

Immobilienfinanzierung mit Erbaurechten

Verlässlich und nah.



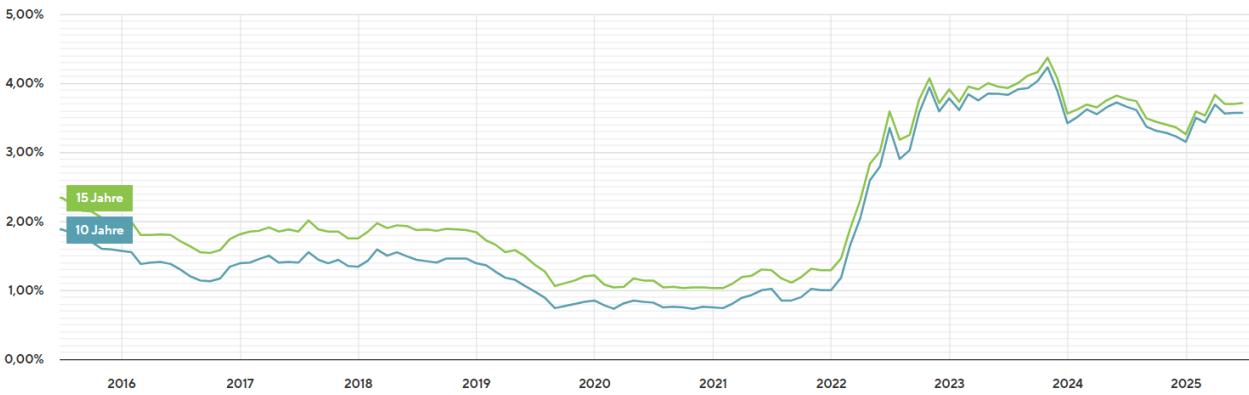
Immobilien
Sparkasse zu Lübeck

Moritz Raabe

- 38 Jahre alt, verheiratet, 2 Kinder
- Seit 2006 bei der Sparkasse zu Lübeck AG
- Bankkaufmann und dipl. Sparkassenbetriebswirt
- Leiter der Abteilung „ImmobilienCenter“
 - Gruppe „private Baufinanzierung“
 - Gruppe „Immobilienvertrieb“



Zinsentwicklung in den letzten 10 Jahren



Wesentliche Entscheidungsparameter der Bank

- Bonität und finanzielle Verhältnisse der Kreditnehmer
 - Kapitaldienstfähigkeit
 - Art und Beständigkeit der Einkünfte
 - Schufa
- Eigenkapital mindestens in Höhe der Erwerbsnebenkosten
 - Notar: 2%
 - Makler: 3,57%
 - Grunderwerbssteuer: 6,5%
- Einschätzung/Bewertung der Immobilie
 - Verkehrswert/Beleihungswert
 - Energiebedarf
 - Besonderheiten

transparente und ergebnisoffene Beratung in der Sparkasse

●	3,49% / 3,32%	99,97%	 Sparkasse zu Lübeck Von der WTB abgesetzt	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	23.06.2020	9,1%
●	3,47% / 3,34%	79,97%	 Commerzbank Von der WTB abgesetzt	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,48% / 3,36%	79,98%	 Sparkasse Hamburg Von der WTB abgesetzt 10J	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,48% / 3,36%	99,98%	 Sparkasse Hamburg Von der WTB abgesetzt 10J	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
▲	3,42% / 3,30%	99,98%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,42% / 3,30%	99,98%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,34% / 3,01%	99,98%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,34% / 3,01%	99,98%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,34% / 3,01%	99,98%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,38% / 3,05%	99,97%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,38% / 3,05%	99,97%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%
●	3,38% / 3,05%	99,97%	 Hypovereinsbank Immobilienbank	+++ 2.250 €	500.000 €	10.J.	24.06.2020	9,1%

Sparkasse zu Lübeck bietet Immobilienfinanzierungen von über 300 Banken und Versicherungen.

Wesentliche Entscheidungsparameter der Bank

- Bonität und finanzielle Verhältnisse der Kreditnehmer
 - Kapitaldienstfähigkeit
 - Art und Beständigkeit der Einkünfte
 - Schufa
- Eigenkapital mindestens in Höhe der Erwerbsnebenkosten
 - Notar: 2%
 - Makler: 3,57%
 - Grunderwerbssteuer: 6,5%
- Einschätzung/Bewertung der Immobilie
 - Verkehrswert/Beleihungswert
 - Energiebedarf
 - Besonderheiten
 - Vorlasten

transparente und ergebnisoffene Beratung in der Sparkasse



Wozu Erbbaurechte?

- **Erschwinglichkeit und Zugang zu bestimmten Standorten**
 - Erbbauzins vs. Anschaffungskosten
- **Förderung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum**
- **Städtebauliche Planung/Entwicklung**
- **Instrument zur Bekämpfung von Bodenspekulationen**
- **Grundvermögen bleibt dem Ausgeber des Erbbaurechtes erhalten**

Besonderheiten von Erbbaurechten

Ausgeber des Erbbaurechtes und Inhalt des Vertrages

Grundbuch (Erbbaurecht wird in zwei Grundbüchern dokumentiert)

1. Grundstücksgrundbuch:
 - Erbbaurecht als Belastung in Abteilung II
2. Erbbaugrundbuch:
 - Abteilung I: der Erbbauberechtigte
 - Abteilung II: Erbbauzins + sonstige Rechte und Belastungen
 - Abteilung III: Grundpfandrechte der Banken

→ Abweichende Prozesse, Inhalte und Kleinteiligkeit ggü. Bankenstandard bei Volleigentum

Zustimmungsbedarf des Erbbaurechtsausgebers; z.B. Höhe der Belastungsgenehmigung → Ausreichend für Kapitalbedarf der Kunden?

Laufzeit des Erbbaurechtes

→ Rückzahlung der Darlehensmittel bis 10 Jahre vor Ablauf

→ Optionen bei Laufzeitende:

- Verlängerung des Erbbaurechtes
- Ende des Erbbaurechtes + „Entschädigung“ für bauliche Anlagen

Ihre Fragen

Kommen Sie gerne direkt
auf uns zu!

Vielen Dank

Moritz Raabe

moritz.raabe@sparkasse-luebeck.de

Telefon: 0451/147-106