



## Fonds Finanz Baufinanzierung

### Commerzbank Ansatz von Renovierungs- und Modernisierungskosten

Bei der Commerzbank gilt der Grundsatz, dass ein Grün-Fall auf EUROPACE mit den eingereichten Konditionen finanziert werden sollte. Voraussetzung dafür sind eine SCHUFA ohne Negativmerkmale, ggf. eine positive Kontoführung und korrekte und vollständige Angaben im Antrag.

Damit es bei der Bearbeitung eines Antrags im Hause der Commerzbank zu keinem abweichenden Scoring-ergebnis kommt, ist es u.a. wichtig, sowohl geplante, als auch bereits durchgeführte Renovierungs- bzw. Modernisierungskosten richtig zu erfassen bzw. nicht zu erfassen.

Bitte deshalb unbedingt folgende Unterscheidungen und den unterschiedlichen Ansatz auf EUROPACE beachten:

RENOVIERUNG	
Definition	Renovierungskosten sind aus Sicht der Commerzbank Kosten für Maßnahmen, die den <u>ursprünglichen Zustand</u> des Bauwerks wiederherstellen und somit die Erreichung der üblichen Gesamtnutzungsdauer sichern. Man spricht üblicher Weise von werterhaltenden Maßnahmen.  Beispiele von Renovierungen: Bauschäden wie Risse o.ä., Tapezieren, neue Fußbodenbelege etc.
Erfassung in EUROPACE	Kein werterhöhender Ansatz = KEINE Erfassung unter Modernisierungskosten

## MODERNISIERUNG

### Definition

Modernisierungen (auch umfassende) sind Veränderungen am Bauwerk, die gegenüber dem Ausgangszustand eine höhere Funktionsqualität nach sich ziehen. Hierzu werden von der Commerzbank auch durchgreifende Maßnahmen mit hohem Modernisierungsgrad gezählt.

Beispiele hierfür sind die Hauptgewerke neues Heizungssystem, Austausch der Fenster, Dacherneuerung, Modernisierung der Bäder, Ersatz der Elektrik, eine bessere Wärmedämmung oder die Erweiterung des Wohnraums z.B. durch Ausbau des Dachgeschosses u.ä.

### Aktuell geplante Modernisierungen

#### Erforderliche Unterlagen

detaillierte Modernisierungskostenaufstellung (von Antragstellern & Architekt bestätigt) und Kostenvoranschläge

#### Erfassung in EURO-PACE

Erfassung der gesamten Modernisierungskosten & automatischer Ansatz von 50%

**Wichtig:** Ansatz des ursprünglichen Baujahrs in EUROPACE zwingend erforderlich.

#### Eigenleistungen

Werden Eigenleistungen in Höhe von **mind. T€ 10** oder mehr eingebracht, so benötigt die Commerzbank das hauseigene Formular „Baukostenzusammenstellung & Nachweis Eigenleistungen“ (siehe Formular-Center). Der Ansatz von Eigenleistungen erfolgt zu **50%** bis **max. T€ 25**.

#### Sonstiges

Bei Neubau- oder Modernisierungskosten **ab 1 Mio. €** muss ein Baukostencontrolling durch die Commerzbank beauftragt werden.

### Bereits durchgeführte Modernisierungen

#### Erforderliche Unterlagen

Aufstellung bereits durchgeführte Modernisierungen, Rechnungskopien und aktuelle Objektfotos.

Damit sich die Commerzbank bei der Kreditentscheidung ein möglichst genaues Bild des Objektzustands machen kann, benötigt diese detaillierten Angaben zur Ermittlung des Modernisierungsgrads (Jahr der Maßnahme, durchgeführte Maßnahme sowie Kosten der Maßnahme) **der letzten 15 Jahre** und damit des fiktiven Baujahres zur Berechnung der angepassten Restnutzungsdauer/ des Altersabschlags.

#### Erfassung in EURO-PACE

können nicht (im Detail) erfasst und werterhöhend angesetzt werden. Bitte auch hier immer das ursprüngliche Baujahr erfassen.

## KERNSANIERUNG

Definition	Eine Kernsanierung des Gebäudes liegt vor, wenn nur das äußere Erscheinungsbild erhalten bleiben soll. D.h. das Gebäude wird bis auf die Fassade vollständig abgerissen und auf dem aktuellen Stand der Technik wiederhergestellt.
Erforderliche Unterlagen	Modernisierungskostenaufstellung (von Antragstellern & Architekt bestätigt) und Kostenvoranschläge. Das „neue Baujahr“ wird im <b>4-Augen-Prinzip</b> mit der Marktfolge im Hause der Commerzbank ermittelt- Kernsanierungen deshalb bitte immer vorbesprechen.
Erfassung in EUROPACE	Erfassung als Neubau (Ansatz zu 100%)
Sonstiges	Bei Neubau- oder Modernisierungskosten <b>ab 1 Mio. €</b> muss ein Baukostencontrolling durch die Commerzbank beauftragt werden. Ist ein Baukostencontrolling erforderlich, so ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen ein Vorabgutachten zu erstellen und dieses nach Fertigstellung zu finalisieren.

Haben Sie Fragen oder beschäftigt Sie einer Ihrer Finanzierungsvorschläge?

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Telefon: +49 (0)89 15 88 15 - 251

[baufinanzierung@fondsfinanz.de](mailto:baufinanzierung@fondsfinanz.de)

Herzliche Grüße

Ihr Baufinanzierungs-Team der Fonds Finanz.