammenarbeitet. Dies kann unserer Ansicht nach nicht die Basis für eine faire, transparente und korrekte Beratung sein, da ein Vermittler für seinen Kunden letztendlich den besten Anbieter ermitteln sollte. Dies ist innerhalb von drei Minuten definitiv nicht möglich. Es gibt lediglich bei ca. 15 % bis 20 % der Kundenanfragen eine bestimmte Konstellation, die von Beginn an einer Bank zugeordnet werden kann, und dies sollte der Baufinanzierungsberater seinen Kunden dann auch auf deren Nachfrage hin erläutern. Diese Besonderheit kann z. B. bei bestimmten Berufsgruppen, PLZ-Gebieten, einer langen Bauphase, langen Forward-Zeiträumen oder einer bestimmten Zahl von Tilgungssatzwechseln und/oder Auszahlungen der Fall sein. Auch ein sehr hohes Sondertilgungsrecht oder eine Begrenzung des Vorfälligkeitsentgelts bzw. ein bestimmtes Alter unseres Kunden sind entsprechende Indikatoren, die diesbezüglich eine direkte Zuordnung ermöglichen.

3. Fragen Sie nach der Qualifikation des Baufinanzierungsberaters: Wir empfehlen Ihnen, Ihren Baufinanzierungsberater nach dessen Qualifikation zu fragen. Das CE-Baufinanz-Team umfasst ausschließlich Baufinanzierungsberater, die eine entsprechende Qualifikation nachweisen können. Hierzu zählen folgende Qualifikationen:

- a. eine erfolgreich abgeschlossene Bankausbildung bzw. eine Ausbildung zum Sparkassenkaufmann oder Kaufmann für Finanzen und Versicherungen sowie
- b. andere anerkannte IHK-Abschlüsse in diesem Bereich gem. §34i GewO
- c. ein erfolgreich abgeschlossenes Hochschulstudium (häufig aus dem Bereich Wirtschafts- oder Rechtswissenschaften) und

Zusätzlich stellen wir nicht nur für unser Unternehmen sicher, dass wir die gesetzlich an uns gestellten Qualifikationsanforderungen erfüllen, sondern wenden diese auch auf jeden einzelnen unserer Mitarbeiter und Kollegen an – und zwar unabhängig davon, ob dieser für uns in freiberuflicher oder festangestellter Tätigkeit agiert.

Sollten Sie hierzu Fragen haben, schreiben Sie gern eine E-Mail an info@ce-baufinanz.de mit dem Vermerk „**Qualifikation – z. Hd. der Geschäftsleitung**“ oder wenden Sie sich schriftlich an die nachfolgende Anschrift:

**CE-Baufinanz GmbH
- Geschäftsleitung -
Steenkamp 37
22607 Hamburg**

