

Geschäftspartner / Baufinanzierung / 08.2025

# 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) <sup>e</sup> und 20 (Mod) <sup>e</sup> 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
  - Annuitätsliches Darlehen mit Gesamlaufzeiten 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](http://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/ Anchlussfinanzierungen
- 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, Wohnungseigentümergemeinschaften, Erbbaurechte privater Erbbaurechtsausgeber, Pflegeheime sowie Objekte, die nach Darlehensauszahlung nicht neuzeitlichen 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"> <li>• Nachhaltiges Jahreseinkommen aus unbefristeten Arbeitsverhältnissen</li> <li>• Arbeitsverhältnis besteht mind. 6 Monate</li> <li>• Probezeit ist abgelaufen</li> <li>• Befristete Arbeitsverhältnisse und/oder eine bestehende Probezeit kann akzeptiert werden, wenn in den letzten 12 Monaten ohne Unterbrechung ein Arbeitsverhältnis bestand.</li> <li>• 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.</li> <li>• Barzahlungen werden nicht angerechnet.</li> <li>• Bei Blanko-Darlehen wird Einkommen mit Kurzarbeitergeld nicht berücksichtigt</li> </ul>
Einkommen aus selbständiger Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindestens 3 volle Geschäftsjahre selbständig bzw. Firma besteht mind. 3 volle Geschäftsjahre</li> <li>• Niedrigster Gewinn der letzten 3 Jahre abzüglich pauschal 30 % (für Steuern, Private KV / Sozialversicherungsbeiträge)</li> </ul>
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"> <li>• Angemessene Kaltmiete abzüglich 25 % Bewirtschaftungskosten</li> </ul>
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Anrechnung von Ehegatten- oder Kindesunterhalt</li> </ul>

### 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"> <li>• Tatsächliche Belastung</li> <li>• Mindestens aber 6 % des aktuellen Darlehenssaldos (außer: Volltilgerdarlehen)</li> </ul>
Ratenkredit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tatsächliche Belastung gem. Selbstauskunft, plausibilisiert durch Schufa-Auskunft</li> <li>• Ist Plausibilisierung durch Schufa nicht möglich: Darlehenssumme / gemeldete Ratenzahl (Keine Ratenzahl gemeldet: / 45)</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten	Bei selbstgenutzten Immobilien: 2,00 € je qm Wohnfläche
Private Krankenversicherung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tatsächliche Belastung</li> <li>• Mindestens aber 300 € Eigenanteil</li> </ul>
Mitaufwand	Tatsächliche Höhe zuzüglich Nebenkosten
Erbbauzinsen	Tatsächliche Höhe
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tatsächliche Höhe</li> <li>• Bei fehlendem Nachweis: Düsseldorfer Tabelle</li> </ul>

## 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 Darlehensaushaltung 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](http://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](mailto:gp-beratung@alte-leipziger.de)