

A. Objektrichtlinien

1. PLZ-Region

Kein Ausschluss von PLZ

Ausnahme: Einige Regionen in Bayern

2. Objektalter

Keine Einschränkungen

Darlehenslaufzeit sollte kürzer als Restnutzungsdauer sein

3. Bauarten

Massivbauweise

auch Einzelgewerkvergabe möglich

Fertighaus

Fertighaus in Holzständerbauweise

Holzhäuser

Ausbauhäuser/Bausatzhäuser

Blockhäuser

Plattenbauweise

Lehmbau

4. Immobilienart

Einfamilienhaus

Zweifamilienhaus

Doppelhaushälfte

Reihenhaus

Eigentumswohnung

Mehrfamilienhaus

Mischobjekt

Baugrundstück

Grundstück ohne Baugenehmigung

Alle anderen Grundstücke

Objekt aus Zwangsversteigerung

Gewerbeobjekte

Sonderobjekte

Luxus-/Liebhaberobjekte

Denkmalgeschützte Objekte

vermietete WF < selbstgenutzte WF; keine Mietabtretung nötig

keine Realteilung, dann Teilung nach WEG (Miteigentumsanteile)

Anzahl der WE unbeschränkt, keine Mindestanzahl an WE

nicht abschließend vermessen und noch kein eigenes Grundbuchblatt gebildet

(Wohngrundstück, Mischgrundstück)

z.B. ausserhalb geschlossener Ortschaft

landwirtschaftliche Immobilien, Totalsanierungsobjekte, Ferienimmobilien, betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen.

5. Mindestwohnfläche

Einfamilienhaus

90 qm

Eigentumswohnung

50 qm

6. Lage

Reines Wohngebiet

Mischgebiet

Überwiegend Gewerbegebiet

Ländliche Lage

Außerhalb geschlossener Ortschaft

siehe Bodenrichtwert

7. Bodenrichtwert

EFH u. ZFH

Bodenrichtwert muss mindestens 45,- Euro/qm betragen.
Bedingungen für den Bodenrichtwert:

- GSD Bodenrichtwert oder Kaufpreis
- voll erschlossenes Grundstück
- Bodenwert (originär) ohne Anpassungsfaktor

Finanzierungsrichtlinien

ETW	keine Einschränkungen
8. Fensterarten	
Einfachverglasung	
Doppelfenster	
Alu (isolierverglast)	
Holz (isolierverglast)	
Kunststoff (isolierverglast)	
9. Heizsystem	
Einzelöfen	
Etagenheizung	
Zentralheizung	
Fernwärme	
10. Unterkellerung	
Nicht unterkellert	
Teil unterkellert	
Voll unterkellert	
11. Erbbaurechte	
Öffentlich/kirchlich	Kauf ehemaliges Erbbaugrundstück: Neu gebildetes Grundbuchblatt muss vorliegen oder Auszahlung gegen Notarbestätigung oder Treuhandauftrag.
Privat	dto.
12. Objektbewertung	
Verkehrswert > Kaufpreis	Verkehrswert = Kaufpreis
Sachwertberechnung	Familienkauf: Beleihungswert = VKW Sprengnetter x 90 % ETW, EFH, ZFH
Photovoltaikanlage	wird in Beleihungswertermittlung nicht berücksichtigt
Max. bewertete Größe Grundstück	keine Beschränkung
Bewertung Gartenland	
Baukosten m3	abhängig von Lage und Zustand
Werterhaltende Modernisierungsmaßnahmen	anzurechnende Modernisierungskosten -> 25 % von den tatsächlichen Kosten z. Bsp. neues Bad, neue Heizung, neue Fassade, neue Fenster, neues Dach -> Bewertung über Sprengnetter
Wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen	oder: Anzurechnende Modernisierungskosten - > 50 % von den tatsächlichen Kosten

Einwertung der Immobilie erfolgt grundsätzlich über Sprengnetter.

B. Darlehensrichtlinien

1. Finanzierungsgrund	
Beleihungsobjekt	eigengenutzte Immobilien, keine vermieteten Objekte, keine Vermietung innerhalb der Familie
Bau	
Kauf	
Umschuldung	Inklusive VFE bis 10 TEUR möglich und Auszahlungen an den Ex-Partner unbeschränkt; max. 2 unterschiedliche Termine, wenn Abschluss Forward-Darlehen für den 2. Termin
Forward	16. bis 36. Monat Forward-Aufschlag 0,00 % p.m.
Kapitalbeschaffung	
2. Darlehenssumme	
Mindestbetrag 30.000 EUR	
Maximalbetrag 400.000 EUR	
3. Darlehenslaufzeit	
Die Darlehenslaufzeit und die Sollzinsbindung müssen bis zum Renteneintritt des älteren Darlehensnehmers gewählt werden.	Das Darlehen darf nicht in den Ruhestand hineinlaufen.
4. Eigenleistungen	
Maximal 20 % der Baukosten Max. 40 TEUR	- Baukosten (ohne Grundstück u. NK) - Helferliste ab 10 TEUR unterschrieben vom Architekten
5. Grundbuch	
Eigentümer	Der Verkäufer muss grundsätzlich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein. Das gilt speziell für Käufe von Bauunternehmen. Die Baugesellschaft muss als Eigentümer eingetragen sein.
6. Grundschild	
Buchrecht	Bei Umschuldungen werden Abtretungen gemäß unserer Checkliste akzeptiert. Die Checkliste muss eingereicht, aber nicht unterschrieben werden.
Verzinsung 10 %	
Nebenkosten 0 %	Eine Nebenleistung muss nicht eingetragen sein.
Vollstreckbar § 800 ZPO	in voller Höhe
7. Vorlasten Abt. II	
Nicht wertmindernde Vorlasten	z.B. - Leitungsrechte von Energieversorger - Vorkaufsrechte der Stadt/Gemeinde - Masterrechte z.B. - Bohr- und Schürfrechte (Bestellungsurkunde muss eingereicht werden)
Nicht erlaubte Vorlasten (Rangrücktritt bzw. Löschung erforderlich)	z.B. - private Vorkaufsrechte - Auflassungs- und Rückauflassungsvormerkung - Rückübertragungsvermerk - Wohnrechte (Löschung) - Nießbrauch / Wohnrechte (Löschung) - Wohnungsbesetzungsrechte (Löschung) - Reallasten - Bergschadenverzicht

8. Vorlasten Abt. III

Keine	fremde Nachrangdarlehen in unbegrenzter Höhe möglich
Wenn die 1. Rangstelle durch ein Recht mit "verhältnismäßig" geringem Wert blockiert ist, dann ist ausnahmsweise eine nachrangige Beleihung möglich.	Der „verhältnismäßig geringe Wert“ einer Vorlast wird wie folgt definiert: 1. maximal 10 % der 1a-Beleihungsgrenze. 2. maximal 40 % der HL-Grundschild. 3. vorrangiges Recht + 25 % (pauschale Zinsen und Nebenleistung) + HL-Grundschild müssen sich innerhalb der 1a-Beleihungsgrenze bewegen. Alle drei Punkte sind zu erfüllen. Es gilt jeweils der Grundschildbetrag des vorrangigen Rechts, nicht die Restschuld.

9. Zusatzsicherheiten

Zusatzsicherheiten werden nicht berücksichtigt.

10. Besichtigung

Jedes Objekt	Besichtigung wird nach Vertragsabschluss in Auftrag gegeben. Bei Neubau vor der letzten Auszahlung. Besichtigungsbericht muss vor der Auszahlung vorliegen.
--------------	---

11. Gebühren

Keine Bearbeitungsgebühren
Keine Schätzkosten
Keine Kontoführungsgebühr

12. Bereitstellungszinsen

15 Monate o. Bereitstellungszinsen	
Ab dem 16. Monat 0,15 % pro Monat (1,8 % p.a.)	
Verlängerung bereitstellungszinsfreie Zeit bis 24 Monate	gegen Zinsaufschlag in Höhe von 0,01 %-Punkte pro Monat für den 16. bis 24. Monat

13. Tilgung

Annuitätisch 1 bis 8 % p.a.	Änderung während der Sollzinsbindungszeit 3 x kostenfrei.
Sondertilgungen 10 % p.a., mind. 2.500 EUR	kostenfrei

14. Auszahlung

Notaranderkonto	
Notarbestätigung	
MaBV-Bürgschaft als Sicherheit	
Verzicht auf Auflassungsvormerkung	Verkäufer = Gemeinde oder Stadt
Verpfändung der Auflassungsvormerkung	
Abgabe Finanzierungsbestätigung	kostenfrei; erstrangige Grundschuldeintragung vor der Auszahlung muss enthalten sein
Abgabe unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung	
Widerrufliche Abtretungserklärungen an Bauträger (Auszahlung an Bauträger)	kostenfrei; erstrangige Grundschuldeintragung vor der Auszahlung muss enthalten sein

Abgabe Bürgschaft Fertighaushersteller	
Auszahlungshöhe	ab 5.000,- Euro
Auszahlungsraten bei Neubau/Sanierung nach erreichtem Bautenstand	- Bestätigung Bautenstand auf dem Auszahlungsabruf - Einreichung von Einzelrechnungen nicht notwendig - Einreichung von Fotos mit dem letzten Auszahlungsabruf
Kein Bauleiter/Architekt vorhanden	Fotos + Rechnungen als Dokumentation des Baufortschritts
15. Auszahlungsplan	
Bautenstand:	in % des Darlehensbetrages
Grundstück (nicht bei ETW)	90 % des Marktwertes oder des Kaufpreises (niedrigere Wert)
Beginn der Erdarbeiten	30 % (Vorlage der Baugenehmigung/Bauanzeige)
Rohbau	58,00 %
Dachflächen/Dachrinnen	63,60 %
Heizung	65,70 %
Sanitäranlagen	67,80 %
Elektroarbeiten	69,90 %
Fenstereinbau	76,90 %
Innenputz	81,10 %
Estrich	83,20 %
Fliesen	86,00 %
Bezugsfertigkeit	94,40 %
Fassade	96,50 %
endgültige Fertigstellung	100,00 %

C. Bonitätsrichtlinien

1. Existenzminimum

Nach Abzug aller Belastungen soll ein Überschuss gemäß der nachfolgenden Tabelle verbleiben:

Sockel		
Alleinlebende		
	1.000	40 %
Alleinerziehende		
1 Kind	1.100	45 %
2 Kinder	1.200	50 %
3 Kinder	1.300	55 %
Paare		
Ohne Kind	1.200	40 %
1 Kind	1.300	45 %
2 Kinder	1.400	50 %
3 Kinder	1.500	55 %

Ausgaben, die nicht in den pauschalen Lebenshaltungskosten enthalten sind:

- Kreditrate HL
- sonstige Kreditraten
- Lebensversicherungsbeiträge
- Bausparvertrag
- Sparpläne
- Bürgschaftsverpflichtungen
- Betriebskosten des Beleihungsobjektes

2. Einkommen

Netto Gehalt	Es wird das regelmäßig und nachhaltig erzielbare Nettoeinkommen aller Darlehensnehmer berücksichtigt.
Gehalt/Lohn	Berücksichtigung bis zu einem zusätzlichen Gehalt (Urlaubs-/Weihnachtsgeld) bzw. sonstige regelmäßige Zahlungen, max. 13 Gehälter.
Nebeneinkommen	Einkommen aus einer Nebentätigkeit kann berücksichtigt werden, wenn die Tätigkeit seit mindestens einem Jahr ausgeübt wurde und nicht aus einer gewerblichen, freiberuflichen oder selbständigen Tätigkeit stammt.
Ruhestandseinkünfte	Es werden die gesetzlichen Renten, Pensionen, unverfallbare Ansprüche aus Betriebsrenten und garantierte Riesterrenten berücksichtigt.
Rente aus privatrechtlichen Verträgen	Es wird nur die Riesterrente anerkannt.
Erwerbsminderungsrente	Keine Anerkennung bei Zahlung bis zur Rente
Leibrenten	
Elterngeld	Dieses wird anerkannt, wenn eine Bestätigung des Arbeitgebers vorliegt, aus der der Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Tätigkeit und die Höhe der künftigen Bezüge hervorgeht und zwischen dem Ende der Elterngeldzahlung und der Wiederaufnahme der Tätigkeit kein Zeitraum größer als 3 Monate liegt. Übersteigt das Elterngeld das künftige Nettoeinkommen, ist das Nettoeinkommen anzusetzen. Der Elterngeldbescheid muss bei Antragstellung vorliegen. Wird die erste Auszahlung des Darlehens nach der Wiederaufnahme der Tätigkeit getätigt, kann auch das künftige Einkommen berücksichtigt werden.

Schwangerschaft	Einkommen der Antragstellerin nicht ansetzbar
Miete/Erträge aus Vermietung und Verpachtung	Als Ertrag gilt die Kaltmiete (ohne Kosten für Heizung, Wasser, Strom) abzüglich 35 % Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ...). Stammen die Mieten aus anderen als dem zu finanzierenden Objekt, so sind die Gesamtfinanzierungen zu überprüfen. Kann der Mietnachweis bei Antragstellung noch nicht erbracht werden (Neubau, Leerstand, ...), muss dieser Nachweis als Auszahlungsvoraussetzung in den Darlehensvertrag aufgenommen werden.
Kindergeld	Das Kindergeld wird voll angerechnet. Die Kindergeldzahlung muss nicht belegt werden.
Pflegegeld	
Baukindergeld	

2. Einkommen (Forts.)

Aufwendungs-/Lastenzuschüsse	Die Zuschüsse können nicht angerechnet werden. Bei einer degressiven Zahlung kann der nachgewiesene Durchschnittszuschuss nicht mehr angesetzt werden.
Probezeit	Probezeiten müssen zum Zeitpunkt der Darlehensauszahlung beendet sein. Ausnahme: Beamte auf Probe.
Unterhalt	keine Anrechnung von Unterhaltsansprüchen
Selbständige Arbeit	Selbständige + Freiberufler können nicht finanziert werden.
Kapitalvermögen und Beteiligungen	
Befristetes Arbeitsverhältnis	Ausnahmen bei besonderen Berufsgruppen (Vorstände, Ärzte, wissenschaftliche Mitarbeiter, Zeitsoldaten etc.)
Nebeneinkünfte aus einem nicht dauerhaften Arbeitsverhältnis	weniger als 12 Monate
Einkünfte minderjähriger Kinder	
(Halb-)Waisenrenten	
Einkünfte volljähriger Kinder, wenn sie nicht mithaften	
Arbeitslosengeld	
Umschulungsbeihilfen	
Wohngeld / Lastenzuschuss	
Bafög	
Ausbildungsvergütung	
Unterhaltszahlungen früherer Ehepartner	
Kindesunterhalt	
Einkommen, welches nicht im Inland bezogen wird	Grenzgänger sind nicht finanzierbar.
Jährlich Tantieme	
Überstunden	
Spesen	
Schichtzulagen	Regelmäßige nachhaltige Zulagen können berücksichtigt werden.
Provision (z.B. Außendienst)	Durchschnitt der letzten 2 Jahre, wenn branchenüblich
Steuervorteile	
Krankengeld	

3. Ausgaben

Betriebskosten Beleihungsobjekt	2 EUR pro qm Wohnfläche für eigengenutzten Teil der WFL
Rate anderer Finanzierungen/Kredite	tatsächliche Annuität
Beitrag Tilgungsinstrumente	tatsächlicher Beitrag
Lebensversicherungen, BSV, Sparpläne etc.	tatsächlicher Beitrag
Bürgschaftsverpflichtungen	volle Eventualverpflichtung
Hausratversicherung	im Existenzminimum enthalten
Gebäudeversicherung	im Existenzminimum enthalten
Privathaftpflicht	im Existenzminimum enthalten
Laufende Kfz Kosten	im Existenzminimum enthalten

4. Tilgung

Laufzeitende > Sollzinsbindungszeit (kein Volltilgungsdarlehen)
Keine Volltilgung bis zum Renteneintritt

Ansatz von kalkulatorischer Annuität i. H. v. 6 % in der Haushaltsrechnung
Wird das Darlehen voraussichtlich nicht bis zum Renteneintrittsdatum getilgt sein, wird das Einkommen wie folgt angesetzt:

- 45 % des aktuellen Monatseinkommens (Nettoeinkommen)
- unverfallbare Ansprüche aus einer Betriebsrente
- garantierte Riesterreente
- Mieteinnahmen

Ein Darlehensnehmer ist bei Antragstellung Rentner/Pensionär

Mindesttilgung 5 %

Volltilgung

Eine vollständige Tilgung innerhalb der statistischen Lebenserwartung ist nicht erforderlich. Entscheidend ist die Tragbarkeit der Belastung im Ruhestand.

5. Gesamtschuldner

Darlehensnehmer

Alle Eigentümer des Beleihungsobjektes müssen auch Darlehensnehmer werden. Im Umkehrschluss darf grundsätzlich keine Person Darlehensnehmer werden, die nicht Eigentümer ist.

Ehegatten

Wird ein Ehegatte im gesetzlichen Güterstand kein Darlehensnehmer, muss er den Darlehensvertrag zur Kenntnis unterzeichnen.

6. Berufsgruppen

Arbeitssuchende

Angestellte

Beamte

Beamte auf Probe / Probezeit

Beamte auf Widerruf

z. Bsp. Referendare in der Ausbildung

Hausfrauen

Privatiers

Rentner

Selbständige

Geschäftsführende Gesellschafter

Ausnahme: Gesellschafteranteil < 25 % (angestellter GF)

Freiberufler

Kapitalanleger

7. Beschäftigungsverhältnis

Festanstellung

Befristeter Vertrag

Ausnahmen bei besonderen Berufsgruppen (Vorstände, Ärzte, wissenschaftliche Mitarbeiter, Zeitsoldaten etc.)

Zeitarbeiter

Probezeit

machbar, wenn 1. Auszahlung nach der Probezeit

8. Beschäftigungsdauer

Angestellte ohne Frist

Probezeit muss beendet sein

Beamte ohne Frist

9. Legitimation

Identitätsprüfung mit Postident

Versand Merkblatt mit Darlehensvertrag

Identitätsprüfung mit Videoident

Versand Merkblatt mit Darlehensvertrag

10. Staatsangehörigkeit

EU-Bürger, fester Wohnsitz in Deutschland	grün	deutsche Sprachkenntnisse erforderlich
Nicht EU-Bürger, fester Wohnsitz in Deutschland	gelb	unbefristete Aufenthaltsgenehmigung (Niederlassungserlaubnis) muss vorliegen, keine Zustellungsvollmacht notwendig
Nicht EU-Bürger im Ausland lebend	rot	
Deutscher Darlehensnehmer, vorübergehend im Ausland lebend	gelb	Voraussetzung Finanzierbarkeit: • Umzug nach Deutschland in Planung • in Deutschland gibt es einen Zustellungsbevollmächtigten • Gehaltsabrechnung in Deutsch • Einkommen in Euro • Versteuerung in Deutschland, Einkommensteuerbescheid in Deutsch • Darlehensnehmer muss bei deutscher Firma im Ausland angestellt sein