

Allgemeine Informationen zur Baufinanzierung der ALB

Finanzierungsprodukte

Darlehen mit Tilgungsaussetzung (Vorausdarlehen)

- Gegen Alte Leipziger Bausparvertrag
 - Anfängliche Besparung mindestens 1 % der Darlehenssumme pro Monat
 - Zins-Garant Modelle 15, 20 und 28 – zinssicher und flexibel
 - „Baufi Spezial 40 Jahre Zinssicherheit“
 - Zins-Garant 15 (Mod) und 20 (Mod) bis 50.000 € (siehe Seite 7)
 - Zins-Garant 15 (Mod) ^e und 20 (Mod) ^e bis 50.000 € (siehe Seite 8)

Annuitätendarlehen

- Mindestens 1 % anfängliche Tilgung pro Jahr
- Die Tilgung startet immer am Ende des Monats nach Vollauszahlung

Zwischenkredite für noch nicht zugeteilte Bausparverträge

- Mindestsparguthaben ist eingezahlt und Bewertungszahl größer 5

KfW-Darlehen mit wohnwirtschaftlicher Verwendung

- Die Programme
 - KfW-Wohneigentumsprogramm – Nr. 124
 - KfW Wohneigentum für Familien – Nr. 300
 - Wohngebäude – Kredit (Bundesförderung für effiziente Gebäude) – Nr. 261
 - Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude – Nr. 297/298
 - Altersgerecht Umbauen – Kredit – Nr. 159
- Das Modell
 - Annuitätisches Darlehen mit Gesamtlaufzeiten von bis zu 35 Jahren
- Die Einsatzmöglichkeiten
 - Im Rahmen einer Gesamtfinanzierung der ALB
 - Auch erstrangig oder nachrangig ohne einen ALB-Finanzierungsbaustein möglich

Darlehensbedingungen

Darlehenshöhe

- Modernisierungsdarlehen ohne Grundschuldeintragung ab 5.000 € bis einschließlich 50.000 €
- Alle anderen Baudarlehen gegen Grundschuldeintragung ab 50.000 €

Darlehenshöhen – Beleihungsauslauf

- Erstrangig bis max. 90 % der Gestehungskosten / des Kaufpreises bis max. 1 Mio. €, danach Einzelanfrage
Modernisierungsmaßnahmen werden dabei zu 50 % angerechnet.
- Nachrangig bis max. 72 % der Gestehungskosten / des Kaufpreises, max. 600 T€ Gesamtsumme inkl. Erstrang
 - Für KfW-Darlehen im Nachrang gilt: Mindestens 20 % der Gesamtkosten werden durch Eigenkapital dargestellt.
- Blanko-Darlehen bis max. 50.000 €

Zinsfestschreibung

- Zinsfestschreibungen sind bis zu 20 Jahren möglich.
- Mit unseren Konstantmodellen „Zins-Garant“ sind feste Zinsen und feste Raten für die gesamte Laufzeit von bis zu 28 Jahren garantiert.
- Das Modell „Baufi Spezial 40 Jahre Zinssicherheit“ gibt 40 Jahre Zinssicherheit.

Bereitstellungszinsen

- Bereitstellungszinsfreie Zeit: 3 Monate ab Vertragsausstellung, danach nominal 3 % p.a.
- Verlängerung auf 12 Monate möglich (Aufschlag siehe aktuelle [Baugeld-Konditionen](#))

Forward-Darlehen

- Forward-Darlehen bis 36 Monate möglich (Aufschlag siehe aktuelle [Baugeld-Konditionen](#))
- Maximale Zinsbindung für das Forward-Darlehen: 15 Jahre

Kosten für Finanzierungsbestätigungen

- 100 € pauschal je Bestätigung

Sondertilgungsrechte

- Kostenfrei: Alle ALB-Darlehen: Sondertilgungsrecht von jährlich einmalig bis zu 5 % des Ursprungsdarlehens
 - Gegen Zinsaufschlag: Erhöhung auf 10 % möglich gegen Zinsaufschlag
- Gegen Zinsaufschlag: 5 Jahre nach Vollauszahlung kann das Darlehen der ALB einmal pro Jahr ganz oder teilweise zurückgezahlt werden (ausgenommen: Rückzahlung aus Kreditmitteln)
- Für KfW-Darlehen gelten die jeweiligen Bedingungen der KfW-Programme

Konditionen

- Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Konditionen sind Kaufpreis / Gestehungskosten. Modernisierungsmaßnahmen werden dabei zu 50 % angerechnet.
- Für die von Ihnen eingereichten Darlehensanträge sind die Konditionen zu dem Zeitpunkt maßgebend, zu dem wir über vollständige Unterlagen verfügen.
- Bei **Konditionsänderungen** können Darlehensanträge, die am ersten Arbeitstag nach Konditionsänderung mit vollständigen Unterlagen eingegangen sind, noch zu den alten Bedingungen bearbeitet werden.
- Unsere aktuellen Konditionen können Sie jederzeit im Internet abrufen unter:
www.vermittlerportal.de/baugeld-konditionen
- Je nach Risikosituation kann die Kreditzusage von weiteren Zinsaufschlägen abhängig gemacht werden.

Objekte / Finanzierungszweck

Finanzierungszweck

- Alle wohnwirtschaftlichen Maßnahmen gem. Bausparkassengesetz:
Neubau, Haus- und Wohnungskauf, Modernisierung, An- und Umbau sowie Umschuldungen/
Anschlussfinanzierungen
- Umschuldungen fremder Darlehensgeber nur zum Ablauf der jeweiligen Sollzinsbindungszeit möglich
 - Ausnahme: Bei Kündigung nach § 489 BGB 10 ½ Jahre nach Vollauszahlung auch vor Ablauf der Sollzinsbindung

Beleihungsobjekte

- Alle wohnwirtschaftlichen Objekte gem. Bausparkassengesetz:
Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser mit
überwiegend (nach qm) wohnwirtschaftlicher Nutzung, Baugrundstücke mit Bebauung innerhalb 2
Jahre
- Nicht beliehen werden Gewerbeobjekte, Wohnungseigentümergeinschaften, Erbbaurechte
privater Erbbaurechtsausgeber, Pflegeheime sowie Objekte, die nach Darlehensauszahlung nicht
neuezeitlichen Wohnansprüchen genügen

Kunden

Darlehensnehmer

- Darlehensnehmer bei dinglich gesicherten Darlehen und bei Modernisierungsdarlehen werden immer
alle Eigentümer der belasteten bzw. zu modernisierenden Immobilie.
- Bei Ehepartnern / eingetragenen Lebenspartnerschaften hat sich der Ehepartner / eingetragene
Lebenspartner grundsätzlich mit zu verpflichten.
- Der Hauptwohnsitz der Darlehensnehmer muss zum Zeitpunkt der Antragstellung in Deutschland
sein und die Darlehensnehmer müssen ausreichend Deutsch können.
- Darlehensnehmer, die Einkommen aus einer Fremdwährung beziehen oder deren
Darlehensrückzahlung durch Vermögenswerte erfolgen soll, die auf eine Fremdwährung lauten,
können nicht finanziert werden.
- Bürger, die keine Staatsangehörigkeit der Schweiz oder eines EWR-Landes haben, benötigen eine
unbefristete Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis.

Altersbegrenzung

- Bei dinglich gesicherten Darlehen mit einem Beleihungsauslauf bis 60 % des Verkehrswertes und bei
mit Ersatzsicherheiten gesicherten Darlehen gibt es keine Altershöchstgrenze.
- Mit Eintritt in das Rentenalter müssen die Darlehen durch Grundschulden bis zu 60 % des
Verkehrswertes oder durch Ersatzsicherheiten gesichert sein.
- Sind Darlehensnehmer bei Antragstellung 55 Jahre oder älter und reicht die Finanzierung in das
Rentenalter hinein, werden auch die voraussichtlichen Einkünfte im Rentenalter anhand zusätzlicher
Unterlagen geprüft.

Kapitalanleger

- Kapitalanleger werden nur finanziert, wenn auch eine eigengenutzte Immobilie vorhanden ist.

SCHUFA

- Negativeintragungen (auch erledigte) in der SCHUFA führen immer zu einer Darlehensablehnung.

Kapitaldienstfähigkeitsberechnung

Welche Einkünfte werden berücksichtigt?

Monatliche Einkünfte	Bedingungen / Höhe
Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit (Lohn / Gehalt) (incl. 538 €-Jobs)	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltiges Jahreseinkommen aus unbefristeten Arbeitsverhältnissen Arbeitsverhältnis besteht mind. 6 Monate Probezeit ist abgelaufen Befristete Arbeitsverhältnisse und/oder eine bestehende Probezeit kann akzeptiert werden, wenn in den letzten 12 Monaten ohne Unterbrechung ein Arbeitsverhältnis bestand. Elterngeld kann angesetzt werden, wenn sowohl Arbeitgeber als auch Darlehensnehmer bestätigen, dass das Arbeitsverhältnis nach der Elternzeit wieder aufgenommen wird und das Nettogehalt mindestens dem Elterngeld entspricht. Barzahlungen werden nicht angerechnet. Bei Blanko-Darlehen wird Einkommen mit Kurzarbeitergeld nicht berücksichtigt
Einkommen aus selbständiger Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> Mindestens 3 volle Geschäftsjahre selbständig bzw. Firma besteht mind. 3 volle Geschäftsjahre Niedrigster Gewinn der letzten 3 Jahre abzüglich pauschal 30 % (für Steuern, Private KV / Sozialversicherungsbeiträge)
Altersrenten/ Pensionen/ Witwenrente/ Private Altersvorsorge	Nettorente abzüglich pauschal 10 % (für Steuern und für Krankenkassenbeiträge, falls nichts anderes bekannt)
Mieteinnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Angemessene Kaltmiete abzüglich 25 % Bewirtschaftungskosten
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> Keine Anrechnung von Ehegatten- oder Kindesunterhalt

Ansatz Lebenshaltungskosten

Es sind 40 % der Gesamteinnahmen (ohne Mieten) für die Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen, mindestens aber die folgenden Lebenshaltungskostenpauschalen:

- Erste Person im Haushalt: 800 €
- Jede weitere Person im Haushalt (außer Kinder): 250 €
- Kinder im Haushalt: 0 €

Welche Ausgaben werden berücksichtigt?

Monatliche Ausgaben	Bedingungen / Höhe
Baufinanzierungsverpflichtungen (auch: Bürgschaften / Mitverpflichtungen für Baufinanzierungen)	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Belastung • Mindestens aber 6 % des aktuellen Darlehenssaldos (außer: Volltilgendarlehen)
Ratenkredit	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Belastung gem. Selbstauskunft, plausibilisiert durch Schufa-Auskunft • Ist Plausibilisierung durch Schufa nicht möglich: Darlehenssumme / gemeldete Ratenzahl (Keine Ratenzahl gemeldet: / 45)
Bewirtschaftungskosten	Bei selbstgenutzten Immobilien: 2,00 € je qm Wohnfläche
Private Krankenversicherung	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Belastung • Mindestens aber 300 € Eigenanteil
Mietaufwand	Tatsächliche Höhe zuzüglich Nebenkosten
Erbbauszinsen	Tatsächliche Höhe
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Höhe • Bei fehlendem Nachweis: Düsseldorfer Tabelle

Eigenkapital / Eigenleistungen

- Bei Neubau / Kauf ist ein Eigenkapitaleinsatz von mind. 10 % der Gesamtgestehungskosten/ Kaufpreis, mind. 50 T€ erforderlich. Es gilt der niedrigere der beiden Werte.
- Bei geplanten Eigenleistungen gilt:
 - Grundsätzlich: detaillierte Aufstellung nach Gewerken
 - Ab 30.000 €:
Bestätigung der detaillierten Aufstellung durch einen Architekten oder die Baufirma und eine Überdeckung von mindestens 6 % p.a. der Höhe der geplanten Eigenleistungen

Sicherheiten

- Grundsätzlich Absicherung gegen Buchgrundschuld mit 18 % Grundschuldzins
- Bauspardarlehen und Zwischenkredite für Bausparverträge mit Bewertungszahl > 5: bis 50.000 € grundsätzlich ohne grundbuchliche Sicherung
- Ersatzsicherheiten
 - Sparguthaben (100 %)
 - Lebensversicherungen (Rückkaufswerte zu 80 %)

Objektbewertung / Objektbesichtigung

- Zur Bearbeitung der Darlehensanträge wird eine Wertermittlung für die Beleihungsobjekte erstellt.
- Nach Rückgabe des vom Kunden unterzeichneten Darlehensvertrages erfolgt vor Darlehensauszahlung eine externe Innen- und Außenbesichtigung bei bestehenden Objekten.
 - Neubauten werden i.d.R. erst nach Fertigstellung besichtigt.
- Sofern wir uns aufgrund der Art und / oder Lage kein ausreichendes Bild machen können, wird das Objekt bereits vor Kreditentscheidung extern besichtigt und bewertet.
- Ein Beleihungswertgutachten vor Kreditentscheidung ist zwingend erforderlich, sofern der abzusichernde Darlehensbetrag einschließlich der Vorlasten in Abt. II und III des Grundbuchs des Wertes von 600.000 € übersteigt.

Unterlagen zur Beleihungsprüfung

- Die Liste der einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte der letzten Seite unseres Darlehensantrags [DA 200](#).

Darlehen für Modernisierungen bis 50.000 € ohne grundbuchliche Sicherung:

Voraussetzungen

- Wohnwirtschaftliche Verwendung an einer selbst genutzten oder vermieteten Immobilie
- Darlehensnehmer werden immer alle Eigentümer der eigengenutzten Immobilie. Es werden nur Einzelpersonen oder zusammenlebende Paare finanziert.
- Regelmäßiges Einkommen als Angestellte / Beamte / Arbeiter / Rentner kann die Ausgaben decken
 - Einkommen aus selbständiger oder freiberuflicher Tätigkeit wird in der Bonitätsberechnung nicht berücksichtigt.
- Darlehensnehmer, deren Einkommen berücksichtigt werden, dürfen das 67. Lebensjahr nicht vollendet haben.
- Die Darlehensmittel werden ausschließlich für Modernisierungsmaßnahmen ausgezahlt. Fertigstellungen von bereits angefangenen Baumaßnahmen werden ausgeschlossen.
- Positive SCHUFA-Auskunft

Spezielle Bonitätsberechnung

- Die Kosten für die laufende Finanzierung der selbstgenutzten Immobilie wird mit 900 € angesetzt, es sei denn, die tatsächliche Belastung ist höher.
- Für die Bewirtschaftungskosten wird pauschal ein Wert von 200 € angesetzt.
- Maximale Höhe bestehender Ratenkredite: 60 T€ aktueller Saldo
- Mieterträge werden nicht angesetzt.
- Einkünfte mit Kurzarbeitergeld wird nicht angesetzt.

Einzureichende Unterlagen

- Ausweis-Kopie der Antragsteller
- Darlehensantrag – Druck-Nr. DA 133 (Incl. Bausparantrag)
- Nachweis der selbstgenutzten Immobilie durch aktuelle Rechnung der Wohngebäudeversicherung für die selbstgenutzte Immobilie oder Grundbuchauszug der selbstgenutzten Immobilie mit aktuellem Stand oder aktuellen Grundsteuerbescheid
- Letzte Gehaltsabrechnung und Gehaltsabrechnung Dezember Vorjahr mit kumulierten Jahreswerten oder vollständige Kontoauszüge aller Girokonten der letzten beiden vollen Monate

Wir behalten uns vor, im Einzelfall weitere Unterlagen anzufordern.

- Bestätigung der wohnwirtschaftlichen Verwendung erfolgt grundsätzlich durch den Geschäftspartner.
Im Einzelfall behalten wir uns die Prüfung der wohnwirtschaftlichen Verwendung vor.



Mod^e - Energetische Finanzierungen

Für energetische Finanzierungen gemäß des Positivkataloges gelten folgende Regeln:

- Der **Sollzins** für die Modernisierungsdarlehen weicht von den Standard-Modernisierungsdarlehen ab.
 - Die aktuellen Konditionen finden Sie unter www.vermittlerportal.de/baugeld-konditionen
- Dem Darlehensantrag muss ein **Kostenvoranschlag** für die Maßnahmen beigefügt werden.
- Der Kostenvoranschlag muss **mindestens 75 % des Modernisierungsdarlehensbetrages** abdecken.
 - **Wichtig:** Die Bestätigung der wohnwirtschaftlichen Verwendung muss trotz Kostenvoranschlag durch den Geschäftspartner erfolgen.

Positivkatalog

- Heizungssanierung/ Solarthermie/ Erdbohrung/ Wärmepumpe/ Blockheizkraftwerk
- Wand-, Dach-, Innendeckendämmung und neue gedämmte Fenstern und Türen
- Photovoltaik (Anlage/ Speicher)
- Strom-Tankstelle („Wallbox“)
- Zisterne

Fragen

Fragen beantwortet Ihnen gerne Ihr Ansprechpartner im Außendienst vor Ort oder kontaktieren Sie uns unter 06171 66-4277 bzw. gp-beratung@alte-leipziger.de