BAUFINEX // Vermittler

Produkte der Bausparkasse Schwäbisch Hall in **Baufi**Smart

Bausparkasse Schwäbisch Hall, Mai 2025

EINLEITUNG

Herzlich Willkommen bei BAUFINEX,

BAUFINEX ist der exklusive Baufinanzierungs-Marktplatz der Genossenschaftlichen FinanzGruppe für freie Vermittler.

Banken und Außendienstmitarbeiter von Schwäbisch Hall können über BAUFINEX Vermittler an sich binden und zusätzliche Vertriebschancen generieren.

Du als BAUFINEX // Vermittler hast durch Deinen persönlichen Vermittlerbetreuer den Vorteil, einen direkten Ansprechpartner an Deiner Seite zu haben, der Dich bei deinen Anliegen gerne unterstützt und begleitet.

Wir möchten Dich mit dieser Bedienungsanleitung speziell bei der erfolgreichen Vermittlung von Produkten der Bausparkasse Schwäbisch Hall im Bereich BAUSPAREN + BAUFINANZIERUNG bestmöglich unterstützen.

Lass uns gemeinsam die ersten Schritte in **BaufiSmart** gehen.

Wir wünschen Dir VIEL ERFOLG!

Hinweis:
Zur besseren Lesbarkeit wird im Handbuch das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

Bitte beachten (PDF-Datei):

Aus dem Inhaltsverzeichnis (Seite 3) und den Inhaltsverzeichnissen der jeweiligen Kapitel wirst Du auf die gewünschten Themen verlinkt.

Mit dem Pfeil unten rechts blättern Sie auf die nächste Seite.

INHALTSVERZEICHNIS

BAUFINANZIERUNG	4
BAUSPAREN	36
ALLGEMEINE INFOS	52

1. BAUFINANZIERUNG

- Vorgang anlegen
- BAU DIR DEINE FINANZIERUNG
- Auswahl Finanzierungs-bausteine/BSH-Produktangebote
- BSH-Produktkombinationen
- Angebot annehmen / Senden
- Unterlagen-Einreichungsprozess

2. BAUSPAREN

- Allgemeine Kundendaten
- Finanzierungsbaustein
- Tilgungsaussetzung
- Ergebnisliste
- Annehmen u. Codierung
- Unterlagen vervollständigen

3. ALLGEMEINE INFOS

- Reiter Ereignisse, Dokumente, Vorgänge
- Provisionen und Vergütung
- Vertriebsunterstützung
- Plattformen
- Ansprechpartner

1. BAUFINANZIERUNG

1.1 Vorgang anlegen	5
1.2 BAU DIR DEINE FINANZIERUNG	20
1.3 Auswahl Finanzierungsbausteine (BSH-Produktangebote)	26
1.4 BSH-Produktkombinationen	28
1.5 Angebot annehmen/senden	33
1.6 Unterlagen-Einreichungsprozess	34

1. BAUFINANZIERUNG

- Vorgang anlegen
- BAU DIR DEINE FINANZIERUNG
- Auswahl Finanzierungsbausteine (BSH-Produktangebote)
- BSH-Produktkombinationen
- Angebot annehmen / senden
- Unterlagen-Einreichungsprozess

2. BAUSPAREN

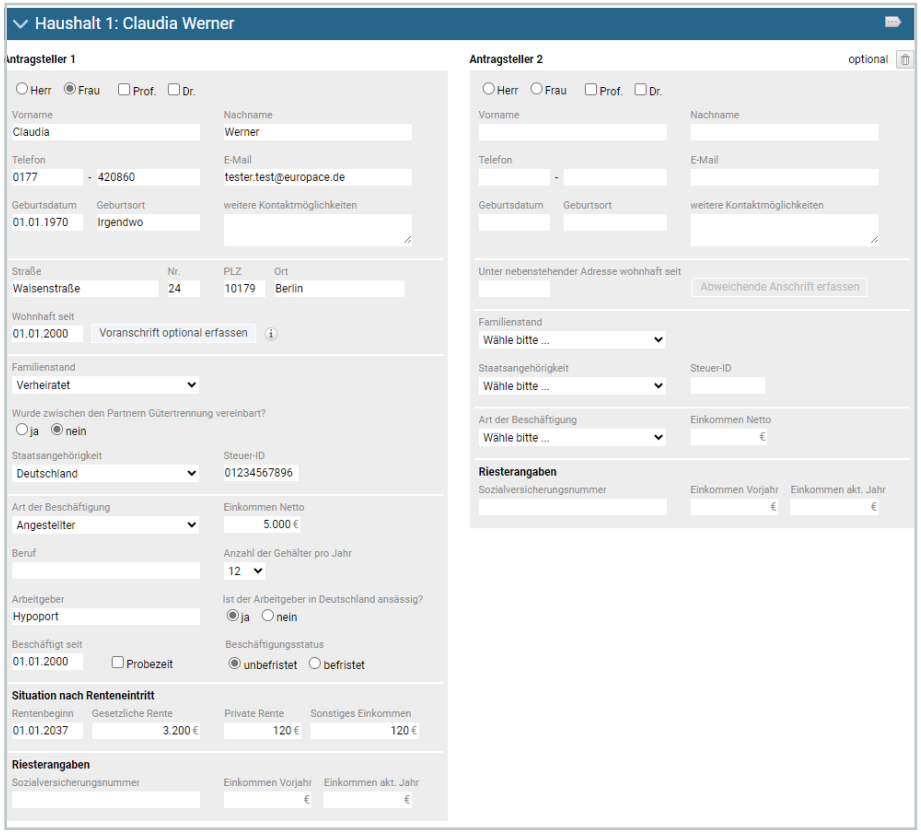
- Allgemeine Kundendaten
- Finanzierungsbaustein
- Tilgungsaussetzung
- Ergebnisliste
- Annehmen und Codierung
- Unterlagen vervollständigen

3. ALLGEMEINE INFOS

- Reiter Ereignisse, Dokumente, Vorgänge
- Provisionen und Vergütung
- Vertriebsunterstützung
- Plattformen
- Ansprechpartner

1.1.1 Vorgang anlegen/Daten zum ANTRAGSTELLER

- Allgemeine Kundendaten
- Weitere Immobilien
- Zusatzangaben



Verzicht auf Mithaft von Ehegatten:

Wurde der 1. Antragsteller mit Familienstand verheiratet bzw. eingetragene Lebenspartnerschaft erfasst und kein 2. Antragssteller eingegeben, wird ein „Verzicht auf Mithaft“ des Partners unterstellt.

Wichtig:

- Der Ehegatte darf kein (Mit)eigentümer sein
- Die Lebenshaltungskosten werden vollständig entsprechend den Familienverhältnissen berücksichtigt

Bitte beachten:

- Aktuell kann kein 2. Haushalt für BSH-Angebote erfasst werden.
- Alle erfassten Antragsteller werden als Eigentümer behandelt.
- Antragsteller, die nicht Eigentümer sind, bitte in den Hinweisen vermerken (siehe „Angebot annehmen“).

Hinweis:

- Es kann ausschließlich Einkommen in Euro berücksichtigt und eingegeben werden (keine Fremdwährung möglich).

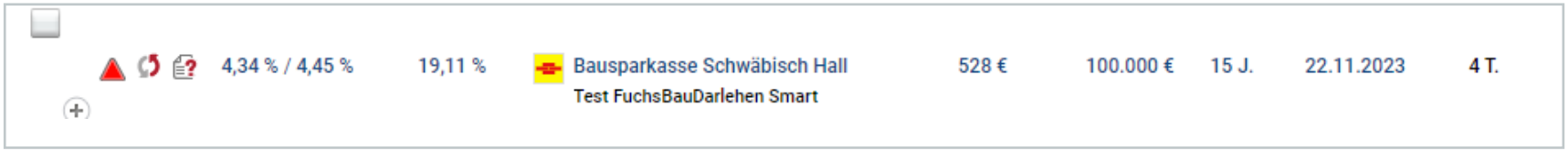
1.1.2 Daten zum ANTRAGSTELLER

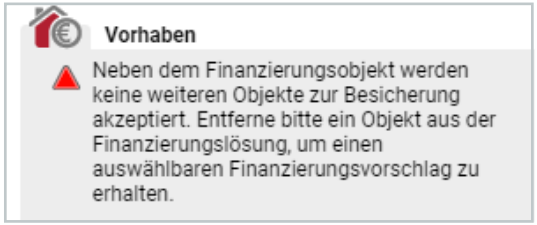
- Allgemeine Kundendaten
- Weitere Immobilien
- Zusatzangaben

Weitere Immobilien

- Das FuchsBauDarlehen Smart kann lediglich auf einer Immobilie abgesichert werden.
- Wird eine Absicherung auf mehreren Immobilien gewünscht, wird das FuchsBauDarlehen Smart als „Nicht Machbar“ und **„ROT“** angezeigt.

Somit ist eine Einreichung nicht möglich.





1.1.1 Daten zum ANTRAGSTELLER

- Allgemeine Kundendaten
- Weitere Immobilien
- Zusatzangaben

Zusatzangaben

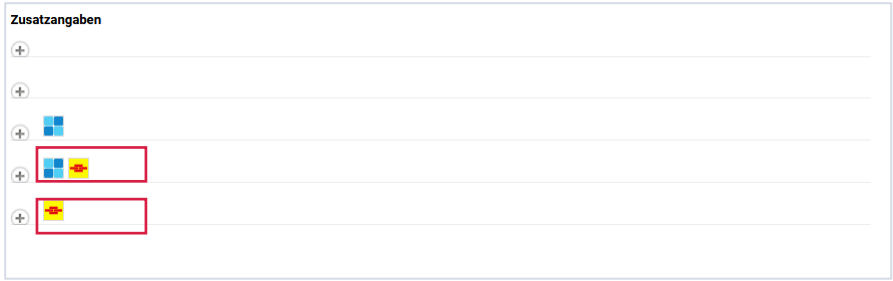
Die von der Bausparkasse zusätzlich benötigten Daten zum Antragsteller, werden unter „Zusatzangaben“ abgefragt und müssen vervollständigt werden.

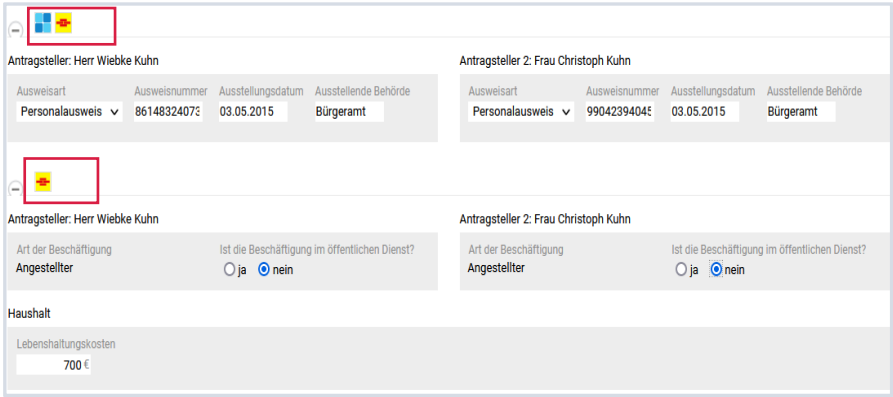
Mit einem „Klick“ auf das Symbol öffnet sich ein neues Fenster und Du kannst die Zusatzangaben erfassen.

- Unter „Lebenshaltungskosten“ erfasst Du die vom Kunden benötigten Beträge für den Lebensunterhalt.
- Sind die Lebenshaltungskosten des Kunden höher als die Pauschalangaben, werden die höheren Beträge übernommen. Niedrigere Beträge werden automatisch an die Lebenshaltungskosten-Pauschale angepasst.
- Pflege die Nettokaltmiete bitte immer zu 100 % bei den Einnahmen. Da diese automatisch um 25 % reduziert werden.
- Nicht anrechenbare Einnahmen werden in der Prüfung nicht mit berücksichtigt.

Es gelten folgende **Mindestpauschalen:**

- 30 % des Gesamtnettoeinkommens (mindestens 1.200 Euro)
- 400 Euro für Ehe-/Lebenspartner im selben Haushalt
- 200 Euro je Kind Nicht anrechenbare Einnahmen werden in der Prüfung nicht mit berücksichtigt





Hinweis:

- Bitte alle Informationen und Angaben der Kunden (welche für die Finanzierung relevant sind) angeben.
- Umso mehr bzw. detailliertere Informationen vorliegen, desto präziser und verlässlicher kann das Angebot angezeigt werden.
- Dies führt zu weniger Rückfragen in der Bearbeitung und zu einer schnelleren Kreditzusage.

1.1.2 Vorgang anlegen / Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Indikativer Marktwert
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

OneValue- NEU seit 20.05.2025:

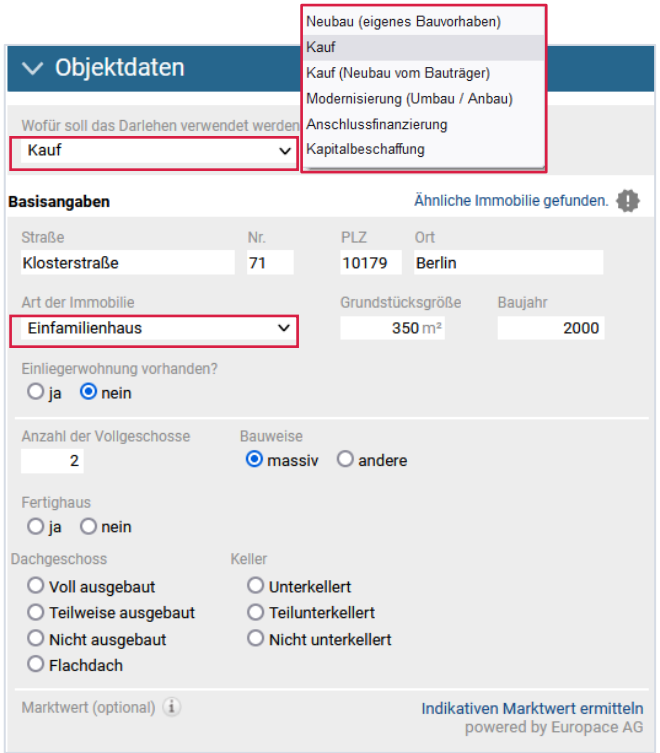
Mit OneValue in BaufiSmart nutzen wir zukünftig im gesamten Plattformgeschäft ein einheitliches Verfahren.

Durch OneValue müssen keine weiteren Anpassungen in den Zusatzangaben vorgenommen werden.

Die bisherige Wertindikation VPD wird vollständig durch die neue Wertindikation OneValue ersetzt.

Vorteile:

- Einheitliches Verfahren auf allen Markplätzen
- Eingabe von bislang notwendiger Vergleichsdaten entfällt wie z.B. Kubatur
- Verbesserte Verlässlichkeit am Point of Sale



Basisangaben

Die Erfassung der Objektdaten beginnt mit der Auswahl des Verwendungszweckes für das Darlehen. Danach werden die Basisdaten zum Beleihungsobjekt erfasst.

BaufiSmart ist dynamisch, es öffnen sich weitere Eingabefelder z. B. je nach Art der Immobilie.

1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Indikativer Marktwert
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

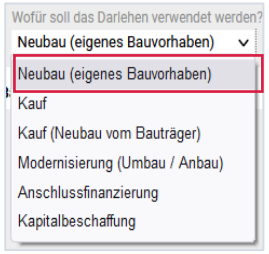
Ermittlung indikativer Marktwert

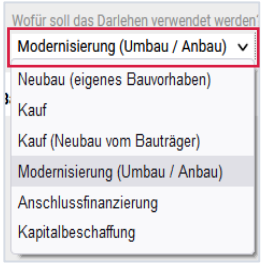
- Beim **Wertermittlungsverfahren** kann je nach Sachverhalt, das Sach-/ Vergleichs- oder Ertragswertverfahren angewandt werden. Die Erfassung richtet sich nach dem Verwendungszweck.

- **NEU: OneValue statt VDP-** Vergangene Objektmodernisierungen werden nun berücksichtigt und wirken ggf. wertbeeinflussend. Ihr könnt weiterhin manuell in den Zusatzangaben Anpassungen vornehmen.

- Für eine korrekte Wertermittlung müssen sämtliche Angaben zum Objekt - auch Garage/Stellplatz etc. - gründlich erfasst werden.

- Die Value Wertindikation hat keine Auswirkungen auf die Machbarkeits-Indikation der Produktanbieter in der Ergebnisliste. Sie dient lediglich zur Einschätzung über alle Produktanbieter.





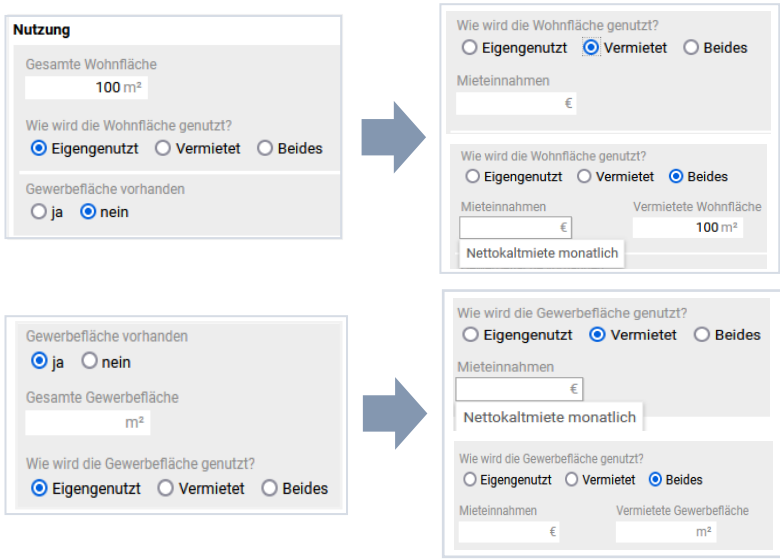
Hinweis:
Die BSH führt über die LORA eine eigene Wertermittlung durch. Demzufolge fließt die Marktwertindikation Value Wertindikation nicht in die BelWert-Ermittlung der BSH ein.

1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Indikativer Marktwert
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Nutzung

Je nach Nutzungsart öffnen sich ggf. weitere Eingabefelder.



Gewerbliche Nutzung

Objekte mit Gewerbeanteil können Sie hier erfassen:

Stellplätze, Garage:

Hier können die ggf. vorhandenen
- Stellplätze bzw.
- Garagen

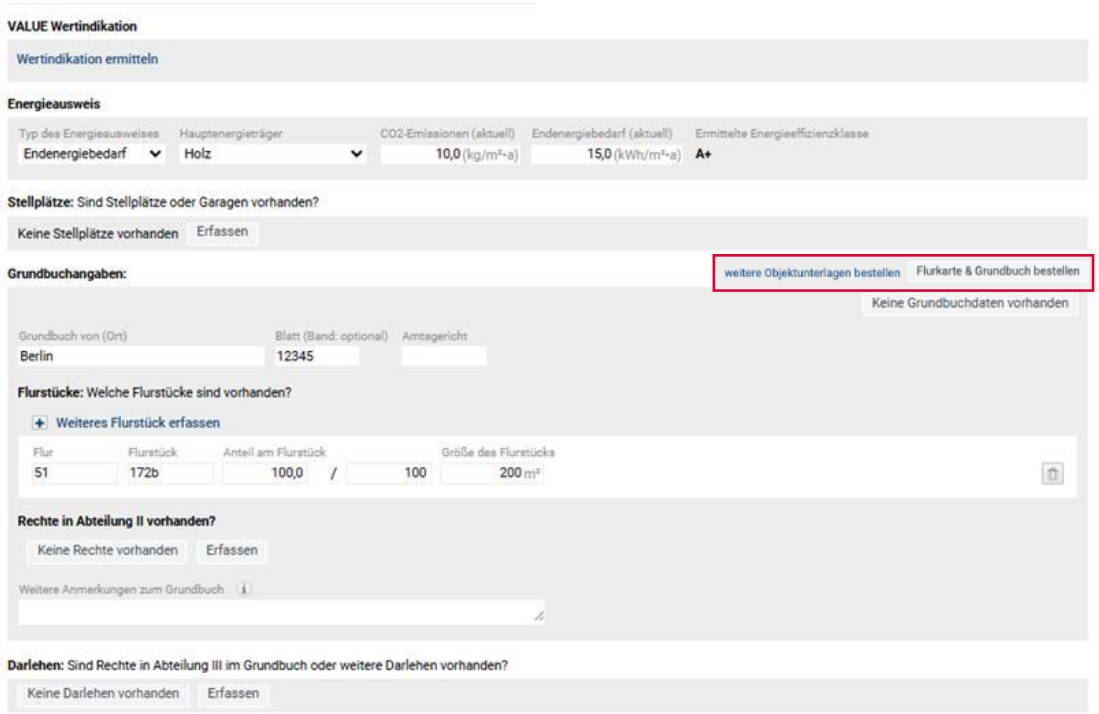
inkl. der evtl. Vermietung erfasst werden.

1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Indikativer Marktwert
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Weitere Objektunterlagen bestellen:

- Klicken Sie im Bereich „**Grundbuchangaben**" den Button „**Flurkarte & Grundbuch bestellen**„
- Nutzen Sie den Button „**Weitere Objektunterlagen bestellen**", wenn Sie folgende Unterlagen bestellen möchten:
  - Altlastenverzeichnis
  - Baulastenverzeichnis
  - Aufteilungsplan
  - Eintragungsbewilligung
  - Teilungserklärung



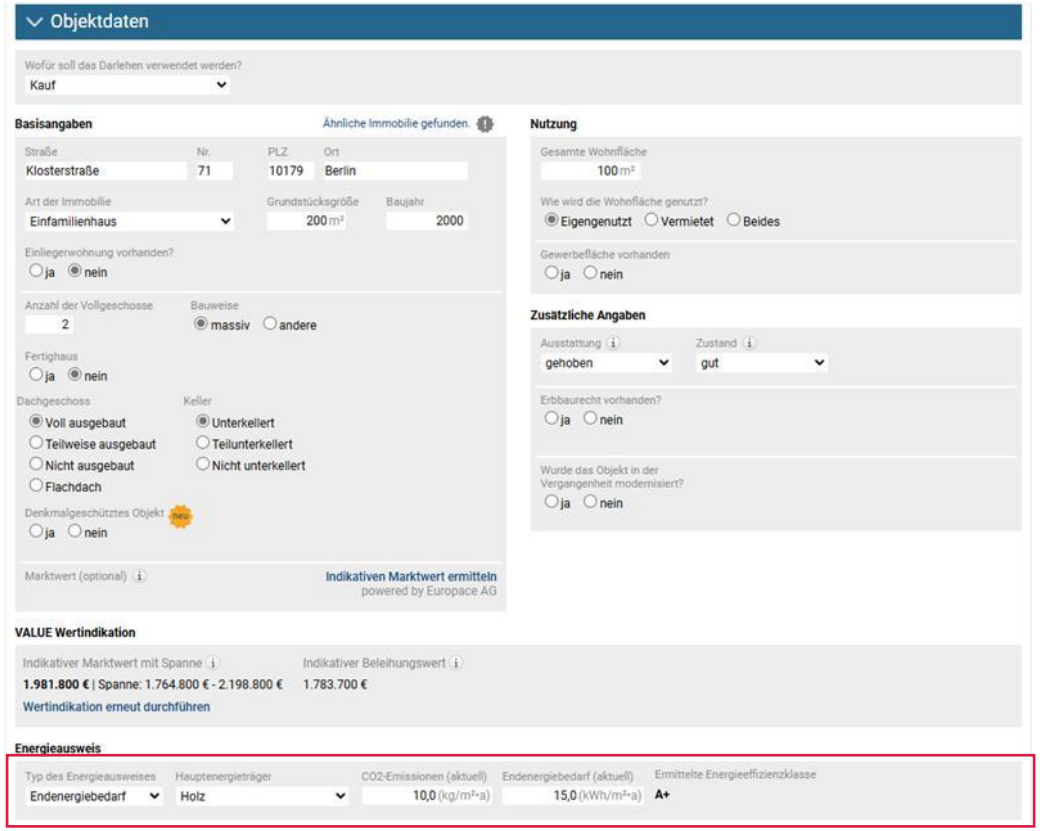
1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Indikativer Marktwert
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Energieausweis, Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Energieausweis:

Hier müssen Angaben zu Energieausweis erfolgen.

- Bei **BSH-Produkten** bitte im Feld Typ des Energieausweises Endenergiebedarf auswählen
  Achtung: hier muss allerdings der Primärenergiebedarf angeben werden (BSH-spezifische Regelung)



1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Indikativer Marktwert
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

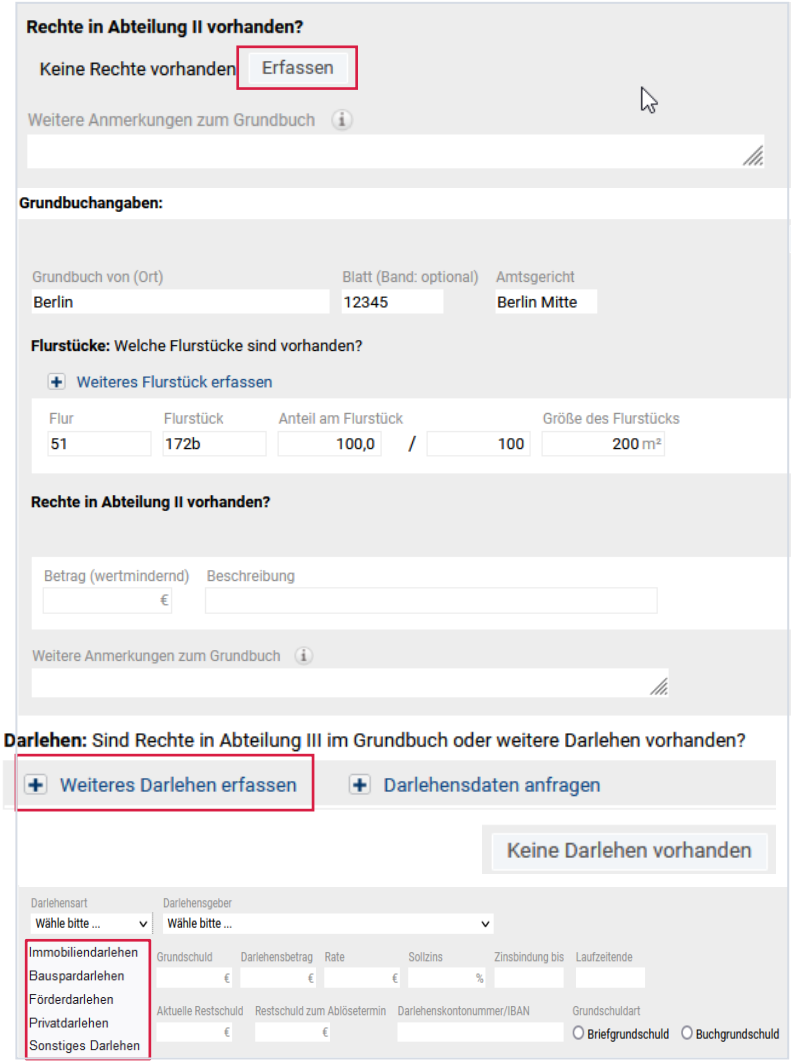
Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten):

Unter Grundbuchangaben müssen die Daten aus dem vorliegenden Grundbuchauszug manuell erfasst werden.

- **Rechte in Abteilung II** (z. B. Dienstbarkeit, Nießbrauch, Wohnrecht, Reallast, Vorverkaufsrecht usw.). Aufgrund der manuellen Erfassung können die Daten nicht automatisiert geprüft werden, daher schaltet die Ampel für BSH-Produkte auf „GELB“. Siehe Detail-Infos zur „Machbarkeitsampel“.

- **Rechte in Abteilung III** (z. B. Grundschulden, Hypotheken)
  Ein bestehender Grundschuldbetrag (nicht die aktuelle Restschuld) kann sich unterschiedlich auf den Beleihungsauslauf auswirken, z. B. als Ablösung von Verbindlichkeiten oder bestehen bleibenden Vorlasten.

  Bitte nutzen Sie hierfür die „**Vorabanfrage**“ (Kapitel „Finanzierungsvorschlag anfragen“, siehe Seite 38).



Detail-Infos zu weiteren Vorlasten in Abteilung III bzw. zur geplanten Sicherstellung (Rangstelle) bitte im Feld „**Hinweis für den Produktanbieter**“ erfassen (Kapitel „Angebot annehmen“, siehe Seite 52).

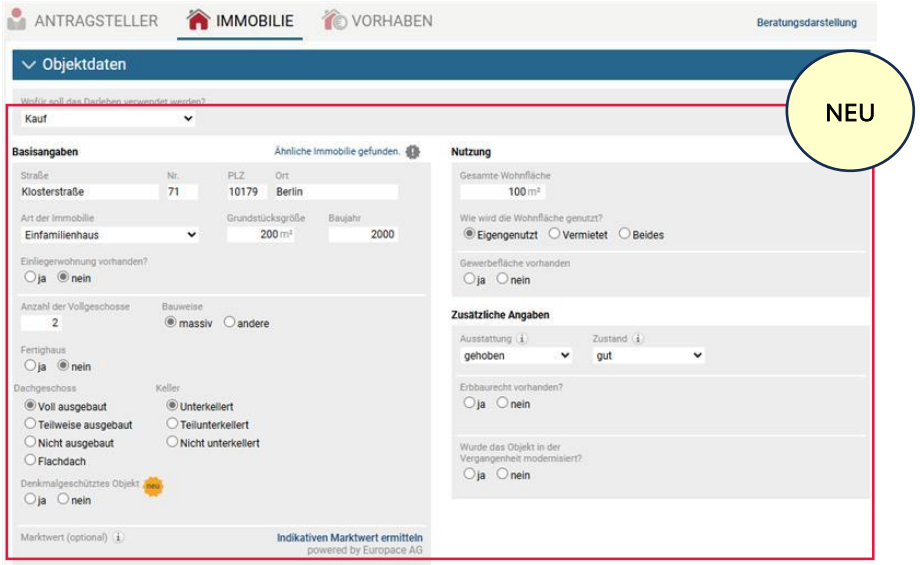
1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

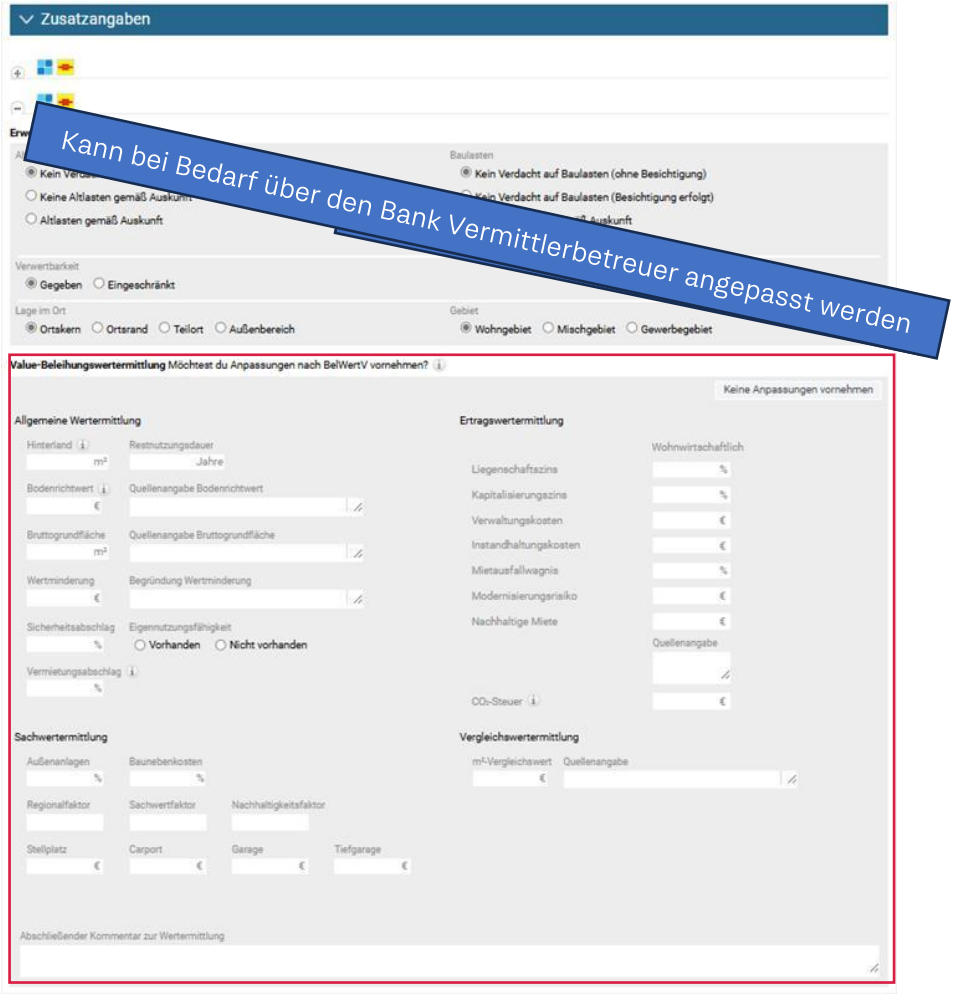
- Basisangaben
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Zusatzangaben Immobilie und Grundstück:

Neu mit OneValue: Wenn die Basisdaten zur Immobilie vollständig angegeben sind müssen in den Zusatzangaben keine Erfassungen vorgenommen werden.

Bisher musste zum Beispiel der Bodenwert manuell erfasst werden , dieser wird dank OneValue geliefert. Nur bei vollständiger Erfassung ist eine korrekte Wertermittlung möglich.



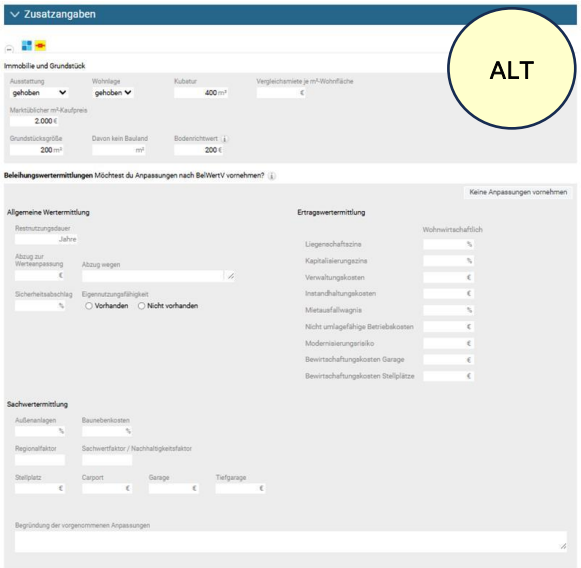


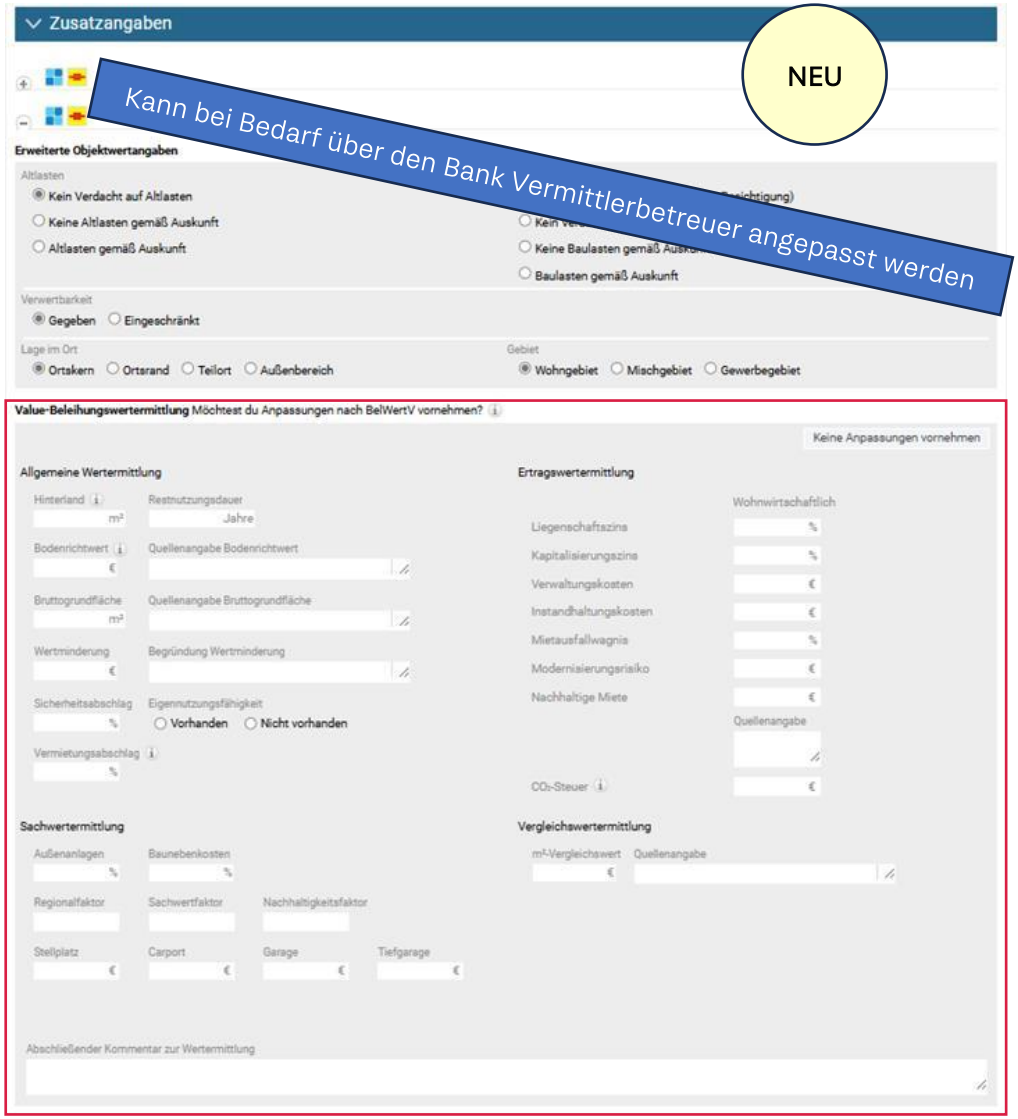
1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Zusatzangaben Immobilie und Grundstück:

Falls zusätzliche Anpassungen notwendig sind, können diese in den „Erweiterten Objektangaben“ angegeben werden.





Hinweis:
Die Vorbelegung und Anpassung der erweiterten Objektangaben sind nicht Wertbeeinflussung.

1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Beleihungswertermittlung:

Hier können Sie die vom System vorgeschlagene Wertermittlung verändern/anpassen.

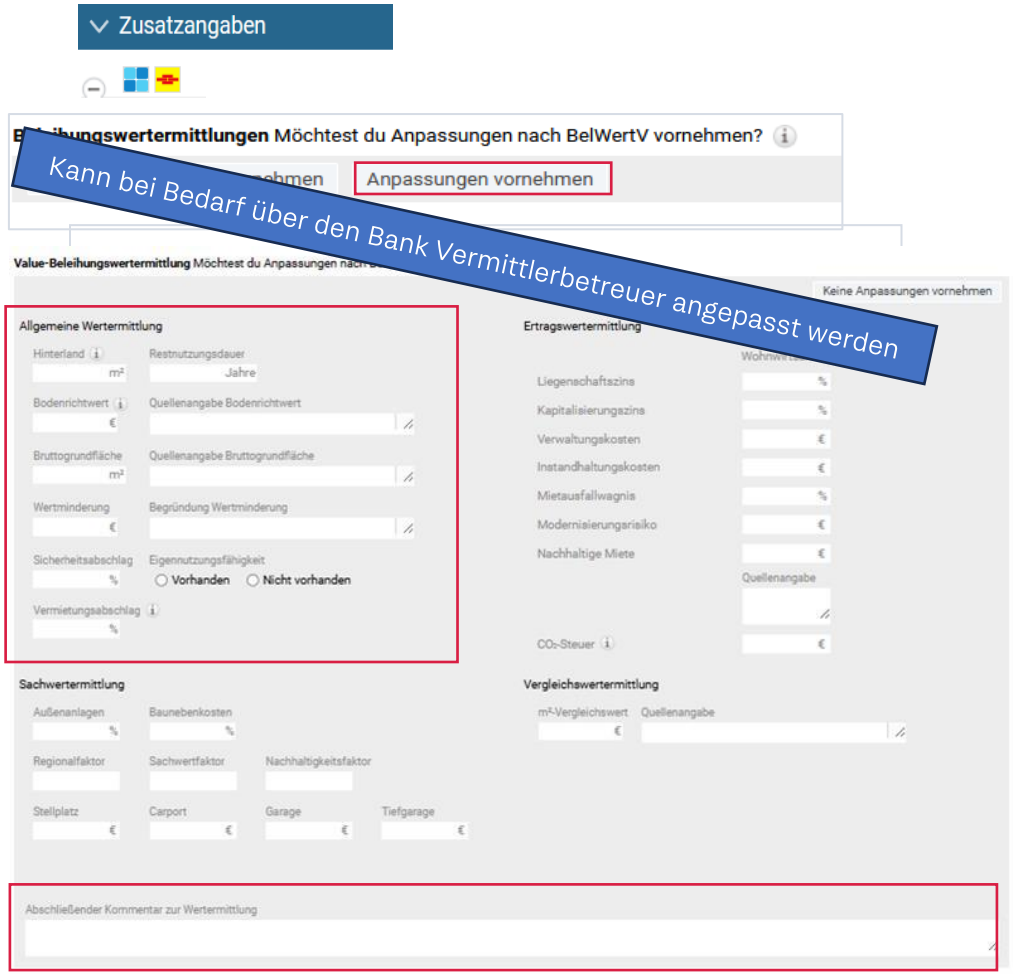
Jede Änderung/Anpassung ist in der Wertung als solche gekennzeichnet und ist zwingend zu begründen.

Unter „**Allgemeine Wertermittlung**“ können z. B.

- Restnutzungsdauer
- Abzug zur Werteanpassung
- Sicherheitsabschläge
- Eigennutzungsfähigkeit
- Werte für Stellplätze, Carports, Garagen angepasst werden.

Bitte beachten:

- Werte unter Abzug zur Werteanpassung mit „-“ Vorzeichen erfassen wenn der Beleihungswert erhöht werden soll.
- Mindestens **10 % Sicherheitsabschlag** vom Marktwert/Kaufpreis (Niederstwertprinzip)
- Für **Stellplätze/Carports/Garagen** gelten die BSH-Obergrenzen, die in die Beleihungswertermittlung einfließen (unabhängig vom erfassten Wert)
- Unter „**Begründung der vorgenommenen Änderungen**“ immer eine Begründung eingeben, ansonsten wird die Anpassung nicht berücksichtigt.



1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Werte für die **Ertragswertermittlung** können unter „Ertragswert-ermittlung“ für fremd-/eigen- und fremdgenutzte Immobilien (z. B. Mehrfamilienhäuser) wie folgt angepasst werden:

- Liegenschafts-/Kapitalisierungszins
- Verwaltungs-/Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Nicht umlagefähige Betriebskosten
- Modernisierungsrisiko
- Bewirtschaftungskosten Garagen/Stellplätze

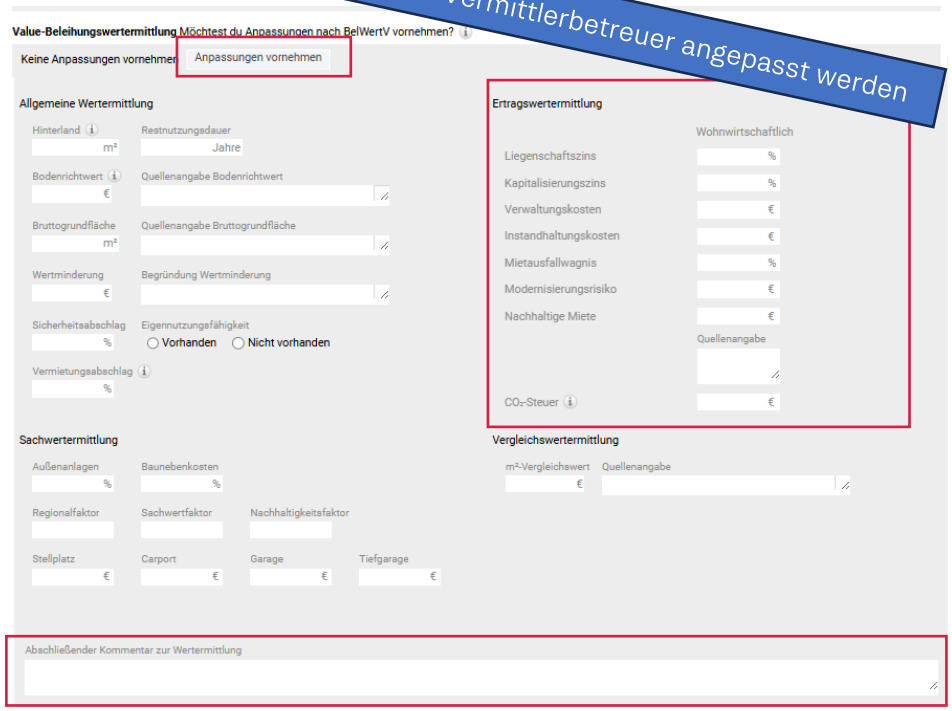
Die Eingabewerte sind prozentual bzw. absolut anzugeben.

Bitte beachten:

- Alle o. g. Werte sind auf Ober-/Untergrenzen der Bausparkasse begrenzt und werden unabhängig von den erfassten Werten bei der Beleihungswertermittlung nur bis zu diesen angerechnet.

- Beispiele für Obergrenzen im Rahmen der „Allgemeinen Wertermittlung“ (Carport, Stellplatz, Tiefgarage, Garage) finden Sie unter Details zum Beleihungsauslauf.

Kann bei Bedarf über den Bank Vermittlerbetreuer angepasst werden



1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Zusatzdaten Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Unter „**Erbbaurecht und Sachwertermittlung**“ können folgende Werte angepasst werden:

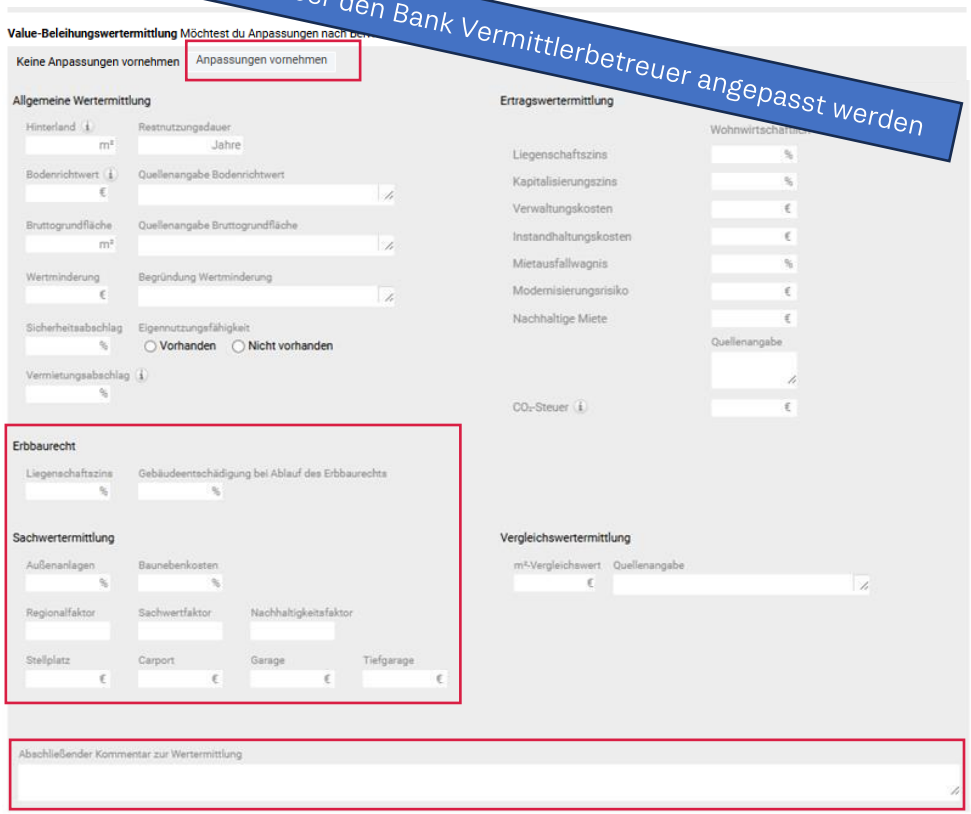
- Liegenschaftszins,
- Gebäudeentschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts
- Außenanlagen
- Baunebenkosten,
- Regional-/Sachwert-/Nachhaltigkeitsfaktor prozentual bzw. absolut (entsprechende Faktoren)

Bitte beachten:

- Für die o. g. Anpassungen gibt es **BSH-Ober-/Untergrenzen**, die in der Beleihungswertermittlung angerechnet werden (unabhängig von den erfassten Werten)

- Durch Anpassung des **Regionalfaktors** (Einfluss auf EURO-Wert je m^3) bzw. des Sachwert-/Nachhaltigkeitsfaktors (Markt- oder Beleihungswert) ist ein direkter Einfluss auf das Sachwert-ergebnis möglich.

Kann bei Bedarf über den Bank Vermittlerbetreuer angepasst werden



1.1.2 Daten zur IMMOBILIE

- Basisangaben
- Nutzung, Stellplätze, Garage
- Objektunterlagen, Grundbuchangaben (Rechte, Vorlasten)
- Beleihungswertermittlung
- Zusatzdaten Effektivzins

Zusatzdaten Effektivzinsbeeinflussende Kosten

Effektivzinsbeeinflussenden Kosten sind z. B.

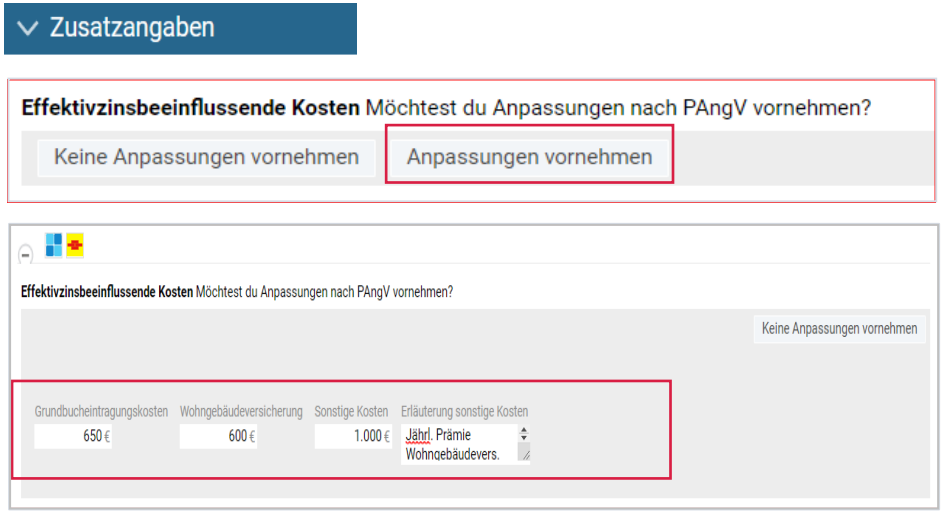
- Kosten für Grundbucheintragung (einmalig)
- Agio/Disagio
- Kosten für Wohngebäude-/Restschuldversicherung p. a.

gemäß Preisangabenverordnung (PAngV).

Grundsätzlich berechnet BaufiSmart den Effektivzins inkl. Grundschuldeintragungskosten für eine Neueintragung von Buchgrundschulden in Darlehenshöhe.

Hinweis:

- Unter „**Grundbucheintragungskosten**“ und „**Sonstige Kosten**“ sind immer einmalige Werte einzugeben.
- Unter **Wohngebäudeversicherung** den EURO-Betrag p. a. erfassen
- Die Anpassung wirkt sich für die „Wohngebäudeversicherung“ und „Sonstige Kosten“ nicht auf die Effektivzinsberechnung für Einzelfinanzierungen bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall aus.



1.2. BAU DIR DEINE FINANZIERUNG

- Allgemeines
- Detail-Informationen

Allgemeines

Nach dem Motto... BAU DIR DEINE FINANZIERUNG... könnt Ihr unseren Kunden maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Vielzahl von „Click-Optionen“ anbieten.

Vorteile:

- Individuelle Ausgestaltung der Finanzierungslösungen
- Je nach Kundenbedürfnis können Optionen gezielt hinzugebucht werden
- Die Finanzierungslösungen können zielgerichtet auf die Kundenbedürfnisse abgestimmt werden

Du eine Vielzahl von Optionen gemeinsam mit Deinen Kunden optional hinzubuchen:

- Anpassung Bereitstellungszinsfreie Zeit auf 3 Monate; optionale Verlängerung auf 6 / 12 / 18 / 24 Monate
- Anpassung der Forward-Phase auf. 4 Monate bis max. 60 Monate
- Sondertilgungen bis zu 10 % p. a. optional wählbar
- 5-maliger Tilgungssatzwechsel optional wählbar
- 1 %-Tilgung bis 80 % Beleihungsauslauf bei Eigennutzung möglich
- Energie-Effizienz: Zins-Vorteil für Primärenergiebedarf (PEB) ≤ 50 kWh bei Neubau/Kauf (nur dinglich) und Zins-Vorteil für energetische Maßnahmen bei Verbesserung des PEB ≥ 30 % + Zusatz-Vorteil für Mitglieder

Weitere Informationen zur Auswahl der Optionen sowie der Produktvariante in BaufiSmart findest Du auf den nächsten Seiten.

Hinweis:
Wird ein Selbstständiger Kunde als Darlehensnehmer erfasst, so wird nach der Plattformlogik die Finanzierungslösung für Selbstständige automatisch ausgewählt (auch wenn der Selbstständige nicht der wirtschaftlich Stärkere ist).

1.2. BAU DIR DEINE FINANZIERUNG

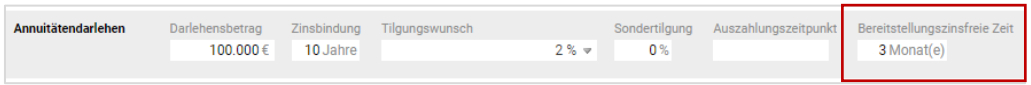
- Allgemeines
- Detail-Informationen

Detail-Informationen

Bereitstellungszinsfreie Zeit (BZF-Zeit)

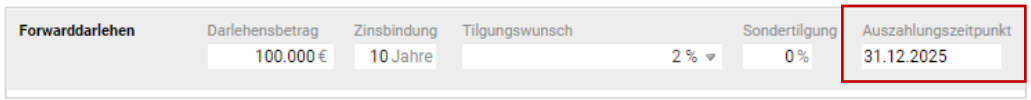
- Die BZF-Zeit kannst Du direkt in dem Finanzierungsbaustein angeben und individuell anpassen. In der Basis sind 3 Monate hinterlegt.

- Benötigt der Kunde für sein Vorhaben eine verlängerte BZF-Zeit, kannst Du diese je nach Kundenwunsch auf bis zu 24 Monate anpassen.



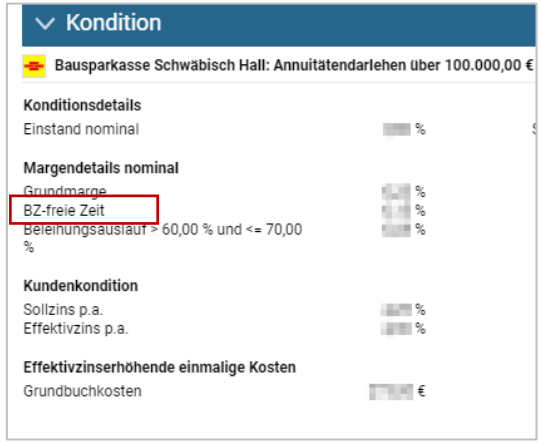
Forward

- Wenn Du über „Finanzierungsbaustein hinzufügen“ ein Forward-Darlehen auswählst, kannst Du u. a. über den „Auszahlungszeitpunkt“ den Forward-Zeitraum / die Forward-Phase bestimmen.
- Der Forward-Zeitraum kann zwischen 4 bis 60 Monate ausgewählt werden.



FuchsBauDarlehen Smart mit 70 % Beleihungsauslauf

- Mit der Einführung dieser Produktvariante kannst Du Deine Finanzierungslösungen noch genauer an die Kundenbedürfnisse anpassen.



Hinweis:
Im Reiter „Berechnungen“ unter „Kondition“ kannst Du jederzeit nachvollziehen, welche Optionen ausgewählt sind.

1.2. BAU DIR DEINE FINANZIERUNG

- Allgemeines
- Detail-Informationen

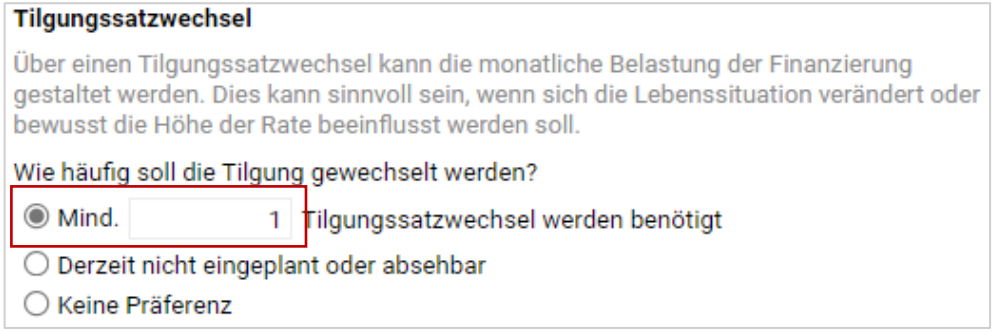
Detail-Informationen

Sondertilgungen

- Reduzieren die Gesamtlaufzeit
- Verringern die Restschuld durch regelmäßige Sondertilgungen
- KfW- oder BAFA-Zuschüsse in die Finanzierung einplanen (wenn möglich/gewünscht)

Tilgungssatzwechsel

- Tilgungssatzwechsel 5-mal in der 1. Sollzinsbindung möglich - abhängig vom vorab gewählten Tilgungssatz zwischen 2-10 % oder 1-10 %
- Flexibel die Ratenhöhe je nach Lebenssituation gestalten/anpassen



Besonderheit BSH: Der Bedarf eines Tilgungssatzwechsels ist über die Präferenzen anzugeben.

1 % -Tilgung bis 80 % Beleihungsauslauf bei Eigennutzung möglich

- Bis 80 % Beleihungsauslauf bei Eigennutzung
- Niedrige monatliche Anfangsbelastung und damit mehr finanzieller Spielraum
- Flexibel sein und bleiben

1.2. BAU DIR DEINE FINANZIERUNG

- Allgemeines
- Detail-Informationen

Detail-Informationen

Energie-Effizienz

- Berücksichtigung der Energie-Effizienz des Objektes
- Zins-Vorteil Primärenergiebedarf ≤ 50 kWh bei Neubau/ Kauf (nur dinglich) – ODER -
- Zins-Vorteil für Verbesserungen des Primärenergiebedarfs (PEB) des Gebäudes um ≥ 30 % + Zusatz-Vorteil für Mitglieder unserer Partner-Banken

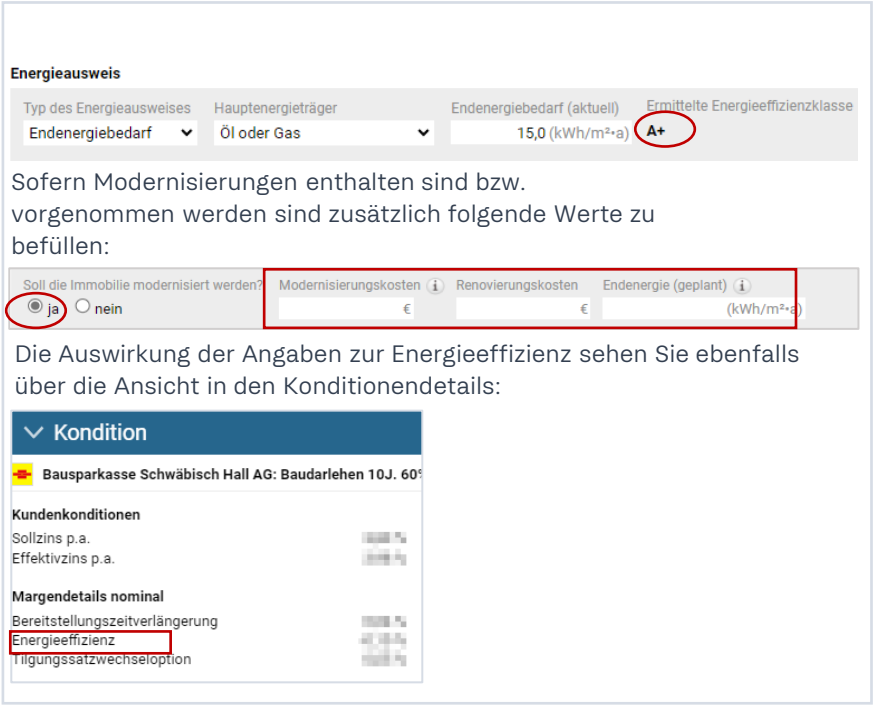
FuchsBauDarlehen Smart

- **Nutzung:** Eigen- und Fremdnutzung möglich.
- **Berufsgruppen:** Alle
- **Objekt:** Das Finanzierungsobjekt muss das Beleihungsobjekt sein.
- **Zeitliche Leitplanken**: Die Modernisierungsmaßnahmen wurde/n vor max. 3 Monaten bzw. werden innerhalb von 2 J. umgesetzt
- Energetische Modernisierungsmaßnahmen für min. 75 % des Kapitalbedarfs, sonstige wohnwirtschaftliche Verwendung 25 % der Darlehenssumme. Nachweis erfolgt über KB 255.
- **Nachweis** des Energetischen Zustandes erforderlich.

FinObjekt = Bel.Objekt: Die Angabe zur Energie-Effizienz ist eine Pflichtangabe. Bei Nichtangabe kommt es erst beim Senden an die BSH zu einer Fehlermeldung.
Absicherung auf mehreren Objekten: Es darf keine Angabe zur Energieeffizienz enthalten sein. Es kommt beim Senden an die BSH zu einer Fehlermeldung.

Zusatz-Vorteil für Mitglieder

- Die Mitglieder einer Partner-Bank erhalten einen Zusatz-Vorteil bei energetischen Modernisierungen, wenn der Primärenergie-bedarf (PEB) des Gebäudes um ≥ 30 % verbessert wird.



Der Zusatz-Vorteil für Mitglieder kann technisch nicht direkt in BaufiSmart eingegeben werden. Weitere Informationen findest Du auf der nachfolgenden Seite.

Prozessablauf Mitglieder-Vorteil in Abhängigkeit der Verbesserung des PEB um ≥ 30 %

- **Voraussetzung:**
  - Verbesserung des PEB ≥ 30%
  - Finanzierungsobjekt = Beleihungsobjekt
- Kunde ist Mitglied[1] einer Genossenschaftsbank

Finanzierungsberatung

- Auswahl des Merkmals Verbesserung ≥ 30 % PEB
- Angebotserstellung mit Preisabschlag aufgrund PEB
- Mitglieder-Vorteil: Konditionen-Vorteil[3] kann technisch in BaufiSmart nicht dargestellt werden. Hinweis über Kommentarfunktion.

Modelberechnung/ Angebot

Kreditentscheidung

- Alle Unterlagen gem. Qualitäts-Checkliste liegen vor und entsprechen den Vorgaben
- Übereinstimmung der Angaben zu Modernisierung und Verbesserung um ≥ 30 % PEB
  - Bestätigung des Abschlages inkl. Konditionen-Vorteil für Mitglieder

Antrag

- Alle Unterlagen gem. Qualitäts-Checkliste sind einzureichen inkl.:
- Unterlage zur Bestätigung über ≥ 30 % Verbesserung des Primärenergiebedarfs (PEB)
  - indiv. Sanierungsfahrplan vom Energie-Berater
  - **Oder** Formular **Vorabbestätigung Energie-Effizienz** mit Bestätigung durch Energieberater[2]
- Unterlage: Kostenvoranschläge zu Modernisierungsmaßnamen von Handwerkern
- Formular: **Bestätigung der Mitgliedschaft**[2]

[1] Mitglieder-Vorteil darf nur beraten werden, sofern PEB ≥ 30% und Mitgliedschaft > 6 Monate
[2] Die Formulare sind direkt auf dem Marktplatz in den Unterlagen hinterlegt

[3] Konditionen-Vorteil wird erst mit der Kreditzusage für Kunden ersichtlich. Korrekte Kondition kann dem Kunden bei Bedarf mit Hilfe von Provisionsverzicht „in der Modellrechnung“ dargestellt werden. Hinweis an Kunden erforderlich, dass korrekte Kondition sowie Provision im Kreditvertrag / ESIS II ausgewiesen wird.

1.2. BAU DIR DEINE FINANZIERUNG

- Allgemeines
- Detail-Informationen

Energie-Effizienz

- Berücksichtigung der Energie-Effizienz des Objektes
- Zins-Vorteil Primärenergiebedarf ≤ 50 kWh bei Neubau/ Kauf (nur dinglich) – ODER -
- Zins-Vorteil für Verbesserungen des Primärenergiebedarfs (PEB) des Gebäudes um ≥ 30 % + Zusatz-Vorteil für Mitglieder unserer Partner-Banken

FuchsBauDarlehen Smart

- **Nutzung:** Eigen- und Fremdnutzung möglich.
- **Berufsgruppen:** Alle
- **Objekt:** Das Finanzierungsobjekt muss das Beleihungsobjekt sein.
- **Zeitliche Leitplanken**: Die Modernisierungsmaßnahmen wurde/n vor max. 3 Monaten bzw. werden innerhalb von 2 J. umgesetzt
- Energetische Modernisierungsmaßnahmen für min. 75 % des Kapitalbedarfs, sonstige wohnwirtschaftliche Verwendung 25 % der Darlehenssumme. Nachweis erfolgt über KB 255.
- **Nachweis** des Energetischen Zustandes erforderlich.

FinObjekt = Bel.Objekt: Die Angabe zur Energie-Effizienz ist eine Pflichtangabe. Bei Nichtangabe kommt es erst beim Senden an die BSH zu einer Fehlermeldung.
Absicherung auf mehreren Objekten: Es darf keine Angabe zur Energieeffizienz enthalten sein. Es kommt beim Senden an die BSH zu einer Fehlermeldung.

[3] Konditionen-Vorteil wird erst mit der Kreditzusage für Kunden ersichtlich. Korrekte Kondition kann dem Kunden bei Bedarf mit Hilfe von Provisionsverzicht „in der Modellrechnung“ dargestellt werden. Hinweis an Kunden erforderlich, dass korrekte Kondition sowie Provision im Kreditvertrag / ESIS II ausgewiesen wird.

1.3. Auswahl BSH-Finanzierungsbausteine

- Finanzierungsbaustein, Ergebnisliste
- FuchsBauDarlehen Smart
- Finanzierungsvorschlag anfragen

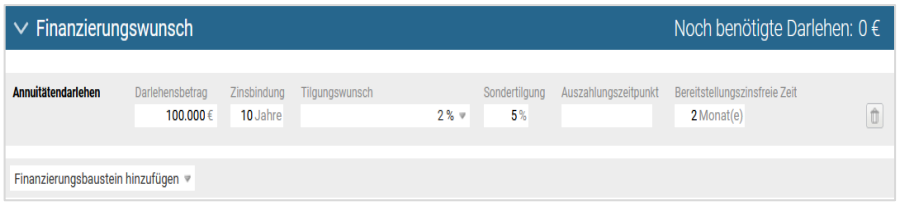
Für die Finanzierungsplattform BAUFINEX // Vermittler stehen folgende Produkte der BSH in BaufiSmart zur Verfügung:

- FuchsBauDarlehen Smart (Annuitäten-Darlehen)
- Bauspartarife im Tarif Fuchs 06 (ohne Wohn-Riester) als Ablöse-Bausparvertrag, Bank-TA und Vorsorge-Bausparvertrag

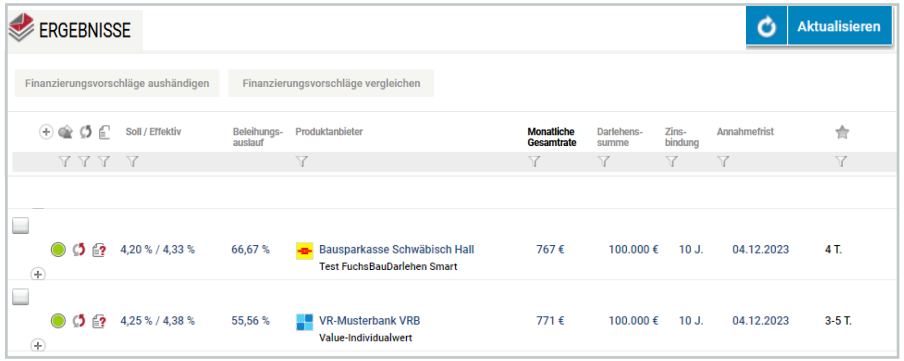
Finanzierungsbaustein

Das **FuchsBauDarlehen Smart** ist im Finanzierungswunsch als Annuitätendarlehen hinterlegt.

- Individuelle Sollzinsbindungen (5/10/15/20/25)
- In der Basis ist eine BZF-Zeit (bereitstellungszinsfreie Zeit) von 3 Monaten hinterlegt.
- Zusätzlich können je nach Kundenbedarf folgende Optionen hinzugefügt werden:
  - Verlängerung der BZF-Zeit auf 6 / 12 / 18 / 24 Monaten
  - Forward (4 bis 60 Monate)
  - Sondertilgung bis 10 % p. a. des Anfangsdarlehens ab Vollauszahlung
  - 1% Tilger bis 80 % Beleihungsauslauf bei Eigennutzung
  - 5-mal Tilgungssatzwechsel in der 1. Sollzinsbindung je Kreditvertrag
  - Volltilger
  - Zinsvorteil für Energie-Effizienz inkl. Mitglieder-Vorteil



Ergebnisliste



Über den Button „Aktualisieren“ kannst Du jederzeit die Machbarkeit der Finanzierung (siehe „Ampelfarben“) und die aktuellen Konditionen abrufen.

Hinweis:
Je besser die von Dir erfasste Datenbasis ist, desto präziser und verlässlicher sind die angezeigten Ergebnisse.

1.3.1. FuchsBauDarlehen Smart

- Finanzierungsbaustein, Ergebnisliste
- FuchsBauDarlehen Smart
- Finanzierungsvorschlag anfragen

Finanzierungsvorschlag „anfragen“

Bei der Ampelfunktion handelt es sich um eine mögliche Machbarkeitsindikation für Darlehensanfragen an die BSH. Unter Machbarkeit erscheinen Hinweise, die vor dem „Senden“ ggf. aufqualifiziert werden können.

Bei Finanzierungsangeboten mit einer GELBEN Machbarkeitsampel bitten wir **von Vorabanfragen abzusehen**.

Hintergrund:

Finanzierungsangebote mit einer GELBEN Machbarkeitsampel können technisch gesehen eingereicht werden. Diese werden inhaltlich jedoch nicht geprüft. Die BSH bittet in diesen Fällen eine Einreichung der kompletten Finanzierungsanfrage um den Vorgang gesamtheitlich betrachten und entscheiden zu können.

Finanzierungsangebote mit einer ROTEN Machbarkeitsampel hingegen müssen vorab angefragt werden. In diesen Fällen kannst Du Deinen Vorgang wie gewohnt an deinen Vermittlerbetreuer weiterleiten, welcher im Anschluss die Vorabanfrage bei der BSH anstoßen kann.

Bei der **Einreichung einer Mehrfachkombination** leitest Du Deinen Vorgang für die Vorabanfrage an die Kollegen*innen der BAUFINEX Finanzierungsberatung. Diese werden Deine Vorabanfrage an den entsprechenden Produktanbieter weitergeben.

In allen oben genannten Fällen ist es hilfreich, wenn Du den Sachverhalt über die **Kommentarfunktion** erläuterst.

1.4 Produkt-Kombinationen

- BSH-Produktkombination im Überblick
- Bausparvertrag als Zinssicherung
- Tilgungsaussetzungs-Darlehen Bank in Kombination mit einem Bausparvertrag

Kombination FuchsBauDarlehen Smart

Eine aktuelle Übersicht der Banken mit Mehrfachkombinatorik ist im BAUFINEX-Marktplatz hinterlegt

Kombination	Möglich	Bemerkungen
FuchsBauDarlehen Smart mit einem Nachrang-Darlehen der Heimat-GenoBank	✓	Dingliche Absicherung des FuchsBauDarlehens Smarts im ersten Rang
FuchsBauDarlehen Smart mit einem Nachrang-Darlehen einer fremden GenoBank (Mehrfachkombinatorik)	✓	
FuchsBauDarlehen Smart mit einem Bausparvertrag	✓	Zur Ablösung nach Erreichen der Sollzinsbindung oder als Vorsorge-Vertrag. Nicht als Tilgungsersatz
FuchsBauDarlehen Smart mit einem staatlichen Förderkredit (z. B. KfW-Darlehen)	(✓)	Sofern das KfW Darlehen über die kombinierte GenoBank erfolgt
FuchsBauDarlehen Smart mit einem weiteren FuchsBauDarlehen Smart	✗	

1.4 Produkt-Kombinationen

- BSH-Produktkombination im Überblick
- Bausparvertrag als Zinssicherung
- Tilgungsaussetzungs-Darlehen Bank in Kombination mit einem Bausparvertrag

BSH-Produktkombination mit GenoBank-Produkten / Drittbank + Hanseatic

- Tilgungsaussetzungs-Darlehen Bank in Kombination mit einem Bausparvertrag
- Über die Auswahl Finanzierungsbaustein hinzufügen ist es möglich, individuelle Baufinanzierungsangebote je nach Kundenwunsch, zusammenzustellen.

BSH-Produkte können wie folgt kombiniert werden:

- Genossenschaftliche Kombinatorik (Verbundpartner + Heimatbank)
- Mehrfachkombinatorik (BSH + Nichtheimat-Bank)
- Weitere systemgestützte Kombinatorik (Finanzierungswunsch > BSH-Beleihungswert), BSH / Heimatbank Drittbank + Hanseatic
- Die Kombinationsmöglichkeiten ergänzen sich und führen zu mehr Flexibilität.

Übersicht und Einreichung der Produktkombinatorik.

Genossenschaftliche Kombinatorik (auch Darlehen mit BSV als Tilgungsersatz)

Erster Rang		Nachrang		Aktion durch Vermittler:in
DZ HYP, MünchenerHyp, R+V, BSH	+	Heimatbank (+ KFW / Hanseatic Bank)	Übergeben	an Vermittlerbetreuer:in
Heimatbank	+	KFW	Übergeben	an Vermittlerbetreuer:in
DZ HYP	+	KFW + Hanseatic Bank	Übergeben	an Vermittlerbetreuer:in

Mehrfachkombinatorik

Erster Rang		Nachrang		Aktion durch Vermittler:in
BSH	+	Weitere GenoBank (+ KFW / Hanseatic Bank)	Übergeben	BAUFINEX Finanzierungsberatung
DZ HYP, MünchenerHyp	+	Weitere GenoBank (+ KFW / Hanseatic Bank)	Annehmen/ Anfragen	Direkteinreichung

Weitere systemgestützte Kombinatorik

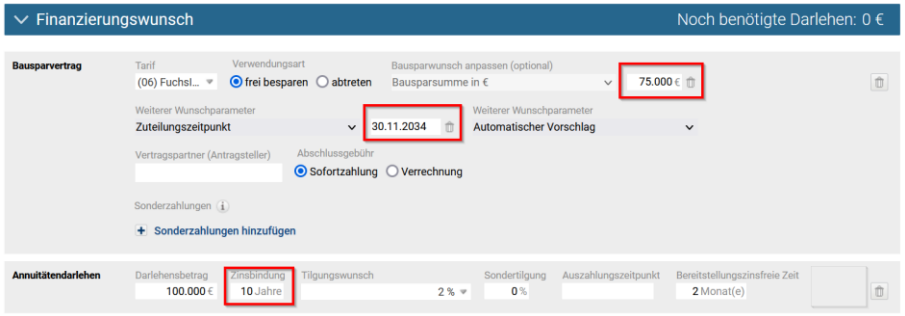
Erster Rang		Nachrang		Aktion durch Vermittler:in
BSH / Heimatbank	+	Hanseatic Bank	Annehmen/ Anfragen	BSH: Vermittlerbetreuer:in/ Heimatbank: Direkteinreichung
Produktgeber außerhalb Genoverbundes z. B. DKB/ERGO/…/…	+	Hanseatic Bank	Übergeben	BAUFINEX Finanzierungsberatung

Hanseatic: Nur bei Finanzierungswunsch > Beleihungsauslauf der Bank im ersten Rang
Kombinatorik Verbundpartner und GenoBank (Heimat oder fremde): Aufteilung in BaufiSmart automatisch 60:40

1.4 Produkt-Kombinationen

- BSH-Produktkombination im Überblick
- Bausparvertrag als Zinssicherung
- Tilgungsaussetzungs-Darlehen Bank in Kombination mit einem Bausparvertrag

Bausparvertrag als Zinssicherung für die Restschuld am Beispiel mit einem FuchsBauDarlehen Smart

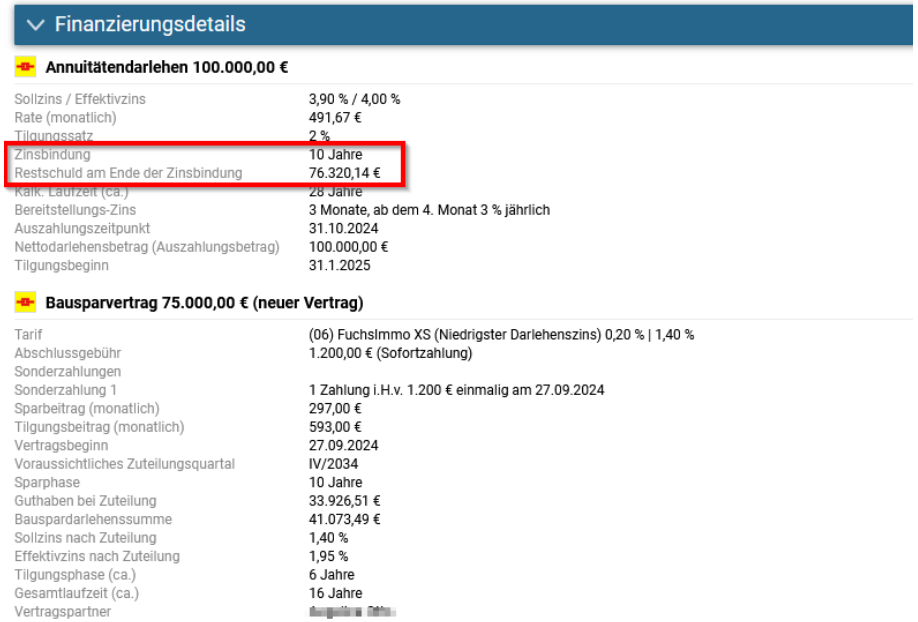


Mit dieser Kombination, hat der Kunde eine Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit seiner Finanzierung.

Dafür ist es wichtig, dass die Zuteilung des Bausparvertrages mit der Sollzinsbindung des FuchsBauDarlehen Smart übereinstimmt.

Das funktioniert wie folgt:

- Über „**Finanzierungsbaustein hinzufügen**“ ein Annuitätendarlehen hinzufügen. Die Kriterien wie Zinsbindung und Sondertilgung ergänzt Du gemäß den Kundenbedürfnissen.
- Anschließend einen weiteren Finanzierungsbaustein über „Bausparvertrag zur freien Besparung“ hinzufügen.
    - Die Bausparsumme richtet sich nach der Restschuld am Zinsbindungsende.
    - Zuteilungszeitpunkt muss dem Zinsbindungsende entsprechen.



Finanzierungsdetails

Annuitätendarlehen 100.000,00 €

Sollzins / Effektivzins	3,90 % / 4,00 %
Rate (monatlich)	491,67 €
Tilgungssatz	2 %
Zinsbindung	10 Jahre
Restschuld am Ende der Zinsbindung	76.320,14 €
Kalk. Laufzeit (ca.)	28 Jahre
Bereitstellungs-Zins	3 Monate, ab dem 4. Monat 3 % jährlich
Auszahlungszeitpunkt	31.10.2024
Nettodarlehensbetrag (Auszahlungsbetrag)	100.000,00 €
Tilgungsbeginn	31.1.2025

Bausparvertrag 75.000,00 € (neuer Vertrag)

Tarif	(06) FuchsImmo XS (Niedrigster Darlehenszins) 0,20 % | 1,40 %
Abschlussgebühr	1.200,00 € (Sofortzahlung)
Sonderzahlungen	
Sonderzahlung 1	1 Zahlung i.H.v. 1.200 € einmalig am 27.09.2024
Sparbeitrag (monatlich)	297,00 €
Tilgungsbeitrag (monatlich)	593,00 €
Vertragsbeginn	27.09.2024
Voraussichtliches Zuteilungsquartal	IV/2034
Sparphase	10 Jahre
Guthaben bei Zuteilung	33.926,51 €
Bauspardarlehenssumme	41.073,49 €
Sollzins nach Zuteilung	1,40 %
Effektivzins nach Zuteilung	1,95 %
Tilgungsphase (ca.)	6 Jahre
Gesamtlaufzeit (ca.)	16 Jahre
Vertragspartner	[redacted]

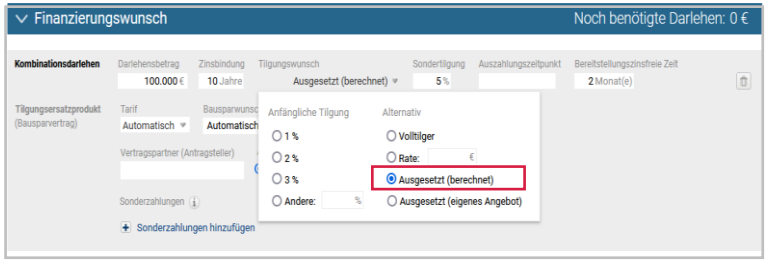
1.4 Produkt-Kombinationen

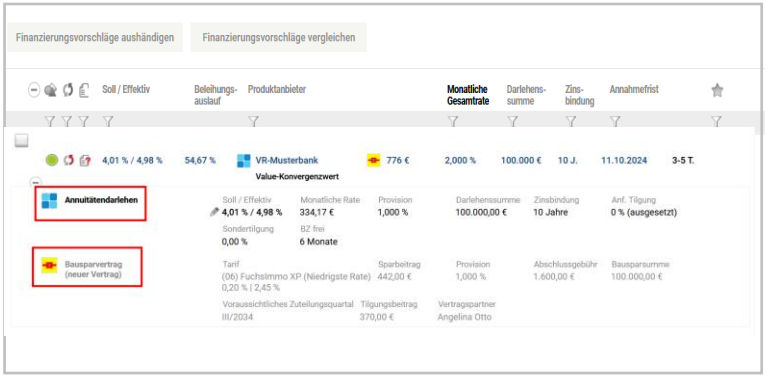
- BSH-Produktkombination im Überblick
- Bausparvertrag als Zinssicherung
- Tilgungsaussetzungs-Darlehen Bank in Kombination mit einem Bausparvertrag

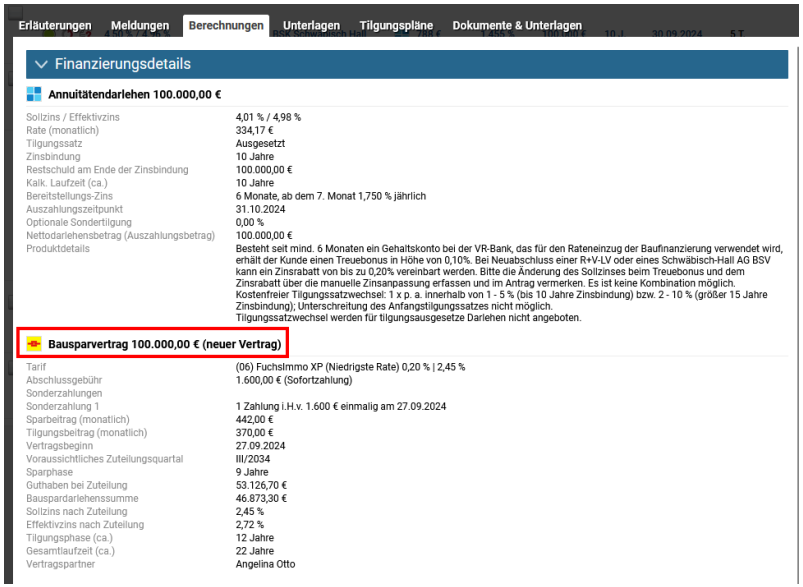
Bausparvertrag als Tilgungsersatz

Nach Auswahl der **Tilgungswunsch-Alternative „Ausgesetzt“** wird der Finanzierungswunsch **Annuitätendarlehen** in ein **Kombinationsdarlehnen** (Bank-TA + Bausparvertrag) automatisch angezeigt.

- Es wird direkt ein Bausparvertrag eingefügt.
- Dieser ist automatisch auf das Annuitäten-Darlehen abgestimmt.
- Somit wird das Bankdarlehen bei Zuteilung des Bausparvertrages durch das Bauspardarlehen abgelöst.
- Dadurch hat der Kunde eine entsprechende Zinssicherung.







Detaillierte Informationen zum Thema Bausparen (Tilgungsaussetzung) findest Du unter dem Reiter Bausparen.

1.4 Abschluss Bausparvertrag zur Tilgungsaussetzung

- BSH-Produktkombination im Überblick
- Bausparvertrag als Zinssicherung
- Tilgungsaussetzungs-Darlehen Bank in Kombination mit einem Bausparvertrag

Bank-TA Darlehensanfragen können mit einem neu abzuschließenden **oder** mit einem **bestehenden** Bausparvertrag kombiniert werden.

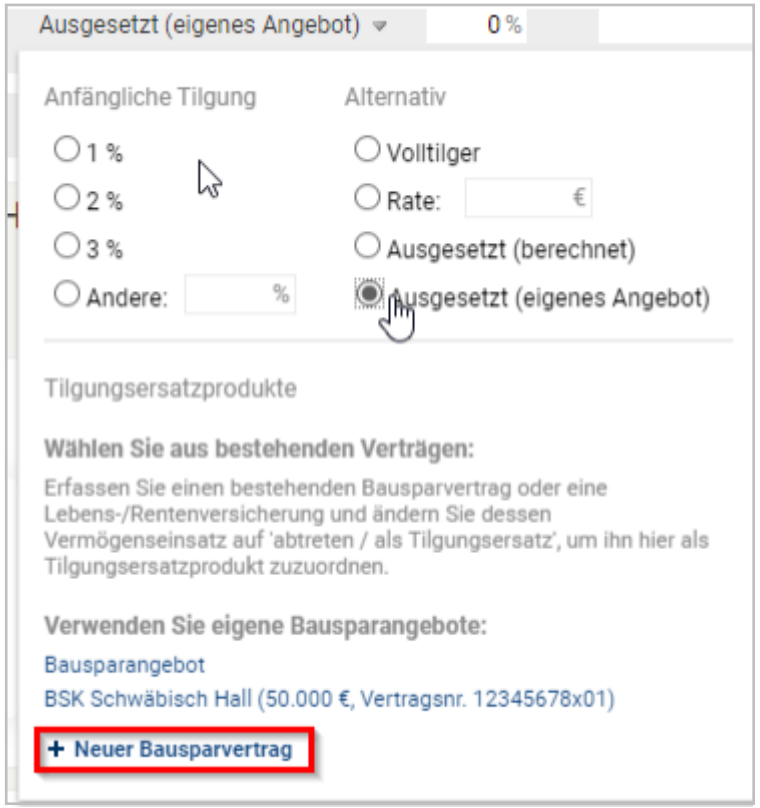
Senden des Bausparvertrags verhindern:

Bitte beachten: Sofern nötig, kannst Du verhindern, dass der Bausparvertrag gesendet wird und trotzdem im Angebot einbezogen wird. Dies kann bei folgender Konstellation bspw. der Fall sein:

- Wenn der Bausparvertrag z. B. bei einer Konditionen-Änderung bereits gesendet wurde und Du das neue Angebot ohne einen zusätzlich neuen Bausparvertrag nutzen möchtest.

Bitte wie folgt vorgehen:

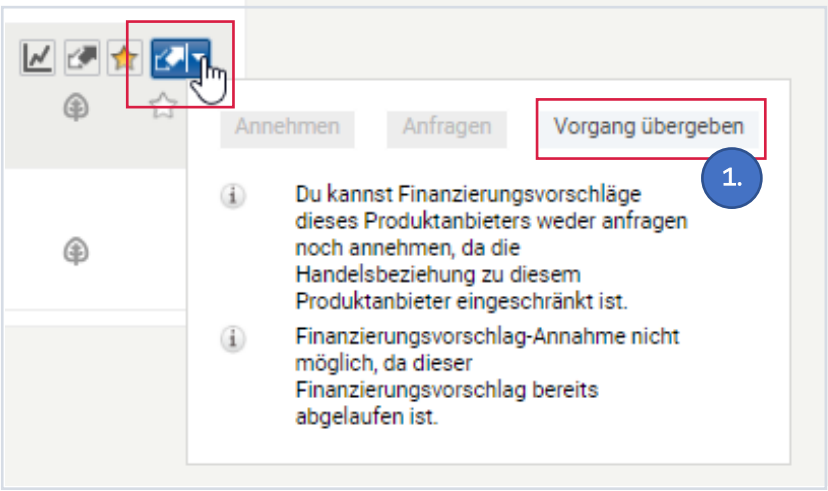
- Um dies zu vermeiden, empfiehlt sich unter Tilgungswunsch den Bausparvertrag manuell als „**eigenes Angebot**“ anzulegen.
- Hierdurch wird ein erneutes „Senden“ verhindert. Der manuelle Bausparvertrag erscheint in den Angeboten.



Ein bestehender Bausparvertrag muss als Vermögenswert erfasst werden. Die Bausparraten werden als Ausgaben angerechnet.

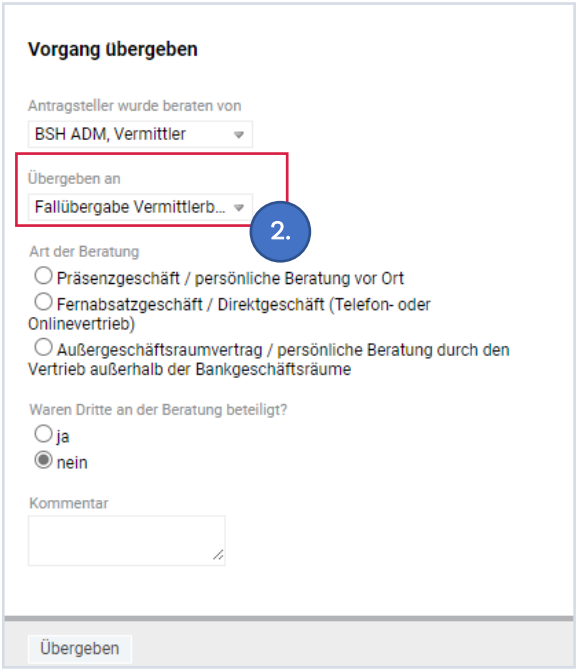
1.5 Angebot annehmen/ übergeben/ senden

- Angebot ist „annehmbar“ - Vermittleransicht
- Vervollständigung der Einreicher-Daten und „Annehmen“



Für die endgültige Beantragung muss das Angebot an den Vermittlerbetreuer weitergeleitet werden. Klicke somit auf Vorgang übergeben um den Vorgang an Deinen Vermittlerbetreuer weiterzuleiten.

Bei Beantragung einer Mehrfachkombinatorik übergibst Du deinen Vorgang bitte an die BAUFINEX Finanzierungsberatung.



Nähere Informationen zur Vervollständigung der Einreicher Daten und „Annehmen“ findest Du auf den Seiten 35 ff.

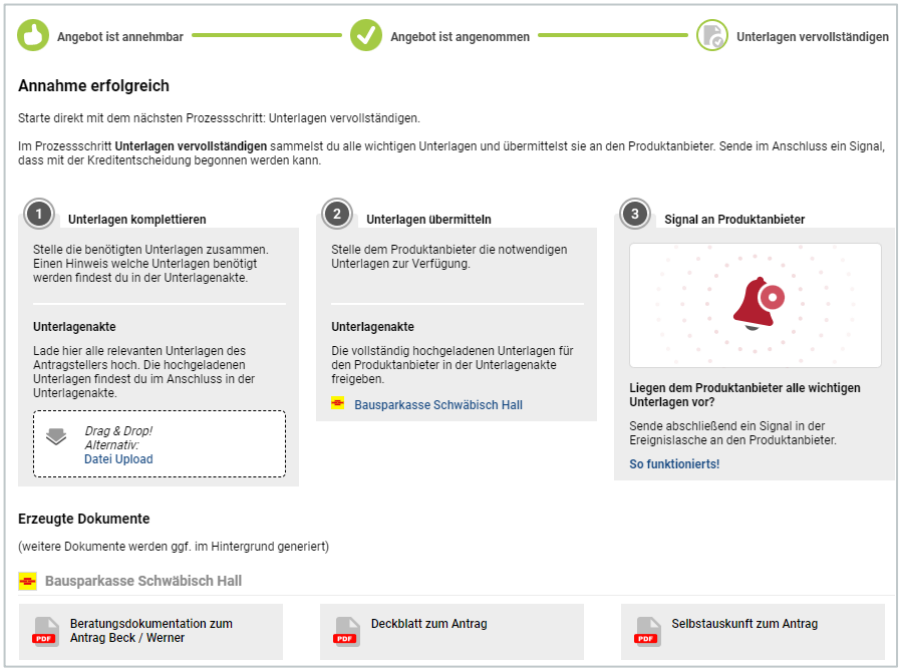
Hinweis:
Bitte nutze das **Kommentarfeld** für notwendige Kommentare, welche Du deinem Vermittlerbetreuer weitergeben möchtest.

Z. B.: Hinweise zur Sicherstellung, Verzicht Mithaft Ehegatte usw. .

1.6 Unterlagen-Einreichungsprozess

- Unterlagenakte öffnen
- Unterlagen hochladen/komplettieren
- Freigabe von Unterlagen
- Nachforderung von Unterlagen

Nach dem die Finanzierungsanfrage erfolgreich durch den Vermittlerbetreuer angenommen bzw. gesendet wurde, erfolgt der nächste Prozessschritt **„Unterlagen komplettieren“.**



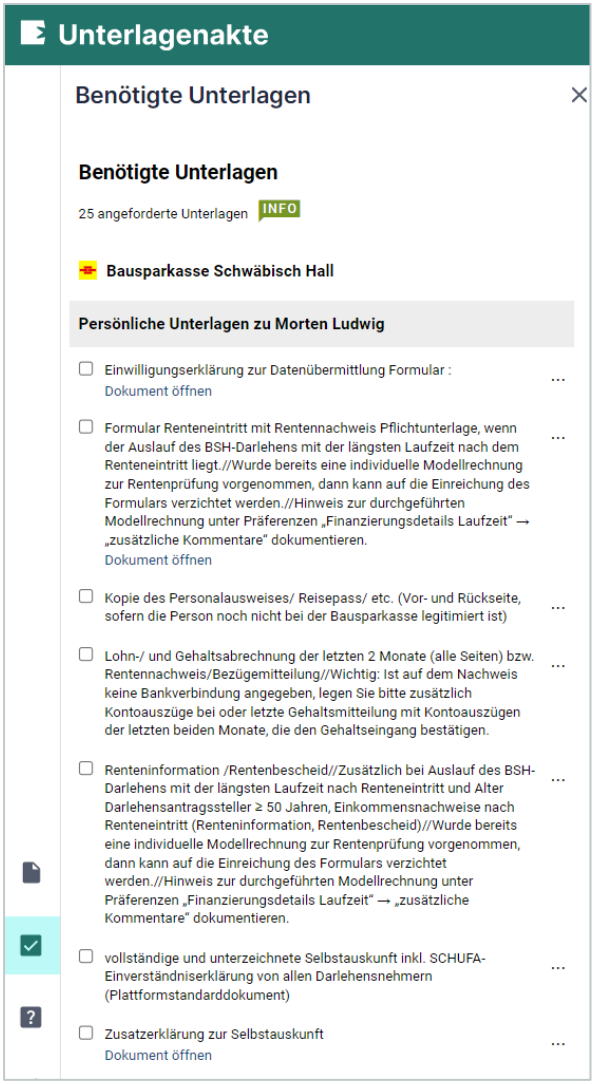
Hinweis:

- Finanzierungsangebot unbedingt mit vollständigen Unterlagen gemäß Unterlagenliste „Annehmen“ bzw. senden.
- Die Dokumente müssen innerhalb **einer Stunde** in die Unterlagenakte hochgeladen und freigegeben werden, damit der Finanzierungsantrag reibungslos in die Bearbeitung (BSH-Packaging) gehen kann.
- Folgende Unterlagen werden nach „Annehmen“ des Angebots durch den Vermittlerbetreuer maschinell zur Verfügung gestellt:
  - ESIS
  - Beratungsdokumentation
  - Selbstauskunft
- Maximalgröße **20 MB pro Dokument**
- Das BSH-Formular „**Zusatzerklärung zur Selbstauskunft**“ muss manuell in die Unterlagen-Kategorie „**Empfangsbestätigung**“ zugeordnet werden.

1.6 Unterlagen-Einreichungsprozess

- Unterlagenakte öffnen
- Unterlagen hochladen/komplettieren
- Freigabe von Unterlagen
- Überblick der benötigten Beleihungsunterlagen für das FuchsBauDarlehen Smart

Die von der BSH benötigten Unterlagen werden fallbezogen in der Unterlagenliste angezeigt. Einen beispielhaften Auszug aus der Unterlagenliste haben wir Dir hier entsprechend abgebildet.



Unterlagenakte

Benötigte Unterlagen

Benötigte Unterlagen

25 angeforderte Unterlagen INFO

Bausparkasse Schwäbisch Hall

Persönliche Unterlagen zu Morten Ludwig

- Einwilligungserklärung zur Datenübermittlung Formular :
  Dokument öffnen
- Formular Renteneintritt mit Rentennachweis Pflichtunterlage, wenn der Auslauf des BSH-Darlehens mit der längsten Laufzeit nach dem Renteneintritt liegt.//Wurde bereits eine individuelle Modellrechnung zur Rentenprüfung vorgenommen, dann kann auf die Einreichung des Formulars verzichtet werden.//Hinweis zur durchgeführten Modellrechnung unter Präferenzen „Finanzierungsdetails Laufzeit" → „zusätzliche Kommentare" dokumentieren.
  Dokument öffnen
- Kopie des Personalausweises/ Reisepass/ etc. (Vor- und Rückseite, sofern die Person noch nicht bei der Bausparkasse legitimiert ist)
- Lohn-/ und Gehaltsabrechnung der letzten 2 Monate (alle Seiten) bzw. Rentennachweis/Bezügemitteilung//Wichtig: Ist auf dem Nachweis keine Bankverbindung angegeben, legen Sie bitte zusätzlich Kontoauszüge bei oder letzte Gehaltsmitteilung mit Kontoauszügen der letzten beiden Monate, die den Gehaltseingang bestätigen.
- Renteninformation /Rentenbescheid//Zusätzlich bei Auslauf des BSH-Darlehens mit der längsten Laufzeit nach Renteneintritt und Alter Darlehensantragssteller ≥ 50 Jahren, Einkommensnachweise nach Renteneintritt (Renteninformation, Rentenbescheid)//Wurde bereits eine individuelle Modellrechnung zur Rentenprüfung vorgenommen, dann kann auf die Einreichung des Formulars verzichtet werden.//Hinweis zur durchgeführten Modellrechnung unter Präferenzen „Finanzierungsdetails Laufzeit" → „zusätzliche Kommentare" dokumentieren.
- vollständige und unterzeichnete Selbstauskunft inkl. SCHUFA-Einverständniserklärung von allen Darlehensnehmern (Plattformstandarddokument)
- Zusatzerklärung zur Selbstauskunft
  Dokument öffnen

BAUSPAREN

2.1 Allgemeine Kundendaten 37

2.2 Auswahl Finanzierungsbausteine 38

2.3 Tilgungsaussetzung 41

2.4 Ergebnisliste/Modellrechnung 42

2.5 „Annehmen“/Codierung 45

2.6 Unterlagen vervollständigen 48

1. BAUFINANZIERUNG

- Vorgang anlegen
- BAU DIR DEINE FINANZIERUNG
- Auswahl Finanzierungsbausteine / BSH Produkte
- BSH-Produktkombinationen
- Konditionen-Prozess
- Angebot annehmen / Senden
- Unterlagen-Einreichungsprozess

2. BAUSPAREN

- Allgemeine Kundendaten
- Finanzierungsbaustein
- Tilgungsaussetzung
- Ergebnisliste
- Annehmen und Codierung
- Unterlagen vervollständigen

3. ALLGEMEINE INFOS

- Reiter Ereignisse, Dokumente, Vorgänge
- Provisionen und Vergütung
- Vertriebsunterstützung
- Plattformen
- Ansprechpartner

2.1. Allgemeine Kundendaten

– Daten zum Antragsteller

ANTRAGSTELLER

Im Register Antragsteller müssen im Feld "Vorname“ **alle Vornamen** laut Ausweisdokument (auch Zweitnamen) angegeben werden.

Folgende **Zusatzangaben** sind verpflichtend:

- Geburtsort
- Ausweisart, Ausweisnummer, Ausstellungsdatum, ausstellende Behörde

Bei fehlenden Angaben erfolgt eine Fehlermeldung bzgl. Vollständigkeit.

Für **Bestandskunden sind** unter „Vermögen“ mindestens folgende Daten zum Bausparvertrag einzugeben.

- Bestehende Stammnummer der/des Kunden unter welcher der neue Vertrag auch laufen soll
- BSV-Vertragsnummer
- Bausparkasse: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

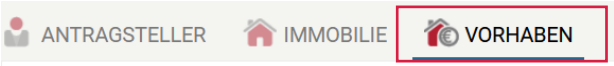
Wird **kein** Bausparvertrag der Bausparkasse erfasst, muss eine **neue Stammnummer** vergeben werden.

2.2. Auswahl Finanzierungsbausteine

- Bausparvertrag anlegen
- Auswahl eines Schwäbisch Hall Bausparangebots
- Bausparwunsch anpassen

Bausparvertrag anlegen

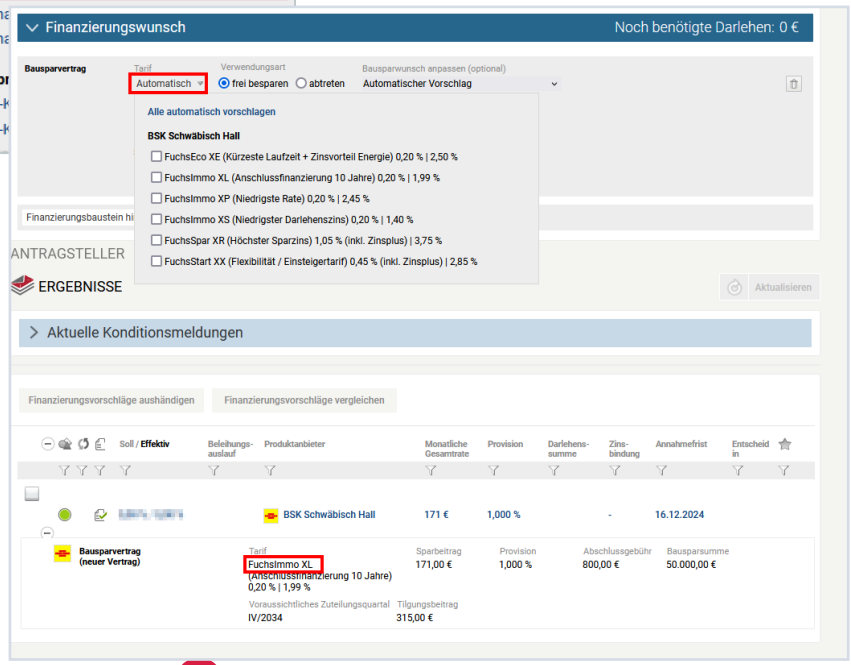
Einen neuen Bausparvertrag legst Du in BaufiSmart über die Funktion Vorhaben an.



Unter „Finanzierungsbaustein hinzufügen“ sind die Bausparangebote hinterlegt.

Auswahl eines Schwäbisch Hall Bausparangebots

- Nach Auswahl des Finanzierungsbausteins „Bausparangebot“ können Sie einen Bausparvertrag im Tarif „Fuchs 06“ auswählen.
- Der FuchsImmo XL (niedrige Anfangsrate) ist seit Dezember 2024 automatisch vorbelegt und kann durch die Auswahl einer anderen Variante ersetzt werden.

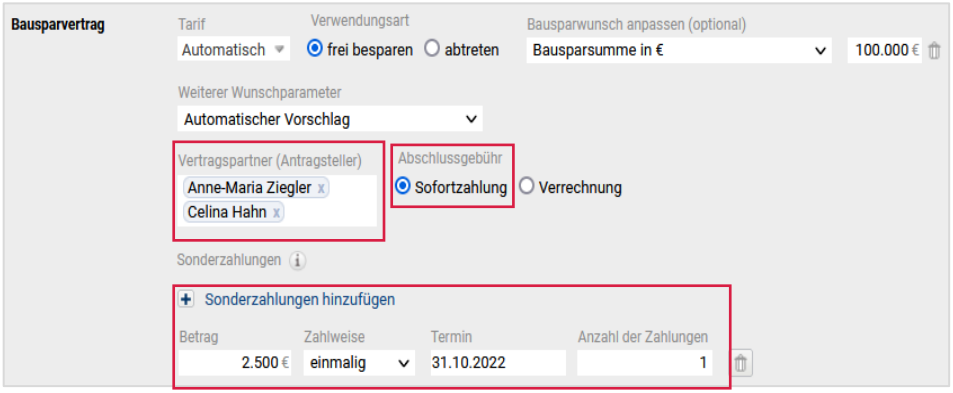


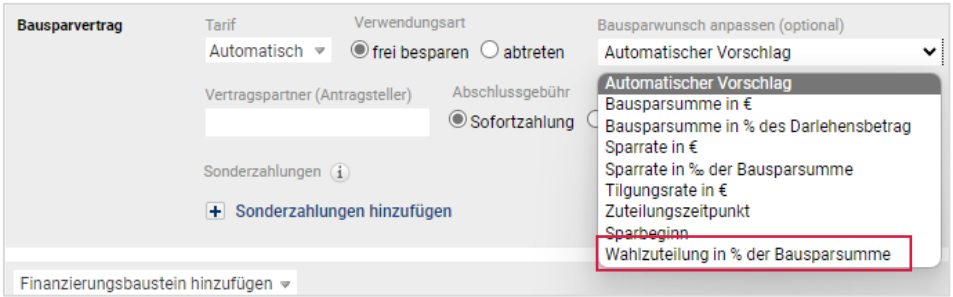
2.2. Auswahl Finanzierungsbausteine

- Bausparvertrag anlegen
- Auswahl eines Schwäbisch Hall Bausparangebots
- Bausparwunsch anpassen

Bausparwunsch anpassen

Für Vorsorgeverträge ist eine Verschiebung des **Sparbeginns** nicht möglich.





- **Die Abschlussgebühr** kann sofort aufgezahlt (Sofortaufzahlung) oder mit den monatlichen Sparzahlungen verrechnet werden (Verrechnung). Standardmäßig ist bei der Abschlussgebühr die Sofortaufzahlung voreingestellt.
- **Die Sonderzahlungen** können bereits bei Abschluss hinzugefügt werden.
- **Alle Vertragspartner (Antragsteller)** die Bausparvertragsinhaber werden sollen, sind zwingend im Finanzierungsbaustein zu hinterlegen, ansonsten wird ggf. nur der erste Antragsteller als Bausparvertrags-Inhaber übermittelt.
- **Die Wahlzuteilung**, kann seit dem 13.02.2024 in BaufiSmart berechnet werden, siehe Seite 30.

2.2. Auswahl Finanzierungsbausteine

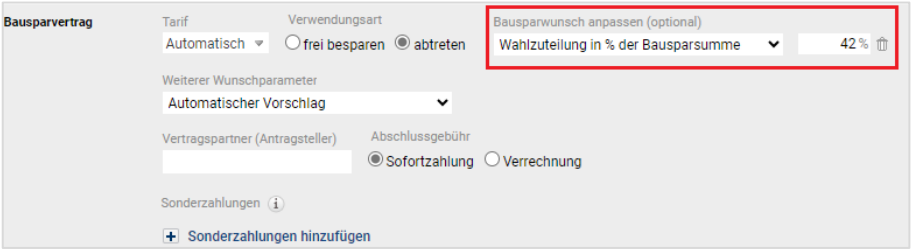
- Bausparvertrag anlegen
- Auswahl eines Schwäbisch Hall Bausparangebots
- Bausparwunsch anpassen

Wahlzuteilung

Die Berechnung einer Wahlzuteilung für Vorsorge-Bausparverträge oder für Bausparverträge, die als Tilgungsersatz in ein Bank-TA-Modell eingebunden sind, ist auch in BaufiSmart möglich.

Durch diese Prozessverbesserung können Bausparverträge in BaufiSmart unkompliziert berechnet und bedarfsorientiert beraten werden.

- Die in der Berechnung angewandte Wahlzuteilung wird unter Meldungen und im Modellrechnungs-Ausdruck ausgewiesen.
- Bei Eingabe einer Wahlzuteilung außerhalb des zulässigen Wertebereichs erfolgt eine automatische Anpassung auf den minimalen bzw. maximalen Wahlzuteilungs-Prozentsatz.



Wichtig:
Der Anspargrad lässt sich in BaufiSmart nicht explizit vorgeben. Daher bitte folgendes beachten:

Auswahl „**frei besparen**“:
- Bei der Auswahl Bausparvertrag zur freien Besparung, wird die Sparrate bis zum Mindestsparguthaben berechnet.

Auswahl „**abtreten**“:
- Bei der Auswahl Bausparvertrag zur Abtretung erfolgt die Berechnung der Sparrate bis zur Zuteilung. Die Auswahl „abtreten“ hat keine Auswirkung auf den Bausparantrag.

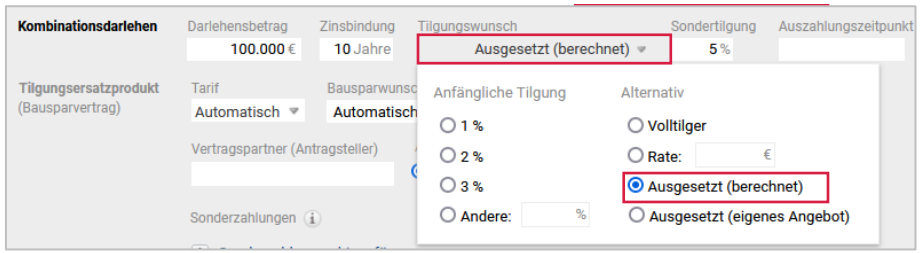
2.3 Tilgungsaussetzung

– Bausparangebot als Tilgungsersatzprodukt

Option Tilgung „ausgesetzt“

In BAUFINEX ist es möglich die Tilgung eines Darlehens eines beliebigen Produktanbieters gegen einen Bausparvertrag (BSV) der Bausparkasse Schwäbisch Hall auszusetzen.

- Hierzu legst Du im Finanzierungswunsch wie gewohnt ein Annuitäten-Darlehen an und klickst auf den Tilgungswunsch.
- Um einen BSV einzufügen, wählst Du die Option „Ausgesetzt (berechnet“).
- Es wird Dir sofort ein Bausparvertrag eingefügt. Dieser ist automatisch auf das Annuitäten-Darlehen abgestimmt.



Hinweis:

Du kannst zusätzlich manuell in die Berechnung des Bausparvertrages eingreifen und z. B. folgende Parameter anpassen:

- Abschlussgebühr
- Sonderzahlung
- Vertragspartner

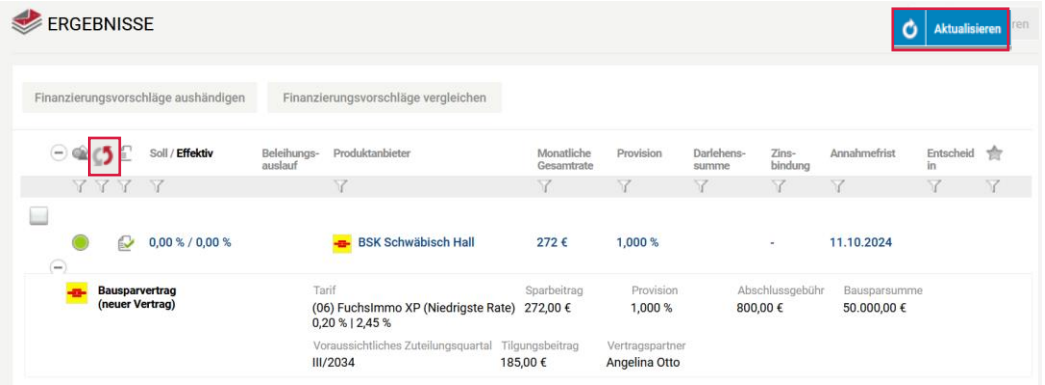
Siehe dazu Kapitel „Bausparwunsch anpassen“.

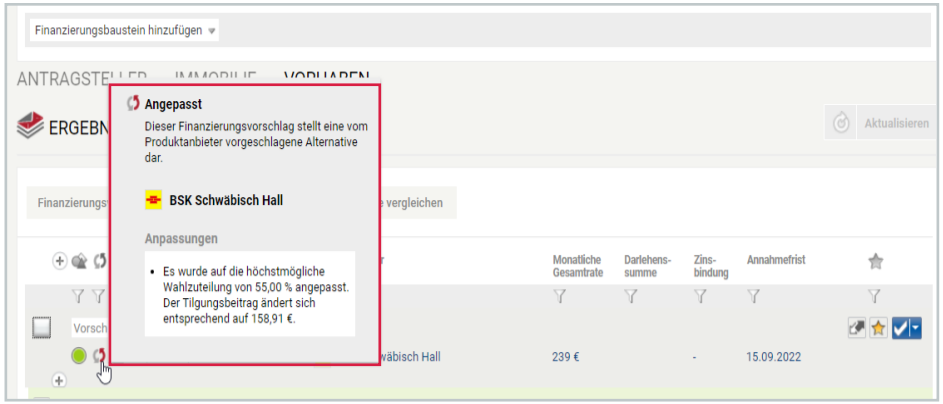
2.4. Ergebnisliste / Modellrechnung

- Bausparangebot in der Ergebnisliste
- Modellrechnung abrufen

Darstellung des Bausparangebots in der Ergebnisliste

- Nach klicken auf dem Button Aktualisieren wird in der Ergebnisliste das eingegebene Bauspar-Angebot angezeigt.
- Über eine berechnete Wahlzuteilung oder anderweitige Besonderheiten werden Sie über dieses Symbol hingewiesen.
- In der „Modellrechnung“ sind alle berechneten und relevanten Details enthalten.





2.4. Ergebnisliste / Modellrechnung

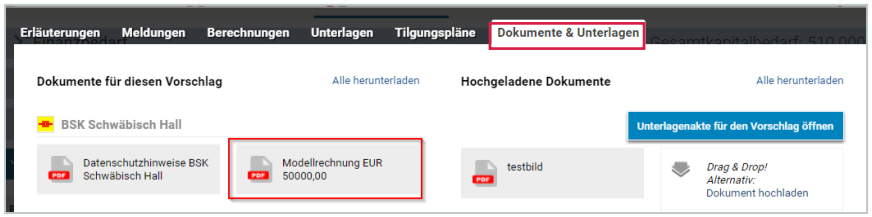
- Ergebnisliste
- Modellrechnung abrufen

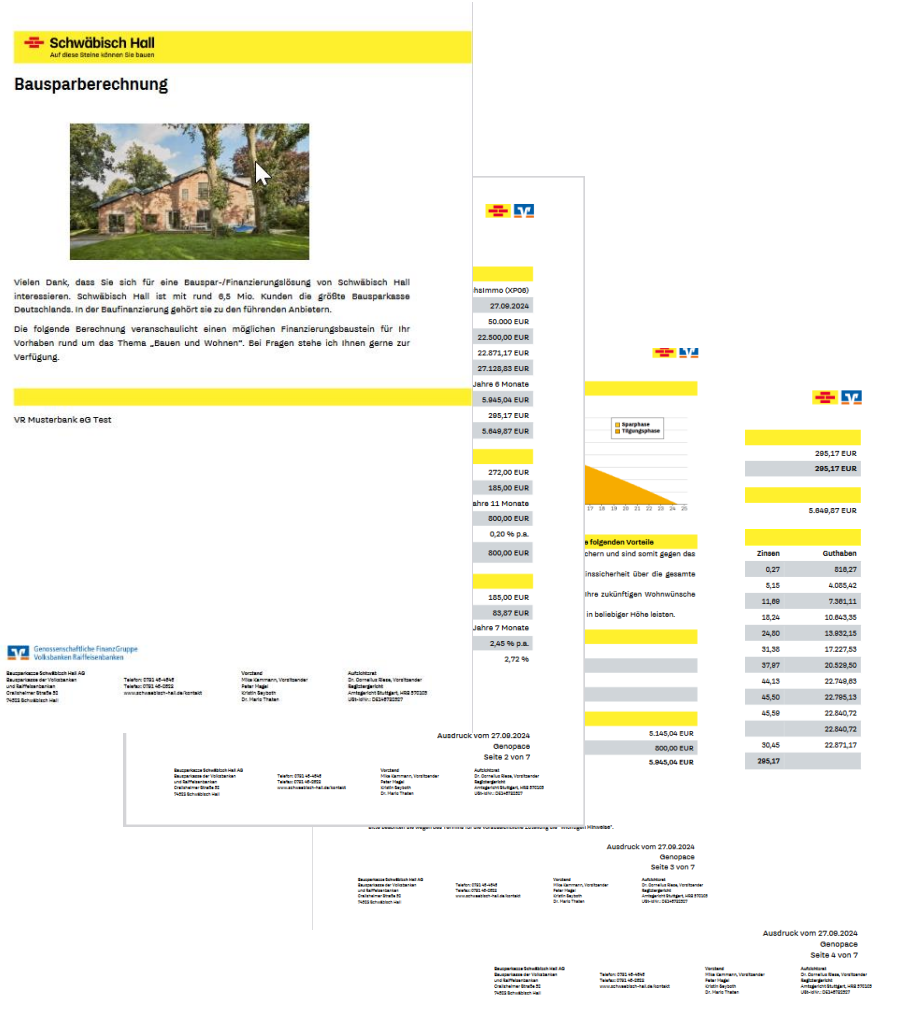
Modellrechnung abrufen

Die Modellrechnung des Bausparvertrages bietet auf der ersten Seite einen Kurzüberblick über alle relevanten Details des Bausparangebots.

Diese kannst Du wie folgt abrufen:

- Klicke auf den Namen des **Produktanbieters** (BSK Schwäbisch Hall)
- Im Bereich „**Dokumente** & Unterlagen“ die Modellrechnung öffnen.

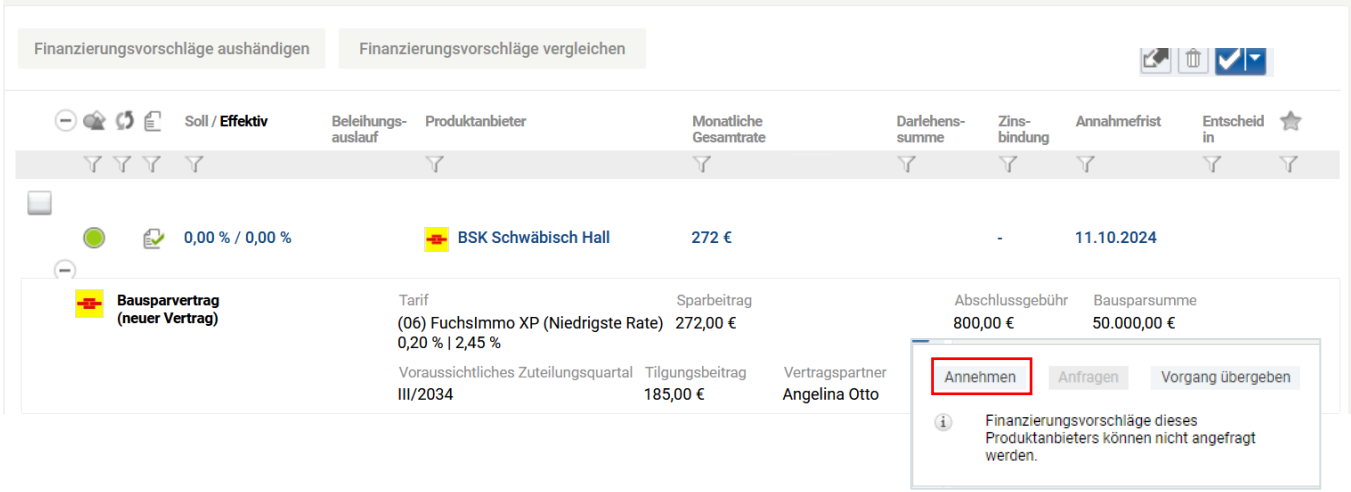




2.5. „Annehmen“ / Codierung

- Angebot „Annehmen“ – Direkteinreichung NEU ab 01.04.2025
- Angebot „Übergeben“ – Vermittler (Alternative zum Direkteinreichungsrecht)
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung BSH-AD-Mitarbeiter
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung GenoBank-Mitarbeiter

- Der Bausparantrag kann direkt angenommen und eingereicht werden.
- Im Anschluss werden die Dokumente sowie Formulare für den Bausparantrag generiert und können von Dir als Vermittler abgerufen werden.



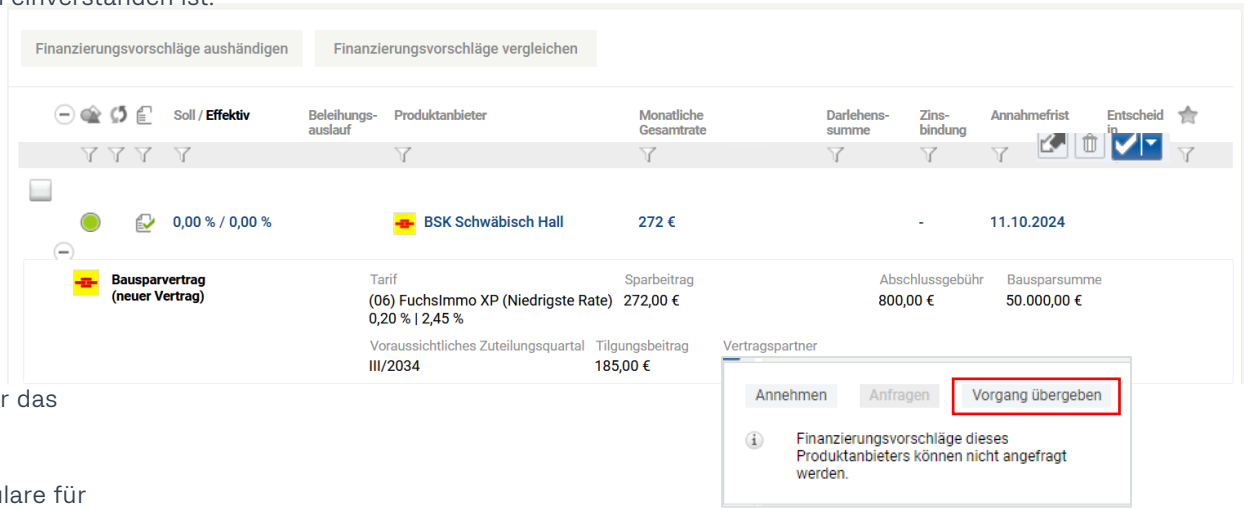
Hinweis:
Falls bei der Annahme eine Fehlermeldung angezeigt werden sollte und eine direkte Annahme nicht möglich ist, bitte wie bisher den Vorgang „Angebot übergeben“ und den Weg über den Vermittlerbetreuer nutzen. (Beschreibung findest du auf den folgenden Charts.)

Wichtig:
Handelt es sich um eine politisch exponierte Person oder um eine nicht wirtschaftlich berechtigte Person, darf das Angebot nicht über die Plattform gesendet werden.

2.5. „Annehmen“ / Codierung

- Angebot „Annehmen“ -Direkteinreichungsrecht
- Angebot „Übergeben“ – Vermittler (Alternative zum Direkteinreichungsrecht)
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung BSH-AD-Mitarbeiter
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung GenoBank-Mitarbeiter

- Wenn der Bausparantrag nicht direkt angenommen wird und das Direkteinreichungsrecht nicht genutzt werden (z.B. bei Fehlermeldungen) kann
- Bitte den Vorgang an Deinen zugeordneten Vermittlerbetreuer übergeben
- Klicke auf „Vorgang übergeben“ um die Beantragung anzustoßen.
- Bitte teile bei der Übergabe des Vorgangs dem Vermittlerbetreuer mit, ob der Kunde mit der Verbunddatenschutzklausel der BSH einverstanden ist.
- Dazu die Kommentarfunktion bei der Vorgangsübergabe verwenden (Inhalt der Verbunddatenschutzklausel) .



- Im Anschluss muss der zugeordnete Vermittlerbetreuer das Angebot annehmen.
- Erst nachdem der Vermittlerbetreuer das Angebot angenommen hat, werden die Dokumente sowie Formulare für den Bausparantrag generiert und können von Dir als Vermittler abgerufen werden.

Wichtig:
Handelt es sich um eine politisch exponierte Person oder um eine nicht wirtschaftlich berechtigte Person, darf das Angebot nicht über die Plattform gesendet werden.

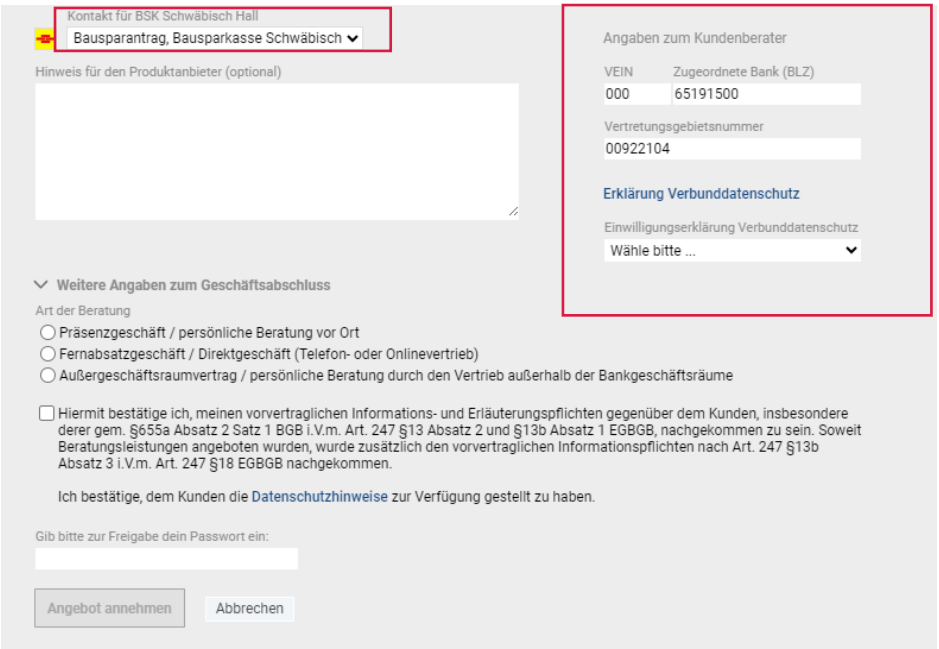
2.5. „Annehmen“ / Codierung

- Angebot „Annehmen“ -Direkteinreichungsrecht
- Angebot „Übergeben“ – Vermittler (Alternative zum Direkteinreichungsrecht)
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung BSH-AD-Mitarbeiter
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung GenoBank-Mitarbeiter

Angebot „Annehmen“ und Codierung bei Vermittlerbetreuung durch einen ADM

Bevor Du das Angebot annimmst und damit den Bausparvertrag final sendest, sind folgende Angaben zwingend erforderlich:

- Angaben zum Kundenberater
- Erklärung zum Verbunddatenschutz und
- Art der Beratung
- Die automatisch vorbelegte Vertriebseinheit (VEIN)



Bitte bei der „Codierung“ beachten:
- VEIN (immer drei Ziffern, z. B. 001)
- VGK (vollständig mit Prüfziffer und führenden Nullen 000 erfassen)

Hinweis: Dieser Schritt ist nur notwendig wenn das Angebot über den Vermittlerbetreuer BSH-ADM erfolgt ist und das Direkteinreichungsrecht nicht genutzt werden konnte.

2.5. „Annehmen“ / Codierung

- Angebot „Annehmen“ -Direkteinreichungsrecht
- Angebot „Übergeben“- Vermittler (Alternative zum Direkteinreichungsrecht)
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung BSH-AD-Mitarbeiter
- Angebot „Übergeben“ an Vermittlerbetreuer und Codierung GenoBank-Mitarbeiter

Mit dem Direkteinreichungsrecht entfällt diese Erfassung durch den Vermittlerbetreuer.

Angebot „Annehmen“ und Codierung bei Vermittlerbetreuung durch einen GenoBank-Mitarbeiter

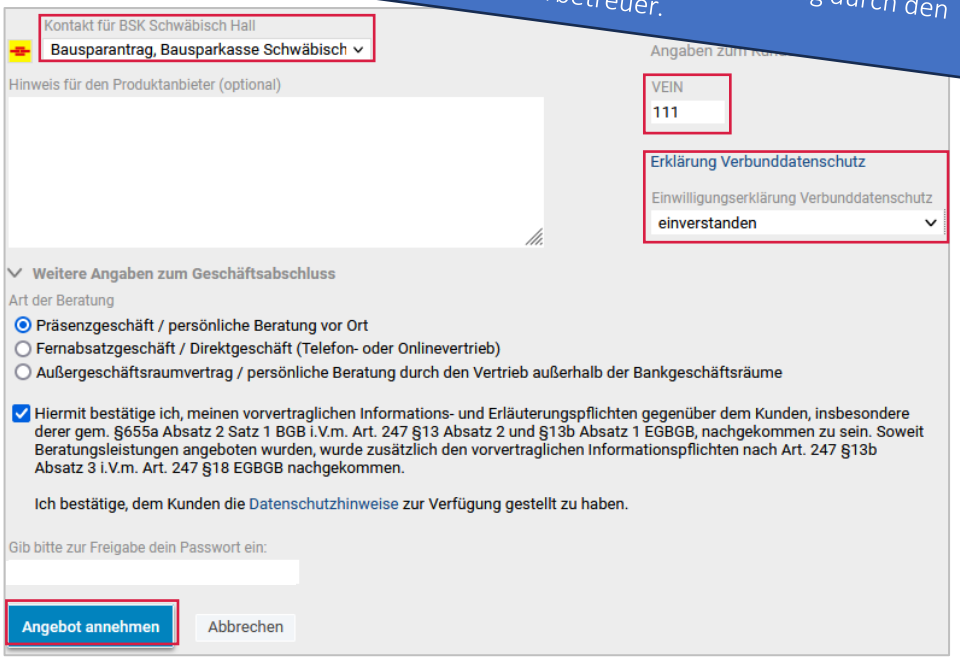
Als **Bankmitarbeiter (AW1)** erfasst Du die:

- Vertriebseinheit (VEIN) der Bank in der BSH Struktur
- Einverständniserklärung Verbunddatenschutz des Kunden

Wenn die VEIN nicht bekannt ist, kann diese beim zuständigen BSH-Außendienstmitarbeiter erfragt werden.

- Mit Erfassung der **Art der Beratung**, sowie
- Markieren der **Beraterbestätigung** und
- **Eingabe des Passwortes**

kann über den Button „Angebot annehmen“ der Bausparvertrag gesendet werden.



Hinweis: Die Passworteingabe entfällt bei BAUFINEX Vermittlerbetreuern

2.6. Unterlagen vervollständigen

- Einreichung von Unterlagen an die BSH
- Datenschutz/ Bankgeheimnis
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge- Direkteinreichung (NEU ab 01.04.2025)
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge

- Nach „Annahme“ des Bausparangebotes erscheint im Dialogfenster die Bestätigung, dass das Bausparangebot angenommen bzw. gesendet wurde.
- Bitte drucke den Bausparantrag nach erfolgreicher „Annahme“ und Freigabe des Vermittlerbetreuers aus.

Einreichung der Unterlagen bei der BSH:

- Bausparantrag (durch Kunden unterschrieben)
- SEPA-Lastschriftmandat (ausgefüllt und durch Kunden unterschrieben), ansonsten kann kein Einzug der Sparrate erfolgen.

➢ Die ausgefüllten sowie unterschriebenen Formulare können direkt auf der Plattform hochgeladen und freigegeben werden.

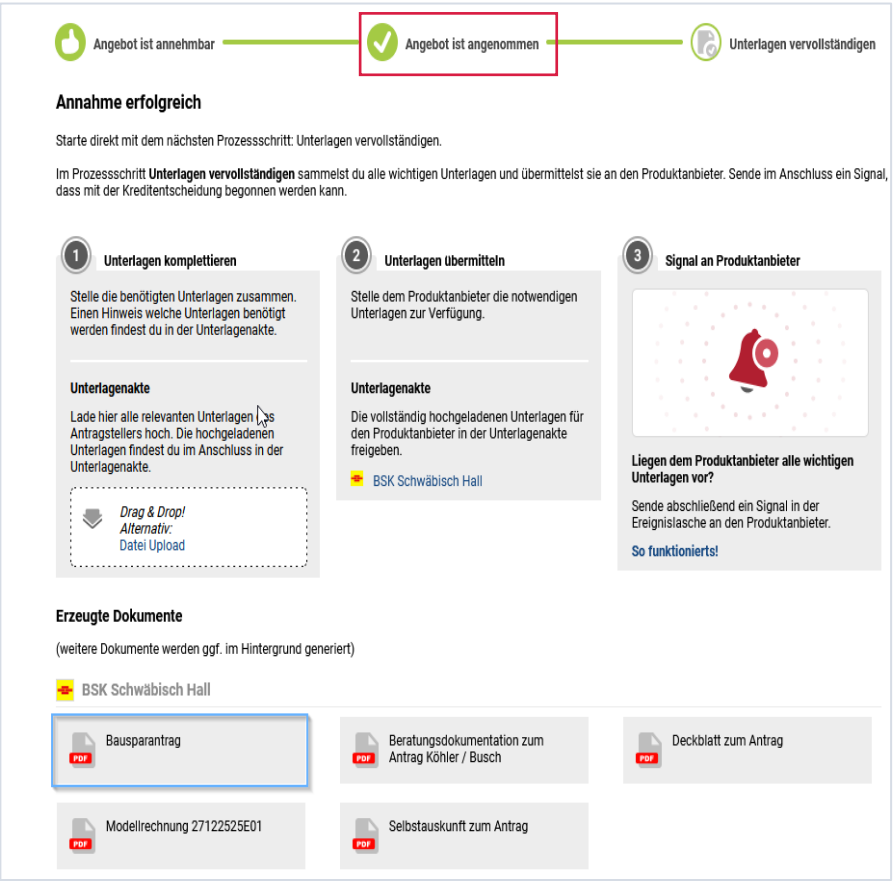
Hinweis:

Legitimation der Kunden:

- Die Legitimation der Kunden erfolgt über das **PostIdent Verfahren** seitens der Bausparkasse Schwäbisch Hall.
- Der **PostIdent Coupon** wird dem Kunden zugesandt. Die Legitimation muss innerhalb von **28 Tagen** bei der Post erbracht werden.
- Eine Unterschrift oder Bestätigung der Legitimation auf dem Bausparantrag ist durch den freien Vermittler nicht erforderlich.

Bitte beachten: Die vollständigen Unterlagen zum Bausparantrag müssen innerhalb von **28 Tagen** bei der BSH eingereicht werden. Andernfalls wird der Bausparvertrag durch die BSH storniert.

Ansicht Vermittlerbetreuer



2.6. Unterlagen vervollständigen

- Einreichung von Unterlagen an die BSH
- Datenschutz/Bankgeheimnis
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge-Direkteinreichung (NEU ab 01.04.2025)
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge

Im Anschluss an den Bausparantragsdruck, muss der Berater die nachfolgenden Angaben mit dem Kunden besprechen und händisch ausfüllen.

- Kundenzeitschrift
- E-Mail und Telefonmarketing

Die Angaben zum Datenschutz/Bankgeheimnis werden durch Ihre Auswahl beim Verbunddatenschutz automatisch vorbelegt.

Bitte beachten:
Fehlende Kreuze werden im Nachgang als ein „Nein“ interpretiert.

Ansicht Vermittlerbetreuer

Bezug der Kundenzeitschrift der Bausparkasse Schwäbisch Hall

☐ Als Vertragsinhaber wünsche ich/wünschen wir den Bezug/Weiterbezug der Kundenzeitschrift "Wohnglück" viermal jährlich für 1,50 EUR pro Ausgabe (inkl. Versand und MwSt.). Bezugsbedingungen: siehe "Wichtige Hinweise". Ein Doppelbezug ist ausgeschlossen.

☐ Als Vertragsinhaber möchte ich/möchten wir das Kundenmagazin nicht/nicht mehr erhalten.

Dürfen wir zu Ihnen per Telefon und E-Mail Kontakt halten?

Ja, ich bin/wir sind damit einverstanden, dass die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, mein/unser Schwäbisch Hall-Berater, ein Berater der Vertriebsgesellschaft Schwäbisch Hall Wohnen GmbH und die regional bzw. persönlich für mich/uns zuständige genossenschaftliche Bank in Fragen zu Bausparen, Baufinanzierungs-, sonstige Bank- und Versicherungsprodukte sowie Investmentfonds mit mir/uns in Kontakt treten dürfen.

per Telefon	☐ Ja	☐ Nein
per E-Mail	☐ Ja	☐ Nein

Meine/Unsere Zustimmung kann ich/können wir selbstverständlich jederzeit widerrufen.

Datenschutz/Bankgeheimnis

Die Bausparkasse kann im Rahmen der Bearbeitung des Bausparvertrags mit Rechenzentralen und spezialisierten Subunternehmen zusammenarbeiten.

Einwilligungserklärung:
Die Abgabe der folgenden Erklärung ist freiwillig und ohne Einfluss auf den Vertrag mit der Bausparkasse.

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG arbeitet mit den Unternehmen der genossenschaftlichen FinanzGruppe, mit Außendienstmitarbeitern und sonstigen Unternehmen als Kooperationspartner im Interesse einer umfassenden Beratung und Betreuung ihrer Kunden zusammen.
Damit mich/uns die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, deren jeweils zuständige Außendienstmitarbeiter sowie die Unternehmen der genossenschaftlichen FinanzGruppe und die sonstigen Kooperationspartner der Bausparkasse und deren jeweils zuständige Außendienstmitarbeiter in allen Bausparfragen und in allen sonstigen Fragen zu Finanzdienstleistungen (z. B. Baufinanzierung, Immobilienvermittlung, sonstige Bank-, Versicherungs- und Fondsprodukte) umfassend beraten können, bin ich/sind wir damit einverstanden, dass die Bausparkasse meine/unsere für die Aufnahme und die Durchführung der Beratung erforderlichen Angaben zur dortigen Datenverarbeitung und Nutzung an

- den vermittelnden oder betreuenden Außendienstmitarbeiter/Kooperationspartner und die vermittelnde Bank
- die genossenschaftliche Bank, die für meinen/unseren Wohnort zuständig ist und/oder zu der ich/wir eine Geschäftsbeziehung unterhalte/n
- die Kooperationspartner der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und deren jeweils zuständige Außendienstmitarbeiter

DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank mit Sitz in Frankfurt
DZ HYP AG mit Sitz in Hamburg und Münster
DZ Privatbank S.A. mit Sitz in Deutschland, Luxemburg und der Schweiz
Münchener Hyp eG mit Sitz in München
R+V Allgemeine Versicherung AG mit Sitz in Wiesbaden
Schwäbisch Hall Wohnen GmbH mit Sitz in Schwäbisch Hall
TeamBank AG mit Sitz in Nürnberg
Union Investment Service Bank AG mit Sitz in Frankfurt
VR Smart Finanz AG mit Sitz in Eschborn
R+V Lebensversicherung AG mit Sitz in Wiesbaden

übermittelt.

- Übermittelt werden dürfen
- die im Antrag genannten Daten
- Personalien (Namen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand, Beruf oder vergleichbare Daten)
- Daten über Bausparverträge (Bausparnummer, Kontonummer, Tarifart, Bausparsumme, monatliche Spar-/Tilgungsrate, Bewertungszahl, Anteil der vermögenswirksamen Leistungen, Saldo des Bausparkontos/Darlehenskontos oder vergleichbare Daten)
- Daten über Kredite (Produktart, Darlehenshöhe, Verzinsung, Laufzeit, Saldo des Darlehenskontos oder vergleichbare Daten).

Im vorgenannten Rahmen entbinde/n ich/wir die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG zugleich vom Bankgeheimnis.

☒ **Einverstanden** ☐ **Nicht einverstanden**

☐ Ich bin/wir sind einverstanden, beschränke/n aber die Einwilligung zur oben beschriebenen Datenverarbeitung auf den Zweck der bauspargeschäftlichen Betreuung und wünsche/n keine Datenweitergabe an die oben genannten Kooperationspartner, es sei denn, diese haben den Bausparvertrag vermittelt.

Ich bin/Wir sind damit einverstanden, dass Eheleute/eingetragene Lebenspartner* Kontoauszüge im Rahmen des jährlichen Kontoauszugversands in einem gemeinsamen Umschlag zugesandt bekommen. Ich bin/wir sind zudem damit einverstanden, dass im Rahmen von Anfragen auch dem Ehepartner/eingetragenen Lebenspartner* Auskunft erteilt werden darf.
* nach dem Lebenspartnerschaftgesetz (LPartG)

Die vorstehenden Einwilligungserklärungen kann ich/können wir ohne Einfluss auf den Vertrag jederzeit für die Zukunft widerrufen.

Mit der Geltung der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB Tarif Fuchs 05, Fassung Oktober 2021) und der "Vereinbarung zu den Entgelten gemäß § 17 Abs. 2 ABB" (Fassung Juli 2021) bin ich/sind wir einverstanden. Wird mit diesem Antrag eine Erhöhung beantragt, gelten diese ABB für den gesamten erhöhten Bausparvertrag.

Die Bausparkasse darf sich vor Zuteilung nicht verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuzahlen. Die Zuteilungsreihenfolge richtet sich nach den ABB. Sie ist insbesondere von den Spar- und Tilgungsleistungen aller Bausparer abhängig. Die Sparzeit ist demnach Schwankungen unterworfen.

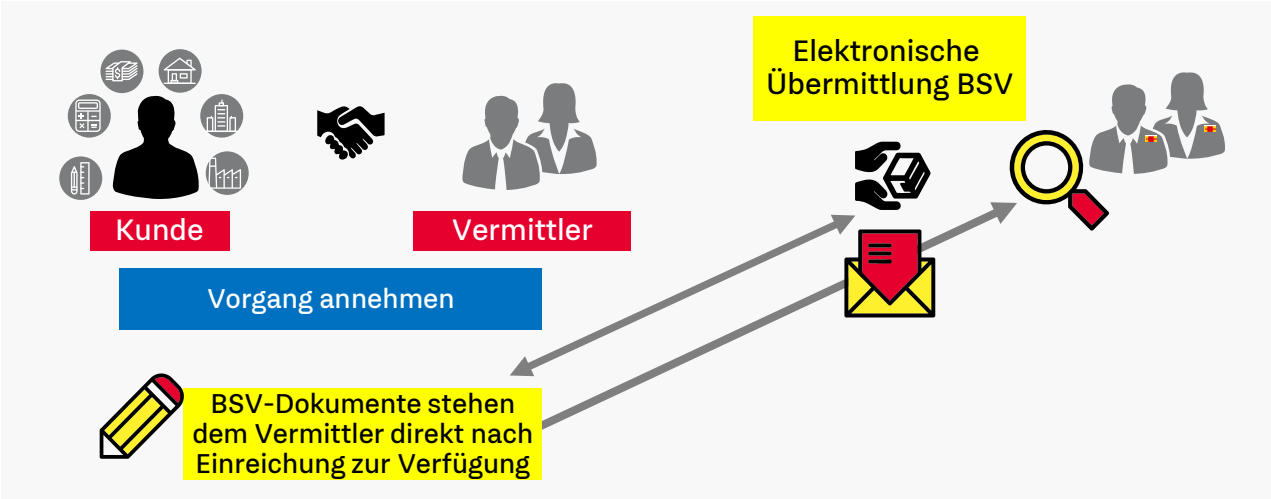
- Für dieses Vertragsverhältnis gilt deutsches Recht –

Datum | Unterschrift 1. Vertragsinhaber/1. Gesetzl. Vertreter bei Minderjährigen | Datum | Unterschrift 2. Vertragsinhaber / 2. Gesetzl. Vertreter bei Minderjährigen

2.6. Unterlagen vervollständigen

- Einreichung von Unterlagen an die BSH
- Datenschutz/Bankgeheimnis
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge- Direkteinreichung (NEU ab 01.04.2025)
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge über Vermittlerbetreuer

Direkteinreichungsrecht

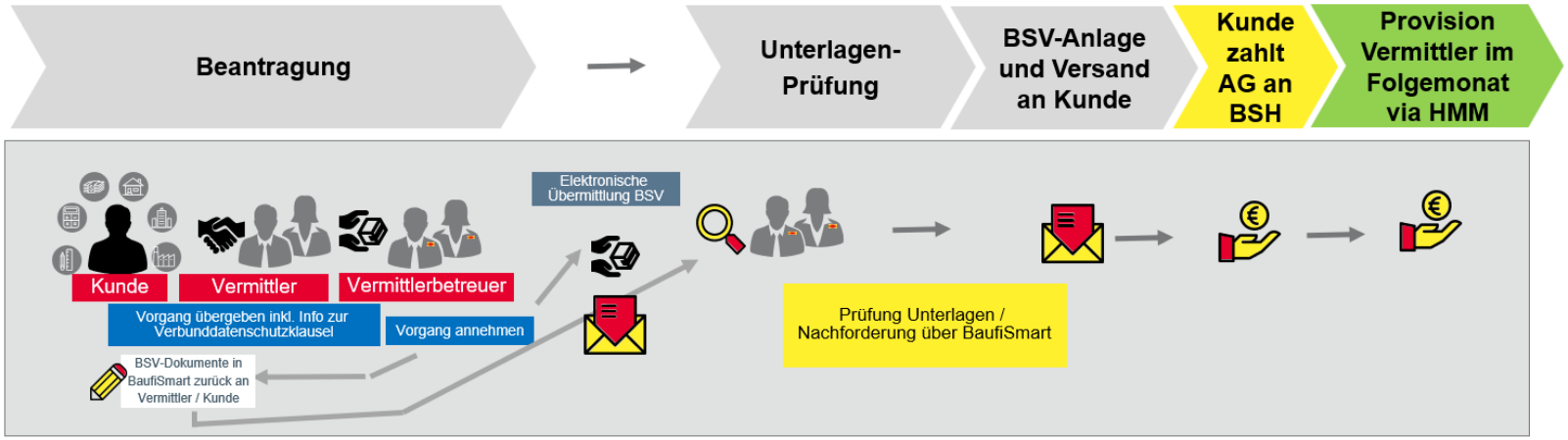


- Dokumente für den BSV werden durch **Vorgang Annehmen des Vermittlers** in BaufiSmart generiert
- **Kundenunterschrift** kann erfolgen
- **Einreichung** via BaufiSmart an BSH
- **Prüfung** Vollständigkeit und ggf. Nachforderung fehlender Unterlagen, Kunde erhält die Aufforderung zur **Post-ID-Legitimation**
- Anlage Bausparvertrag, wenn alle notwendigen Unterlagen vorliegen
- Versand Bausparurkunde per Post an Kunde
- Vermittlerprovision wird im Folgemonat nach Einlösung (= Kunde hat die volle Abschlussgebühr an die BSH gezahlt) via HMM vergütet.

2.6. Unterlagen vervollständigen

- Einreichung von Unterlagen an die BSH
- Datenschutz/Bankgeheimnis
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge- Direkteinreichung (NEU ab 01.04.2025)
- Übersicht Einreichungsweg für Bausparverträge über Vermittlerbetreuer

Einreichungsweg für Bausparverträge via BaufiSmart in BAUFINEX // Vermittler



- Dokumente für den BSV werden in BaufiSmart generiert durch **Vorgang Annehmen des Vermittlerbetreuers** (inkl. Codierung)
- **Rückgabe** an Vermittler zur Kundenunterschrift
- **Einreichung** via Vermittlerbetreuer via BaufiSmart an BSH

- **Prüfung** Vollständigkeit und ggf. Nachforderung fehlender Unterlagen, Kunde erhält die Aufforderung **zur Post-ID-Legitimation**
- Anlage Bausparvertrag, wenn alle notwendigen Unterlagen vorliegen
- Versand Bausparurkunde per Post an den Kunde

- Vermittlerprovision wird im Folgemonat nach Einlösung (= Kunde hat die volle AG an die BSH gezahlt) via HMM vergütet.

Allgemeine Informationen

4.1 Reiter Ereignisse, Dokumente, Vorgänge 53

4.2 Provision und Vergütung 53

4.3 Vertriebsunterstützung 54

4.4 Plattformen Produktübersicht 55

4.5 Ansprechpartner 56

4.6 Fragen/Antworten Katalog (FAQ) 57

1. BAUFINANZIERUNG

- Vorgang anlegen
- BAU DIR DEINE FINANZIERUNG
- Auswahl Finanzierungsbausteine / BSH Produkte
- BSH-Produktkombinationen
- Angebot annehmen / Senden
- Unterlagen-Einreichungsprozess

2. BAUSPAREN

- Allgemeine Kundendaten
- Finanzierungsbaustein
- Tilgungsaussetzung
- Ergebnisliste
- Annehmen u. Codierung
- Unterlagen vervollständigen

3. ALLGEMEINE INFOS

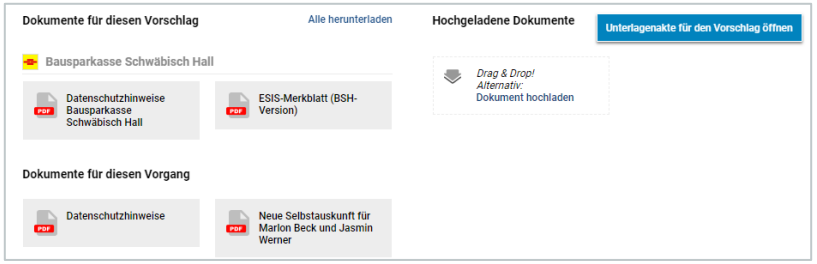
- Reiter Ereignisse, Dokumente, Vorgänge
- Provision und Vergütung
- Vertriebsunterstützung
- Plattform Produktübersicht
- Ansprechpartner
- Fragen/Antworten Katalog

4.1.1 Reiter Dokumente & Unterlagen

Im Reiter Dokumente sind alle maschinellen und manuell hochgeladenen Dokumente zu den relevanten Produktanbietern eingestellt.

Die maschinellen Dokumente (siehe Screenshot Dokumente nach Angebotsannahme des Vermittlerbetreuers) werden erst nach Annahme des erstellten Finanzierungsangebots erzeugt und im Reiter Dokumente eingestellt.

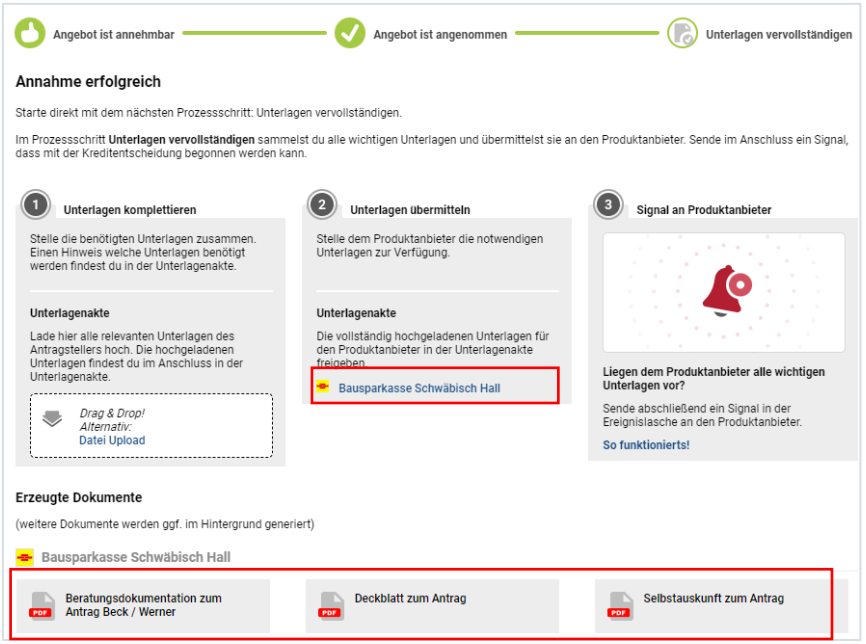
Anzeige der Dokumente nach Angebotsannahme des Vermittlers



Über die Unterlagenakte der Bausparkasse Schwäbisch Hall kannst Du die erforderlichen Unterlagen/Formulare einsehen, welche für den eingereichten Darlehensantrag bei der Bausparkasse benötigt werden.

Die einzelnen Formulare der Bausparkasse Schwäbisch Hall sind in der Unterlagenliste direkt hinterlegt und können über einen Link entsprechend aufgerufen werden.

Anzeige der Dokumente nach Angebotsannahme des Vermittlerbetreuers



4.2 Provision und Vergütung

Informationen zur Provision / Vergütung findest Du direkt im BAUFINEX // Vermittler Marktplatz oder bei Deinem Vermittlerbetreuer.

4.3 Vertriebsunterstützung

Die Bereitstellung von Informationen zur Vermittlung von BSH-Produkten in BaufiSmart erfolgt,

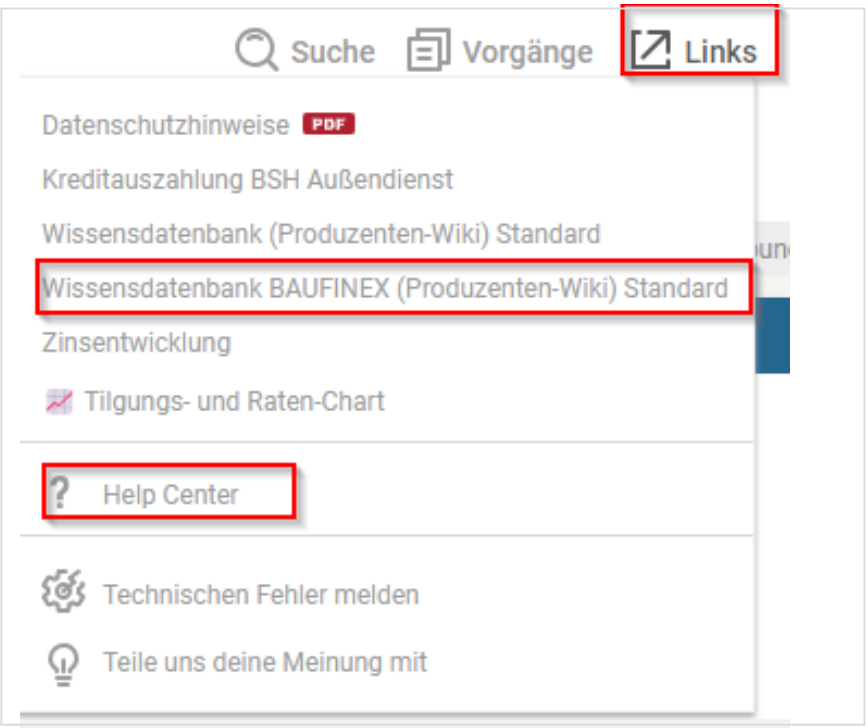
- über den Marktplatz BAUFINEX

Als Vertriebsunterstützung erhältst Du dort umfangreiche Fachinformationen von BSH-Produkten.

Darüber hinaus kannst Du jederzeit die Wissensdatenbank BAUFINEX (Wiki) sowie die Hilfeseiten in BaufiSmart aufrufen.

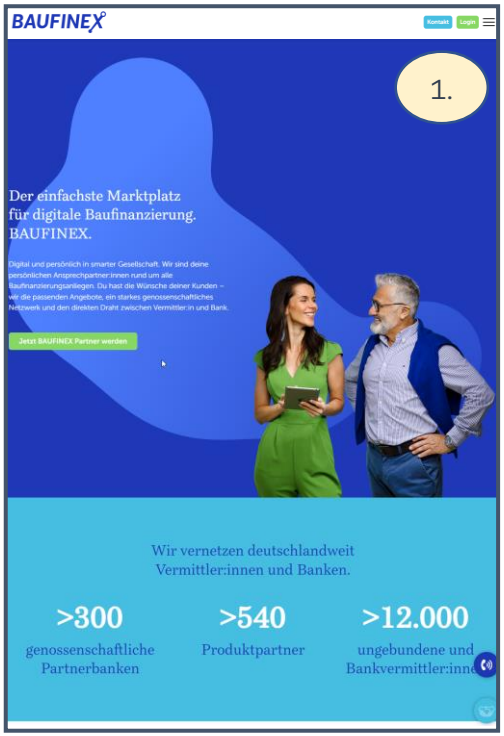
Hier findest Du ausführliche Erklärungen zur Bedienung der Plattform.

Über „Links“ können Sie das Help Center auswählen.



4.4 Produktübersicht Plattformen

Hinweis:
Detail-Informationen zu unseren Produkten (Bauspar- und Finanzierungsangebote) sowie Neuerungen der Bausparkasse Schwäbisch Hall findest Du direkt im BAUFINEX Marktplatz.



BAUFINEX – Einfach. Vernetzt. Vor Ort.

Ansprechpartner für die Vermittlerbetreuer Bank:

- **Vertriebliche Hotline** für Vermittler/Vermittlerbetreuer
  Telefonnummer 0791-46-4841

  Die Kollegen helfen Dir bei allen Fragen rund um die Machbarkeit und Eingabelogiken in BaufiSmart zu unseren Produktlösungen.

- **Plattform-Auszahlungsteam**, 0791-46-4732 /
  plattformauszahlung@schwaebisch-hall.de

Grundsatzfragen / Hauptverwaltung

Christine Burkert
Telefon: 0791-46-2881
christine.burkert@schwaebisch-hall.de

Marc Osenbrück
Manager
Gebiet: Regionaldirektion Süd/Spezialbanken
Telefon: 0151-40662197
E-Mail: marc.osenbrueck@schwaebisch-hall.de

Rouven Ost
Manager
Gebiet: Regionaldirektion Süd/Spezialbanken
Telefon: 0151-14817100
E-Mail: rouven.ost@schwaebisch-hall.de

Christoph Bös
Manager
Gebiet: Regionaldirektion West/Spezialbanken
Telefon: 0151- 62300191
E-Mail: christoph.boes@schwaebisch-hall.de

Jan Ahlschläger
Manager
Gebiet: Regionaldirektion Nord-Ost
Telefon: 0172- 7299237
E-Mail: jan.ahlschlaeger@schwaebisch-hall.de

A. Fragen zum BSH-Produktangebot 58

B. Beantragung in BaufiSmart 58

C. Angaben in BaufiSmart erfassen 62

D. Weitergabe und Versand Anträge 63

E. Handling in BaufiSmart 63

A. Fragen zum BSH-Produktangebot

1. Welche Produkte bietet die BSH in BaufiSmart an?

Detail-Infos findest Du auf Seite 26 und 27.

2. Welche Produkt-Kombinationen sind möglich?

Die möglichen Kombinationen findest Du auf den Seiten 28 und 29.

3. Können Forward-Varianten für BSH-Produkte beantragt werden?

Auf BAUFINEX können Forward-Varianten berechnet und beantragt werden.

B. Beantragung in BaufiSmart

1. Warum erscheint kein Angebot meiner zuständigen GenoBank in BAUFINEX?

Hierfür kann es mehrere Gründe geben:

Technische Voraussetzungen:

- Der Prozess und Antrag zur Anbindung von Vermittlern an die Plattform BAUFINEX bzw. die Vermittlung von Produkten einer des Vermittlers zugeordneten Geno-Bank – die BAUFINEX Partnerbank ist – ist nicht korrekt erfolgt.

Produktparameter GenoBank:

- Jeder Produktanbieter (GenoBank) hat eigene Produkteinstellungen auf der Plattform, z. B. „Show-Stopper“-Regeln, die aufgrund der Angaben am Vorgang eine Angebotsermittlung unterbinden.

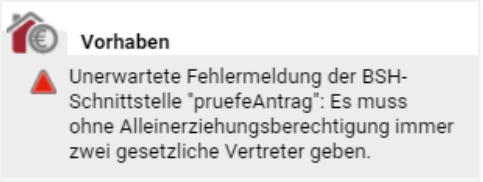
B. Beantragung in BaufiSmart

2. Verwendungszweck Kapitalbeschaffung

- Eine Finanzierung für Kapitalbeschaffung ist seitens der Bausparkasse nicht zulässig, weil es bausparkassenrechtlich keine wohnwirtschaftliche Verwendung ist. Es wird kein BSH-Angebot angezeigt.

3. Kann über BaufiSmart ein Bausparvertrag für Minderjährige abgeschlossen werden?

- Da es sich bei der Plattform um eine „Finanzierungsplattform“ handelt, sind Minderjährige darüber auch im Bausparen nicht vorgesehen.
- Demzufolge können auch keine gesetzlichen Vertreter erfasst werden.
- Ein Antrag kann deshalb auch nicht erfolgreich gesendet werden. Es wird immer zum Fehler bzw. einer **Fehlermeldung** kommen:



4. Angabe des Forward-Aufschlags in den Konditionen-Details

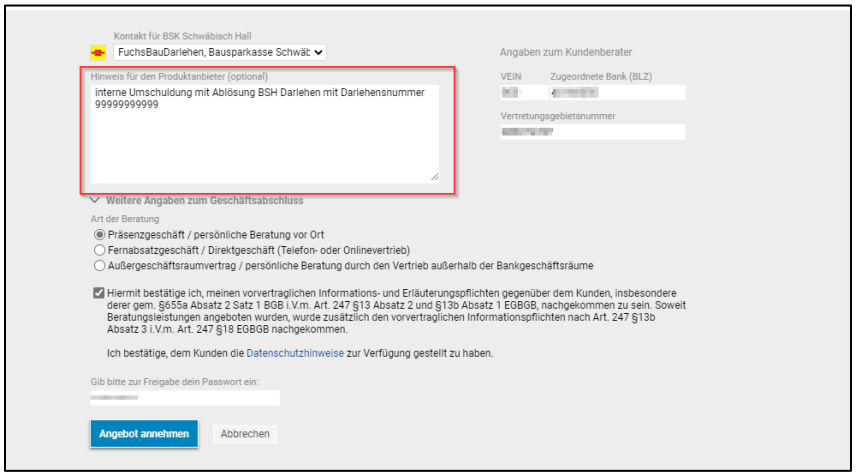
- In BaufiSmart wird der Forward-Aufschlag mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen, daher kann es bei der Anzeige zu Rundungsdifferenzen kommen.
- Die Anzeigelogik entspricht dem Plattformstandard und kann daher nicht geändert werden.

5. Wieso wird bei Verwendungszweck Anschlussfinanzierung und einer Angabe BZF – Zeit > 3 Monate das Finanzierungsangebot der BSH „rot“ als nicht machbar angezeigt?

Bei Auswahl „Anschlussfinanzierung“ und Angabe einer BZF-Zeit von > 3 Monaten, werden die Finanzierungslösungen der BSH „rot“, nicht machbar angezeigt.

Hintergrund ist, dass bei einer Anschlussfinanzierung und einer BZF-Zeit von > 3 Monaten ein Forwarddarlehen auszuwählen ist.

In den Hinweisen für den Produktanbieter bitte auf „Interne Umschuldungen“ verweisen.

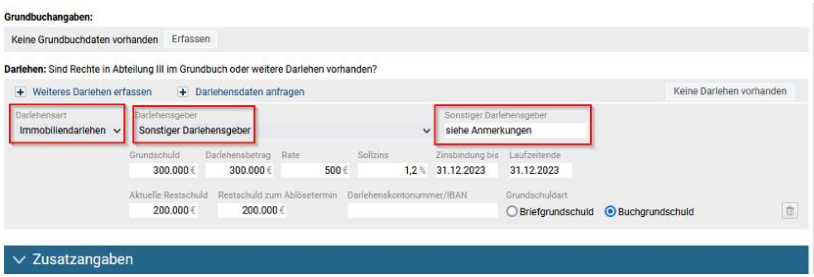


6. Wie wird eine BSH-interne Umschuldung erfasst?

- BSH-interne Umschuldungen sind nicht vollständig abgebildet.

Umgehungslösung:

- Verwendungszweck „**Anschlussfinanzierung“** auswählen, unter dem **Reiter Immobilie** die Rechte in Abteilung III im Grundbuch erfassen.
- Bei Darlehensgeber nicht die Bausparkasse Schwäbisch auswählen (die Eingabe der markierten Felder ist zwingend erforderlich!).



B. Beantragung in BaufiSmart

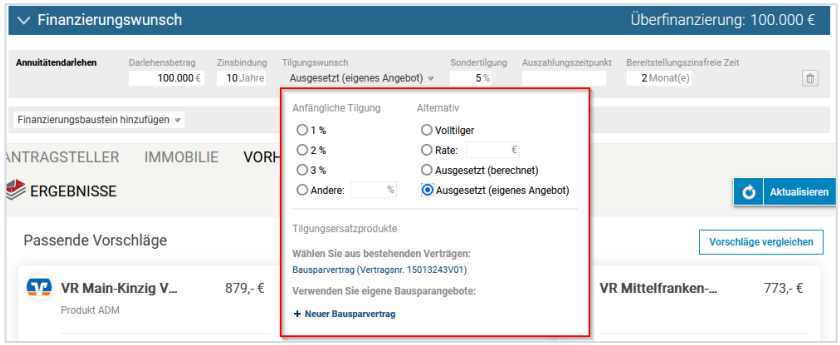
7. Wie kann ein bereits bestehender Bausparvertrag in ein TA-Modell integriert werden?

- Bei Bank-TA → bestehender BSV wird wie folgt integriert:

1. Der Bausparvertrag wird im Reiter „**Antragsteller**“ im Unterpunkt „Vermögen, Einnahmen, Ausgaben, Verbindlichkeiten“ erfasst.

2. Anschließend wird der Reiter „**Vorhaben**“ unter „Eingesetztes Eigenkapital, Vermögen und Drittdarlehen“ die Verwendung festgelegt.

3. Im **Finanzierungswunsch** kann man direkt im Baustein, im Drop-Down-Menü beim „**Tilgungswunsch**“, den Punkt „**Ausgesetzt (eigenes Angebot)**“ auswählen und den erfassten Bausparer als Tilgungsersatzprodukt nutzen (siehe Screenshot).

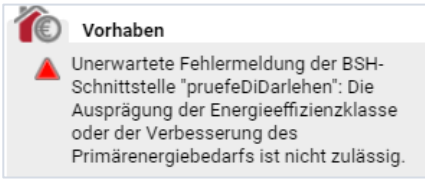


8. Wann muss im Antrag eine Angabe zur Energieeffizienzklasse bzw. eine Angabe zu der Verbesserung des PEB ≥ 30% gemacht werden?

- Grundsätzlich ist die Angabe bei Fin. Objekt = Bel. Objekt Pflicht und führt beim Versuch zum Senden zu einer **Fehlermeldung**, sofern keine Angabe gemacht wurde:

- Ergänze die Angaben zum Energieausweis bzw. zu den Modernisierungsmaßnahmen. Weitere Informationen zu den Eingabefeldern befinden sich dazu auf S. 23.

- Im Anschluss ist eine Aktualisierung der Modellberechnung erforderlich. Die Konditionensicherung geht somit verloren.



C. Angaben in BaufiSmart erfassen

1. Wie wird der Beleihungswert / Verkehrswert ermittelt?

- Der Beleihungswert auf der Plattform wird nach den Gestehungskosten ermittelt
- Im Back-Office erfolgt nach genauer Prüfung in der Objektbewertung eine Beleihungswert-Ermittlung in LORA.

2. Wie kann ein zweiter Haushalt erfasst werden?

- Ein zweiter Haushalt kann aktuell nicht an die BSH übermittelt werden.

Detail-Infos findest Du unter „Allgemeine Kundendaten“

3. Was ist bei Bauspar-Bestandskunden zu beachten?

Bei Abschluss eines BSH-Bausparvertrags werden eingegebene Bestandsnummern der Kunden berücksichtigt, d. h. die Bausparverträge können direkt mit der korrekten Bausparnummer des Kunden abgeschlossen werden.

Vorteil: Die nachträgliche Stammnummernberichtigung in der BSH und den Banken (z. B. bei vorhandener Abtretungserklärung) entfällt.

Detail-Infos findest Du unter „Daten zum Antragssteller“

4. Wie kann eine Wahlzuteilung für einen Vorsorge-Bausparvertrag erfasst werden?

- Seit dem 13.02.2024 gibt es in BaufiSmart die Möglichkeit eine Wahlzuteilung zu berechnen.

Detail-Infos findest Du unter „Bausparwunsch anpassen“.

D. Weitergabe und Versand von Anträgen

1. Wie wird der Versand des Kreditvertrags gesteuert?

Die Versandsteuerung der Kreditverträge ist wie folgt hinterlegt:

- BAUFINEX//Vermittler → an Kunden per Post und PDF für Vermittler

Wird eine Änderung gewünscht, besteht die Möglichkeit die Änderung im Bemerkungsfeld in der Anfrage anzugeben.

Wichtig:
Die Kreditverträge werden dem Vermittler per PDF zur Verfügung gestellt. Diese dürfen nicht für die Unterzeichnung verwendet werden. Die PDF wird rein informativ für den Vermittler zur Verfügung gestellt.

E. Handling in BaufiSmart

1. Muss die Selbstauskunft zum Bausparantrag in der BSH eingereicht werden?

- Nein, die Selbstauskunft zum Antrag ist nicht erforderlich und muss nicht bei der BSH eingereicht werden.
- Da es sich jedoch um ein Standardformular von BaufiSmart handelt, kann das Formular nicht entfernt werden.

Vielen Dank!