



**Commerzbank-
Erfassung
ZinsGarantieModell
in EUROPACE**

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
4. Exkurs Anschlussfinanzierung

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)

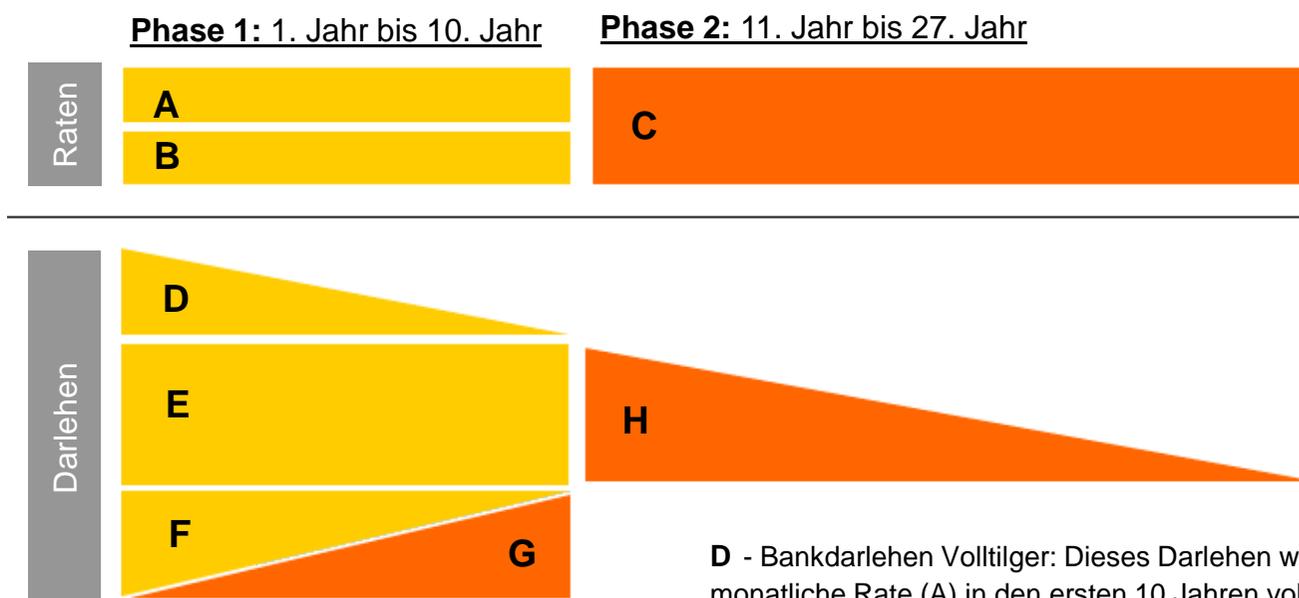
Commerzbank - Intelligente Lösungen für individuelle Bedürfnisse

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
- Zinssubvention für den Kunden (0,2%)
- 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

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
4. Exkurs Anschlussfinanzierung

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€ 96,4 für Soforteinzahlung BSV (Mindestsparguthaben & Abschlussgebühr)
- 2 Darlehensbausteine
 - Volltilger T€ 97
 - Tilgungsausgesetztes Darlehen T€ 299,5 gegen Wüstenrot BSV (100% Unterlegung)
 - Jeweils 10 Jahre Zinsbindung
- Zuteilungstermin BSV: 01.11.2027

Finanzierungsbeispiel (2/2)

Finanzierungsbeispiel Commerzbank mit verbindlicher Konditionsgestaltung

Darlehensgeber:	Commerzbank	Commerzbank
Darlehensbetrag:	97.000,00 EUR	299.500,00 EUR
Sollzinssatz (freibleibend):	1,11 %	1,28 %
Rate:	854,41 EUR	319,47 EUR
Effektiver Jahreszins (PAngV):	1,12 %	1,41 %
Auszahlungskurs:	100,00 %	100,00 %
Sollzinsbindung:	10 Jahre	10 Jahre
Restschuld am		
Sollzinsbindungsende:	0,00 EUR	299.500,00 EUR
Art der Tilgung:	annuitätisch	tilgungsfrei
Tilgungsbeginn:	30.12.2017	30.12.2017
Tilgungssatz bzw. Sparrate:	9,46 %	0,00 EUR
Zahlweise:	monatlich nachschüssig	monatlich nachschüssig
Sondertilgungsmöglichkeit:	keine	keine
Bereitstellungszinsfrei / Forward :	2 Monate	2 Monate
Bereitstellungszins danach:	0,25 % pro Monat	0,25 % pro Monat
Bearbeitungskosten:	keine	keine
Kontoführungsgebühren:	keine	keine
Schätzkosten:	keine	keine
Abschlusskosten Tilg.surrogat:	keine	3.294,50 EUR
Tilgungsaussetzung gegen:		Bausparvertrag
Teilauszahlungszuschläge:	0 EUR	0 EUR
Zusatzvereinbarungen:		

Die Gesamtrate der Finanzierung beträgt nach vereinbartem Tilgungsbeginn monatlich 1.173,88 EUR. (inkl. Tilgungssparrate von monatlich 0,00 EUR)

Bausparanbieter:	Wuestenrot Bausparkasse AG
Tarif:	Tarif D/Premium 2,00%
Bausparsumme:	299.500,00 EUR
Sparphase	
Sparbeginn:	01.01.2018
Voraussichtliche Anspardauer:	9 Jahre und 11 Monate
Monatliche Sparrate:	0,00 EUR
Abschlussgebühr:	2.995,00 EUR
Sonderzahlungen während der Sparphase:	jederzeit in beliebiger Höhe möglich
Guthabenzins p.a.:	0,10 %
Bausparguthaben bei Auszahlung:	93.872,27 EUR
Weitere Gebühren:	15,00 EUR p.a. (Kontoführungsgebühr) zzgl. 299,50 EUR einmalig (Variantenpreis)
Darlehensphase	
Auszahlungsdatum:	01.12.2027
Bauspardarlehen:	205.627,73 EUR
Zins- und Tilgungsleistung monatlich:	1.198,00 EUR
Agio:	4.112,55 EUR
Darlehenslaufzeit ab Zuteilung:	17 Jahre und 4 Monate
Sondertilgung:	jederzeit in beliebiger Höhe möglich
Sollzins p.a.:	2,00 %
Effektiver Jahreszins (PAngV) ab Zuteilung:	2,44 %

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
4. Exkurs Anschlussfinanzierung

Erfassung ZGM in EUROPACE (1/10)

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: 23562 Ort:

Art der Immobilie: Eigentumswohnung
Grundstücksgröße: m² Baujahr:

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 (2/10)

Gesamtkosten & Finanzbedarf

▼ Finanzbedarf Gesamtkapitalbedarf: 476.150 €

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Kauf

Kosten Kosten: 476.150 €

Kaufpreis	350.000 €	Grundwerbsteuer	6,5 %	22.750 €
Mobiliarkosten	€	Notargebühren	2 %	7.000 €
Sonstige Kosten	96.400 €	Maklergeb.		
Soll die Immobilie modernisiert werden?				
<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein				
Gesamtkosten	476.150 €	Davon be	€	

Ermittlung Gesamtkosten

Zusätzliche Mittelaufnahme für Soforteinzahlung BSV

> Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und Drittdarlehen Eingesetztes Kapital: 79.650 €

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 (3/10)

Finanzierungswunsch

▼ Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 396.500 €

Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼

▼ Finanzierungswunsch

Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼

Baudarlehen

- Annuitätendarlehen
- Volltilger Annu
- Endfälliges Darlehen
- KfW

Anlage Volltilger- & tilgungsausgesetztes Darlehen

▼ Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision	
	97.000 €	10 Jahre	Volltilger ▼	0 %	2 Monat(e)	1 %	
Annuitätendarlehen	299.500 €	10 Jahre	Ausgesetzt (berechnet) ▼	0 %	2 Monat(e)	1 %	
Tilgungersatzprodukt (Bausparvertrag)	Tarif	Bausparwunsch anpassen (optional)		Abschlussgebühr		Einmalzahlung	
	Automatisch ▼	Automatischer Vorschlag ▼		<input checked="" type="radio"/> Sofortzahlung <input type="radio"/> Verrechnung		€	
	Vertragspartner (Antragsteller)						
	<input type="text"/>						

Erfassung ZGM in EUROPACE (4/10)

Neuer BSV als Tilgungsersatz

Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision
	97.000 €	10 Jahre	Volltilger	0 %	2 Monat(e)	1 %
	299.500 €	10 Jahre	Ausgesetzt (eigenes Angebot)			1 %

Finanzierungsbaustein hinzufügen

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORH

ERGEBNISSE Finanzierungsvorschläge

Bitte aktualisieren Sie die Ergebnisse

Anlage des BSV

Hinterlegung Tilgungswunsch

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

Anfängliche Tilgung

Alternativ

- 1 %
- 2 %
- 3 %
- Andere: %

- Volltilger
- Rate: €
- Ausgesetzt (berechnet)
- Ausgesetzt (eigenes Angebot)

Tilgungsersatzprodukte

Wählen Sie aus bestehenden Verträgen:

Bausparvertrag

Verwenden Sie eigene Bausparangebote:

+ Neuer Bausparvertrag

↻ Aktualisieren

Erfassung ZGM in EUROPACE (5/10)

Details neuer BSV

The screenshot displays the 'Neuer Bausparvertrag' (New Building Savings Contract) form in the EUROPACE system. The form includes the following fields and values:

- Bausparkasse: Wüstenrot Bausparkasse
- Bausparsumme: 299.500 €
- Tarif: D/ Premium 2%
- Sparbeitrag: 249,58 €
- Einmalzahlung: €
- Vertragsnummer: [Empty]
- Vertragsbeginn: [Empty]
- Zuteilungsdatum: 01.11.2027
- Abschlussgebühr: 2.995 €
- Verwaltungsgebühren: 15 €
- Angebotshinweis für den Kunden: [Empty]

Callouts provide additional instructions:

- Hinterlegung Bausparkasse**: Points to the 'Bausparkasse' field.
- Hinterlegung Abschlussgebühr**: Points to the 'Abschlussgebühr' field.
- Hinterlegung Kontoführungsgebühr**: Points to the 'Verwaltungsgebühren' field.
- Hinterlegung Bausparsumme**: Points to the 'Bausparsumme' field.
- Trotz Sofortauffüllung Erfassung Sparrate erforderlich, da ansonsten Mindesttilgung (1% auf Darlehenssumme, bitte manuell errechnen) nicht erfüllt**: Points to the 'Sparbeitrag' field.
- WICHTIG: Keine Hinterlegung Sofortauffüllung, da ansonsten der Finanzbedarf um diese erhöht wird**: Points to the 'Einmalzahlung' field.

Erfassung ZGM in EUROPACE (6/10)

Korrektur Haushaltsrechnung um Sparrate

Vermögen, Einnahmen, Ausgaben, Verbindlichkeiten

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

Bank- und Sparguthaben Guthaben Zinsertrag

200.000 € €

Bei Unterdeckung Korrektur HHR um fiktive Sparrate, Erfassung unter „Einkünfte aus Nebentätigkeit“ mit Erläuterung

Erfassung ZGM in EUROPACE (7/10)

Bausparguthaben zur richtigen Berechnung Beleihungsauslauf

▼ Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und Drittdarlehen Eingesetztes Kapital: 79.650 €

Einzusetzendes Vermögen Haushalt Abgetretenes Vermögen: 0 € Eingesetztes Vermögen: 79.650 €

+ Bausparvertrag + Lebens-/Rentenversicherung Weitere Vermögenspositionen können beim Antragsteller erfasst werden

Bank- und Sparguthaben	Wert	Wie soll das Vermögen eingesetzt werden?	Maximal einzusetzender Betrag	Zukünftige Einnahmen
	200.000 €	<input type="radio"/> gar nicht <input checked="" type="radio"/> auflösen	79.650 €	0 €

Externe Darlehen: Wurden schon unbesicherte externe Darlehen für dieses Vorhaben aufgenommen? ⓘ Externe Darlehen: 0 €

Hinterlegung
Wüstenrot BSV

▼ Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und Drittdarlehen Eingesetztes Kapital: 79.650 €

Einzusetzendes Vermögen Haushalt 1: BSV Commerzbank ⓘ Abgetretenes Vermögen: 93.405 € Eingesetztes Vermögen: 79.650 €

+ Lebens-/Rentenversicherung Weitere Vermögenspositionen können beim Antragsteller erfasst werden

Bausparvertrag	Wert	Wie soll das Vermögen eingesetzt werden?	Maximal einzusetzender Betrag	Zukünftige Einnahmen
	93.405 €	<input type="radio"/> gar nicht <input type="radio"/> auflösen <input checked="" type="radio"/> abtreten/Tilgungersatz		
Bank- und Sparguthaben	Wert	Wie soll das Vermögen eingesetzt werden?	Maximal einzusetzender Betrag	Zukünftige Einnahmen
	200.000 €	<input type="radio"/> gar nicht <input checked="" type="radio"/> auflösen		0 €

Erfassung Sofortauffüllung
BSV zur richtigen
Berechnung
Beleihungsauslauf,
Abtretung erforderlich

Erfassung ZGM in EUROPACE (8/10)

Ermittlung Angebote Ergebnisliste

▼ Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision	
	97.000 €	10 Jahre	Volltilger ▼	0 %	2 Monat(e)	1 %	
	299.500 €	10 Jahre	Ausgesetzt (eigenes Angebot) ▼	0 %	2 Monat(e)	1 %	

Tilgungsersatzprodukt: D/ Premium 2% (299.500 €)
(Neuer Vertrag)

Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

ERGEBNISSE Finanzierungsvorschläge aushändigen

Aktualisieren

Ermittlung Angebote

Inhalt

1. ZGM – Finanzierungsmodell im Überblick
2. Finanzierungsbeispiel
3. Erfassung ZGM in EUROPACE
4. Exkurs Anschlussfinanzierung

Exkurs Anschlussfinanzierung (1/2)

Gesamtkosten & Finanzbedarf

▼ Finanzbedarf Gesamtkapitalbedarf: 300.100 €

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Anschlussfinanzierung ▼

Darlehen des Finanzierungsobjekts ⓘ Abzulösende Restschulden: 300.100 €

Immobilienkategorie	Rate (monatlich)	Darlehensgeber	Zinsbindung bis	Ablösen?	Abzulösender Betrag	Sondertilgung
Immobilienkategorie	1.750 €	Abrechnungsbank	01.01.2018	<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	300.100 €	€

Kosten Kosten: 0 €

Soll die Immobilie zusätzlich modernisiert werden?
 ja nein

Kapitalbeschaffung Kapitalbeschaffung: 0 €

Soll zusätzliches Kapital beschafft werden?
 ja nein

Abzulösende Restvaluta

Erfassung Finanzierungswunsch analog „Kauf“ (Folien 13 & 14), aber abweichende Angaben zum neuen BSV, Fortsetzung dann wieder auf den Folien 16- 20

Exkurs Anschlussfinanzierung (2/2)

Details neuer BSV

Neuer Bausparvertrag

Bausparkasse
Wüstenrot Bausparkasse

Bausparsumme
299.500 €

Tarif
D/ Premium 2%

Sparbeitrag
249,58 €

Einmalzahlung
96.400 €

Vertragsnummer

Vertragsbeginn

Zuteilungsdatum
01.11.2027

Abschlussgebühr €

Verwaltungsgebühren
15 €

Angebotshinweis für den Kunden

Fertig

Hinterlegung Bausparkasse

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

Hinterlegung Bausparsumme

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

Hinterlegung Kontoführungsgebühr

IHR VORHABEN			
Ihr Bedarf	Anschlussfinanzierung einer Eigentumswohnung	Eingesetztes Kapital	
Einmalzahlung für Bausparvertrag	96.400 €	Bausparvertrag	als Sicherheit eingebracht
Ablösung Immobiliendarlehen (Abrechnungsbank)	300.100 €		0 €
	396.500 €		
Minimal benötigtes Darlehen: 396.500 €			

A close-up photograph of a person's hands holding a vintage globe. The globe is made of a light-colored material, possibly wood or stone, and features a detailed map with blue lines and text. The hands are positioned as if they are about to touch or point at a specific location on the globe. A large, semi-transparent red circle is overlaid on the left side of the image, containing the German text "Viel Erfolg" in white, bold, sans-serif font. The background is dark and out of focus.

Viel Erfolg