



Baufi|Partner – die Allianz Baufinanzierung für Makler

Baufinanzierung

FAQ

Stand April 2024

Das Regelwerk der Allianz ist auf Europace nahezu vollumfänglich hinterlegt. Eine korrekte Datenpflege vorausgesetzt ist das Scoring mit einer hohen Verlässlichkeit verbunden. Die angebotenen Konditionen sind nicht verhandelbar, Anpassungen nur im Rahmen der Vermittlungsprovision möglich.

Wenn es trotzdem Bedenken bezüglich der Abbildbarkeit gibt, ist jederzeit eine qualifizierte Voranfrage (bitte mit konkretem Voranfragegrund) möglich. Voranfragen sind über Europace möglich. Alternativ kann eine Anfrage an folgende Sammeladresse gesendet werden: baufipartner@allianz.de

Nachfolgend die Antworten zu den häufigsten Voranfragen:

1. Darlehensnehmer	6
1.1 Wer muss Darlehensnehmer werden?	6
1.2 Kann ein Nicht-Eigentümer als Mitdarlehensnehmer aufgenommen werden?	6
2. Objekt.....	6
2.1 Auf welcher Basis erfolgt die Wertermittlung?.....	6
2.2 Wann wird ein Gutachten benötigt?.....	6
2.3 Welche Zeit beansprucht die Erstellung des Gutachtens und welche Kosten fallen an?	6
2.4 Was ist bei Zweifamilienhäusern besonders zu beachten?.....	6
2.5 Welche Bauweisen sind nicht finanzierbar?.....	6
3. Objektlage.....	7
3.1 Darf der Mindestbodenwert von € 25/qm unterschritten werden?	7
3.2 Wie hoch ist die Mindesteinwohnerzahl?	7
3.3 Sind Einzellagen finanzierbar?	7
4. Erbbaurecht	7
4.1 Welche Erbbaurechtsgeber werden akzeptiert?	7
4.2 Wie hoch können Erbbaurechte beliehen werden?.....	7
4.3 Welche Besonderheiten gibt es bei der Laufzeit und der Tilgung?.....	7
4.4 Wird eine Stillhalteerklärung benötigt?	7
5. Neubauvorhaben	7
5.1 Kann eine Finanzierungsbestätigung für den Bauträger ausgestellt werden?.....	7
5.2 Können PV-Anlagen finanziert werden?	7
5.3 Ist ein Neubau in Rahmen der Einzelgewerkvergabe möglich?	7
5.4 Kann ein Puffer mitfinanziert werden?	8
6. Anschlussfinanzierung	8
6.1 Wann muss ein Forward-Darlehen ausgewählt werden?.....	8
6.2 Welche Forward-Zeit und welche Sollzinsbindungen werden angeboten?.....	8
6.3 Gibt es Beschränkungen bei den Ablöseterminen?	8
6.4 Wann können mitfinanzierte Modernisierungsmaßnahmen ausbezahlt werden?.....	8
7. Kapitalbeschaffung	8
7.1 Ist eine Kapitalbeschaffung möglich?	8
8. Tilgung	9
8.1 Wann beginnt die Tilgung?	9

8.2	Wie hoch ist die Mindesttilgung?	9
8.3	Wie hoch ist die maximale Tilgung?	9
9.	Haushaltsrechnung.....	9
9.1	Darf ich Elterngeld ansetzen?.....	9
9.2	Darf ich im Ausland erzielte Einkünfte ansetzen?	9
9.3	Kann Kindesunterhalt berücksichtigt werden?	9
10.	Staatsbürgerschaft und Wohnsitz	10
10.1	Was ist bei Antragstellern ohne EU-Staatsbürgerschaft zu beachten?	10
10.2	Ist ein Wohnsitz im Ausland vorstellbar?	10
10.3	Kann ein Antragsteller mit einer befristeten Aufenthaltsgenehmigung Darlehensnehmer werden? 10	
11.	Eigenkapital (Nachweise und Einsatz).....	10
11.1	Muss Eigenkapital immer vorrangig eingesetzt werden?	10
11.2	Kann für gebundenes Eigenkapital eine Zwischenfinanzierung erfolgen?.....	10
11.3	Was muss bei den einzureichenden Eigenmittelnachweisen beachtet werden?	10
12.	Zwischenfinanzierung	10
12.1	Wie erfolgt die Absicherung einer Zwischenfinanzierung?	10
12.2	Durch die Zwischenfinanzierung ist die Haushaltsrechnung negativ. Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?	10
13.	Zusatzsicherheit.....	11
13.1	Welche Zusatzsicherheiten sind möglich?	11
13.2	Wie viele Immobilien können als Zusatzsicherheit eingebunden werden?	11
13.3	Kann Sparguthaben oder eine LV/RV abgetreten werden?	11
13.4	Kann die Zusatzsicherheit von einem Dritten gestellt werden?	11
13.5	Was muss bei der Einreichung beachtet werden?	11
13.6	Ist eine nachrangige Absicherung auf einer Zusatzimmobilie denkbar?.....	11
14.	Nachfinanzierung	11
14.1	Wann sprechen wir von einer Nachfinanzierung?.....	11
14.2	Welchen Zinssatz kann ich anbieten?	11
14.3	Welche Unterlagen werden benötigt?.....	11
14.4	Welche Summengrenzen sind zu beachten?.....	11
14.5	Wie beantrage ich die Nachfinanzierung?	12
15.	Prolongation.....	12
15.1	Wer sind die Ansprechpartner für Prolongationen?	12
15.2	Wie kann ich eine Prolongation einreichen?	12

15.3	Wann kann eine Prolongation beantragt werden?	12
15.4	Gibt es Besonderheiten bei der Kalkulation?	12
15.5	Welche Unterlagen werden benötigt?	12
16.	BestAger.....	13
16.1	Für wen ist das Darlehen geeignet?	13
16.2	Für welchen Verwendungszweck kann das Darlehen beantragt werden?	13
16.3	Gibt es Einkommensvoraussetzung?	13
16.4	Welche Laufzeiten kann ich anbieten?	13
16.5	Welche Tilgung ist notwendig?	13
16.6	Wie kalkuliere ich den Zins?	13
16.7	Wie erfolgt die Rückzahlung?	13
16.8	Kann eine Vorabbewertung der Immobilie durch die Allianz erfolgen?	13
17.	KfW Darlehen.....	14
17.1	Welche KfW Programme bieten wir an?	14
17.2	Kann ein KfW Stand-Alone Darlehen angeboten werden?	14
17.3	Wie hoch ist die Provision?.....	14
17.4	Welche Laufzeiten kann ich anbieten?	14
17.5	Muss ich die Original KfW-Antragsunterlagen einreichen?	14
17.6	Nimmt die Allianz eine Zinsreservierung vor?	14
18.	Baufinanzierung Basis	14
18.1	Warum bekomme ich kein Angebot zur Basis Finanzierung?	14
19.	eMD – energetische Modernisierung.....	15
19.1	Wann kann ein eMD angeboten werden?.....	15
19.2	Ist ein separater Finanzierungsbaustein für die Modernisierung erforderlich?	15
19.3	Gibt es eine Mindestdarlehenssumme?.....	15
19.4	Gibt es Aufschläge für eine geringe Darlehenssumme und/oder für die Nachfinanzierung?	15
19.5	Ist ein Energieberater bzw. Nachweise über die Verbesserung der Energieeffizienz notwendig?. 15	
19.6	Welche Nachweise werden benötigt?.....	15
19.7	Können KfW-Mittel bzw. die KfW-Aktion mit dem eMD kombiniert werden	15
19.8	Kann ein Baufi-Basis-Darlehen mit dem eMD kombiniert werden?	15
19.9	Gibt es eine Sondertilgungsoption?	15
19.10	Kann das eMD gleichzeitig mit einer Anschlussfinanzierungen beantragt werden?.....	15
19.11	Wie erfolgt die Auszahlung der Modernisierungskosten bei Anschlussfinanzierungen?	15
19.12	Kann ein Puffer mitfinanziert werden?.....	15
20.	Rückzahlungsoption	16

20.1	Wie kann ich die Rückzahlungsoption auswählen?	16
21.	Wiederholte Antragseinreichung	16
21.1	Kann ein abgelehnter Antrag erneut eingereicht werden?	16
21.2	Kann eine erneute Einreichung bei einer ausgeschlagenen Annahme eines Darlehensvertrags oder einem vollzogenen Widerruf erfolgen?	16
21.3	Was ist bei der Provisionierung zu beachten?	16
22.	Antragsprozess	17
22.1	Wie reiche ich einen Antrag ein?	17
22.2	Was passiert bei fehlenden Unterlagen?	17
22.3	Wie können Veränderungen in der Finanzierungslösung vorgenommen werden?.....	17
22.4	Welchen Stellenwert hat die Machbarkeitsaussage?	17
22.5	Wie schnell erfolgt die Bearbeitung?	17
22.6	Warum erfolgt ein Care-Call?	17
22.7	Wo finde ich den Ansprechpartner für die Auszahlung?	17

1. Darlehensnehmer

1.1 Wer muss Darlehensnehmer werden?

- alle Eigentümer der zu beleihenden Immobilie (Ausnahme: Zusatzobjekt)
- Ehegatten, auch wenn diese nicht Eigentümer sind und/oder Gütertrennung vorliegt (Ausnahme: Beleihung < 50 %)

1.2 Kann ein Nicht-Eigentümer als Mitdarlehensnehmer aufgenommen werden?

- ja, es sind bis zu 4 Darlehensnehmer denkbar (Achtung: eventuell getrennte Haushaltsrechnung beachten)

2. Objekt

2.1 Auf welcher Basis erfolgt die Wertermittlung?

- die Einwertung erfolgt über Sprengnetter

2.2 Wann wird ein Gutachten benötigt?

- bei einem Finanzierungswunsch ab 400.000 EUR
- bei Ertragswertobjekten
- bei Erbbaurechten
- bei umfangreichen Modernisierungs-, Umbau- oder Anbaumaßnahmen

2.3 Welche Zeit beansprucht die Erstellung des Gutachtens und welche Kosten fallen an?

- die Zeit für die Erstellung ist in der gemeldeten Bearbeitungszeit bereits berücksichtigt
- es entstehen keine Zusatzkosten

2.4 Was ist bei Zweifamilienhäusern besonders zu beachten?

- keine Teilung nach WEG zulässig
- keine Finanzierung einer einzelnen ETW im ZFH möglich

WICHTIG:

Bitte auf Europace die Gesamtzahl der Einheiten des Objektes erfassen.

2.5 Welche Bauweisen sind nicht finanzierbar?

- Ausbauhäuser
- Blockbohlenhäuser
- Plattenbauten
- Containerbauweisen
- Modulhäuser
- Tiny- / A-frame Häuser
- Ytong-Selbst- / Mitbauhäuser

BESICHTIGUNG UND VORABBEWERTUNG

Unabhängig von der Darlehenshöhe erfolgt immer eine Außenbesichtigung. Diese wird mit der Übertragung der Finanzierungsanfrage angestoßen und erfolgt i.d.R innerhalb von 24 Stunden. Eine Innenbesichtigung (auch als Videobesichtigung möglich) wird dann zu einem späteren Zeitpunkt (nach vorheriger Terminabsprache) durchgeführt.

Eine Vorab-Bewertung im Rahmen eine Voranfrage ist nicht möglich. Basis für die Kalkulation und Machbarkeit ist der angemessene Kaufpreis bzw. die Anschaffungs- und Herstellungskosten.

3. Objektlage

3.1 Darf der Mindestbodenwert von € 25/qm unterschritten werden?

- nein, eine Unterschreitung führt i.d.R zu einer Ablehnung (im Einzelfall kann gerne eine Voranfrage gestellt werden)

3.2 Wie hoch ist die Mindesteinwohnerzahl?

- Einschränkungen gibt es nur bei überwiegend vermieteten Objekten

- in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg muss der Objektstandort mindestens 50.000 Einwohner haben

3.3 Sind Einzellagen finanzierbar?

- außerhalb einer geschlossenen Ortschaft kann keine Finanzierung erfolgen

4. Erbbaurecht

4.1 Welche Erbbaurechtsgeber werden akzeptiert?

- öffentliche und kirchliche Einrichtungen
- öffentliche und kirchliche Stiftungen

4.2 Wie hoch können Erbbaurechte beliehen werden?

- eine Finanzierung ist bis zu einem Beleihungsauslauf von maximal 80 % möglich

4.3 Welche Besonderheiten gibt es bei der Laufzeit und der Tilgung?

- die Restlaufzeit des Erbbaurechts muss mindestens 40 Jahre betragen

- die vollständige Rückzahlung des Darlehens muss mindestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts erfolgen

4.4 Wird eine Stillhalterklärung benötigt?

- nein, eine Stillhalterklärung muss nicht abgegeben werden, dafür muss aber unser Formular „Erklärung zum Erbbaurecht“ eingereicht werden (Muster ist in der Formularsammlung hinterlegt, bitte vorab mit Erbbaurechtsgeber abstimmen)

5. Neubauvorhaben

5.1 Kann eine Finanzierungsbestätigung für den Bauträger ausgestellt werden?

- wir geben grundsätzlich keine Bestätigungen auf Vordrucken der Bauträger/Haushersteller ab
- eine Finanzierungsbestätigung kann über unser eigenes Formular (Muster ist in der Formularsammlung hinterlegt) abgegeben werden

- Gut zu wissen:** die Bestätigung beinhaltet die Abtretung der Auszahlungsansprüche
- die Abgabe einer Bürgschaft ist nicht möglich

5.2 Können PV-Anlagen finanziert werden?

- ja, wenn sich die PV-Anlage auf dem Finanzierungsobjekt befindet

5.3 Ist ein Neubau in Rahmen der Einzelgewerkvergabe möglich?

- ja, die Baubegleitung muss aber durch eine Person mit geeigneter Qualifizierung (bspw. Bauleiter, Architekt) erfolgen

5.4 Kann ein Puffer mitfinanziert werden?

- ja, über unseren Allianz Kreditrahmen kann ein Puffer von bis zu 15% der Allianz Mittel mitfinanziert werden
- der Puffer muss auf der Finanzierungs- und auf der Kostenseite angesetzt werden
- die Kunden haben zusätzlich die Option auf bis zu 15% der Allianz Mittel kostenfrei zu verzichten (Nichtabnahmeoption)

6. Anschlussfinanzierung

6.1 Wann muss ein Forward-Darlehen ausgewählt werden?

- ein Forward-Darlehen muss zwingend ausgewählt werden, wenn der Ablösezeitpunkt mehr als 3 Monate in der Zukunft liegt

6.2 Welche Forward-Zeit und welche Sollzinsbindungen werden angeboten?

- es ist eine Forward-Zeit von maximal 36 Monaten möglich
- Forward-Zeit und Sollzinsbindung dürfen maximal 40 Jahre betragen

6.3 Gibt es Beschränkungen bei den Ablöseterminen?

- die Ablösetermine dürfen insgesamt maximal 18 Monate auseinanderliegen
- Ablösetermine, welche innerhalb eines Monats liegen, können zusammengefasst werden
- alle anderen, welche nicht innerhalb eines Monats liegen, müssen separat kalkuliert werden
- es gibt keine Beschränkung bzgl. Der Anzahl der abzulösenden Darlehen zu einem Ablösetermin

6.4 Wann können mitfinanzierte Modernisierungsmaßnahmen ausbezahlt werden?

- grundsätzlich ist eine Auszahlung erst zum Zeitpunkt der finalen Sicherstellung (letzter Ablösetermin) möglich
- bei energetischer Sanierung und geregelter Sicherstellung (Grundschuldabtretung/-neueintragung) ist eine Auszahlung auch vor den geplanten Ablöseterminen möglich

VORAUSSETZUNG:

Langfristig erstrangige Sicherstellung und Gesamtbeleihung bei Kapitalisierung der vorübergehenden Vorlast <90%.

Sanierungsmaßnahmen sind in einer separaten Tranche zu beantragen.

7. Kapitalbeschaffung

7.1 Ist eine Kapitalbeschaffung möglich?

- Mittel zur freien Verwendung können bis zu 20.000 EUR mitfinanziert werden
- bei wohnwirtschaftlichen Vorhaben gibt es keine Betragsbeschränkung, hier ist jedoch ein Nachweis für die Mittelverwendung (bspw. Kaufvertrag) einzureichen
- wenn die Kapitalbeschaffung als Zusatzsicherheit dient (siehe Punkt 13)

8. Tilgung

8.1 Wann beginnt die Tilgung?

- der Tilgungsbeginn kann innerhalb der ersten 24 Monate frei gewählt werden (bitte Termin bei Beantragung angeben)
- frühestens mit Fälligkeit der ersten Rate nach Vollauszahlung

8.2 Wie hoch ist die Mindesttilgung?

- die Mindesttilgung liegt bei
 - Finanzierungen bis 70% bei 1,0%
 - Finanzierungen zw. 70% und 80% bei 1,5%
 - Finanzierungen ab 80% bei 2%

8.3 Wie hoch ist die maximale Tilgung?

- die maximale Tilgung beträgt 10 %

ACHTUNG:

Bei überwiegend vermieteten Objekten kann die Anfangstilgung bei 1 % liegen.

Bei Antragstellern über 60 Jahren muss (unabhängig vom Auslauf) mit 3 % getilgt werden – es sei denn, es handelt sich um ein BestAger-Darlehen.

9. Haushaltsrechnung

9.1 Darf ich Elterngeld ansetzen?

- Elterngeld darf nicht angesetzt werden, dafür kann potenzielles Einkommen nach der Elternzeit zum Ansatz kommen

9.3 Kann Kindesunterhalt berücksichtigt werden?

- der Unterhalt für Kinder bis zum Alter von 14 Jahren ist ansetzbar

VORAUSSETZUNG:

Eine Bestätigung des Arbeitgebers über Zeitpunkt, Umfang und Vergütung der Weiterbeschäftigung liegt vor.

ACHTUNG:

Bitte das Alter der Kinder erfragen und im Zweifel keinen Ansatz vornehmen.

9.2 Darf ich im Ausland erzielte Einkünfte ansetzen?

- grundsätzlich ist nur eine Berücksichtigung von EUR-Einkommen möglich
- es muss eine Steuerberechnung nach deutschem Recht erfolgen
- Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit können nicht berücksichtigt werden
- bei entsendeten Arbeitnehmern kann ein Ansatz des künftigen Einkommens nach Rückkehr (Bestätigung Arbeitgeber erforderlich) erfolgen

10. Staatsbürgerschaft und Wohnsitz

10.1 Was ist bei Antragstellern ohne EU-Staatsbürgerschaft zu beachten?

- es muss eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis vorliegen

10.2 Ist ein Wohnsitz im Ausland vorstellbar?

- nein, der Wohnsitz der Darlehensnehmer muss sich in Deutschland befinden

10.3 Kann ein Antragsteller mit einer befristeten Aufenthaltsgenehmigung Darlehensnehmer werden?

- ja, allerdings nur wenn der weitere Darlehensnehmer die Belastung aus dem Darlehen alleine tragen kann und EU-Bürger ist

11. Eigenkapital (Nachweise und Einsatz)

11.1 Muss Eigenkapital immer vorrangig eingesetzt werden?

- nein, ein flexibler Einsatz entsprechend des Baufortschritts und des kalkulierten Beleihungsauslaufs ist möglich

11.2 Kann für gebundenes Eigenkapital eine Zwischenfinanzierung erfolgen?

- eine Zwischenfinanzierung ist nur für einen geplanten Immobilienverkauf möglich

11.3 Was muss bei den einzureichenden Eigenmittelnachweisen beachtet werden?

- es sind vollständige und aktuelle Nachweise erforderlich (nicht älter als 6 Monate)
- Kontoinhaber und die Bankverbindung müssen ersichtlich sein
- ab 100.000 EUR (inkl. Wert des eventuell vorhandenen Baugrundstücks) benötigen wir den Vordruck **Mittelherkunftsnachweis** (Sparrate ist anzugeben)
- ab 400.000 EUR sind zusätzlich Nachweise für die Mittelherkunft erforderlich

12. Zwischenfinanzierung

12.1 Wie erfolgt die Absicherung einer Zwischenfinanzierung?

- bis zu einem Beleihungsauslauf von 90 %* ist eine Absicherung ausschließlich auf dem Finanzierungsobjekt möglich
- bei einer Beleihung > 90 %* muss das Zwischenfinanzierungsobjekt mitbelastet werden – hierfür muss ein separater Antrag gestellt werden.
- die Sicherstellung erfolgt durch eine Grundschild (keine Abtretung von Kaufpreisansprüchen möglich)

*(vermietete Immobilien 80 %)

12.2 Durch die Zwischenfinanzierung ist die Haushaltsrechnung negativ. Welche Lösungsmöglichkeiten gibt es?

- für das Zwischenfinanzierungsobjekt kann ein fiktiver Mietansatz (orientiert am örtlichen Mietspiegel) erfolgen

BEDINGUNGEN:

- Sollzinssatz 5,79 %
- Laufzeit 2 Jahre
- Mindestdarlehenssumme 75.000 €
- jederzeitige Rückzahlung möglich



13. Zusatzsicherheit

13.1 Welche Zusatzsicherheiten sind möglich?

- alle Finanzierungsobjekte entsprechend unserer Richtlinien

13.2 Wie viele Immobilien können als Zusatzsicherheit eingebunden werden?

- es kann maximal ein Objekt eingebunden werden

13.3 Kann Sparguthaben oder eine LV/RV abgetreten werden?

- nein, eine Einbindung ist leider nicht möglich

13.4 Kann die Zusatzsicherheit von einem Dritten gestellt werden?

- ja, die Eigentümer treten dann als Sicherungsgeber auf (Datenschutzerklärung und Personalausweis erforderlich)

13.5 Was muss bei der Einreichung beachtet werden?

- für den auf dem Zusatzobjekt abzusichernden Teilbetrag ist ein

separater Antrag (Verwendungszweck analog der Hauptfinanzierung: Kauf oder Neubau) zu stellen

- die jeweilige weitere Finanzierung muss als Belastung erfasst werden
- pro Finanzierungsobjekt ist eine separate Kalkulation erforderlich
- es müssen alle Unterlagen gem. Unterlagenliste hochgeladen werden

13.6 Ist eine nachrangige Absicherung auf einer Zusatzimmobilie denkbar?

- ja, kapitalisierte Vorlasten müssen aber bei der Berechnung des Beleihungsauslaufs berücksichtigt werden

KAPITALISIERUNG:

Restvaluta + 2 x dinglichen Grundschuldzinsen (Voraussetzung: Abtretung freie Grundschuldteile und Abtretung der Rückgewähransprüche)

14. Nachfinanzierung

14.1 Wann sprechen wir von einer Nachfinanzierung?

- jede Ausweitung des Engagements auf einem bereits durch die Allianz beliehenen Finanzierungsobjekt ist eine Nachfinanzierung

14.2 Welchen Zinssatz kann ich anbieten?

- die normale Neugeschäftskondition muss um den Nachfinanzierungsaufschlag ergänzt werden

14.3 Welche Unterlagen werden benötigt?

- aktuelle Selbstauskunft
- unterschriebene Datenschutzerklärung
- aktuelle Einkommensnachweise
- Nachweise für den Finanzierungsbedarf (bspw. Kostenvoranschläge)

14.4 Welche Summengrenzen sind zu beachten?

- generell beträgt die Mindestdarlehenssumme 75.000 €
- bei Nachfinanzierungen zur Baufertigstellung oder Sanierung bzw. Modernisierung mit energetischem Hintergrund (CO2 Reduzierung) beträgt die Mindestdarlehenssumme 25.000 €

AUFSCHLAG:

- 0,10 % bis 70 % Beleihung
- 0,30 % bis 80 % Beleihung
- 1,20 % bis 90 % Beleihung

Im Gegenzug kann der „Grund“-Aufschlag für die Beleihungshöhe in Abzug gebracht werden.

14.5 Wie beantrage ich die Nachfinanzierung?

- das Modul Nachfinanzierung ist auf Europace nicht freigeschaltet
- die Beantragung muss analog zum normalen Neugeschäftsprozess erfolgen
- bitte teilt uns in den Hinweisen die ursprüngliche Darlehensnummer mit

15. Prolongation

15.1 Wer sind die Ansprechpartner für Prolongationen?

- zentrale Bearbeitung bei der Allianz in Leipzig
- Bestandsdatenabfrage über die Plattform
- Kommunikation erfolgt über die Sammeladresse: prolongation-leipzig@allianz.de

15.2 Wie kann ich eine Prolongation einreichen?

- Prolongationen können über Europace beantragt werden

15.3 Wann kann eine Prolongation beantragt werden?

- zum Ablauf der vereinbarten Sollzinsbindung
- als Forwarddarlehen (maximal 36 Monate vor Ablauf der Sollzinsbindung)

15.4 Gibt es Besonderheiten bei der Kalkulation?

- die Basis stellt der ursprünglich ermittelte Beleihungswert dar
- es wird ein Prolongationsaufschlag von aktuell 0,20 % auf die Neugeschäftskondition berechnet
- der Forward-Aufschlag (derzeit 0,01 %) muss bereits ab dem 4. Monat kalkuliert werden
- die Provisionierung ist nur eingeschränkt möglich (maximal 1,25 %)

15.5 Welche Unterlagen werden benötigt?

- aktuelle Datenschutzerklärung
- aktuelle Selbstauskunft; alternativ der Fragebogen der Allianz (Muster in der Formularensammlung hinterlegt)

ACHTUNG:

Bei vorzeitigen Kündigungen nach §489BGB darf kein Prolongationsangebot erstellt werden.

16. BestAger

16.1 Für wen ist das Darlehen geeignet?

- für Antragsteller über 60 Jahren, die eine lastenfreie Immobilie ganz oder teilweise eigennutzen
- eine Altersbeschränkung nach oben gibt es nicht

16.2 Für welchen Verwendungszweck kann das Darlehen beantragt werden?

- das Darlehen ist z.B. geeignet für
 - den altersgerechten Umbau
 - Finanzierung von Pflegekosten
 - sonstige Verwendung (z.B. Reise, Hilfe beim Immobilienkauf der Kinder - Schenkungsteuer beachten!)
- kein wohnwirtschaftlicher Nachweis notwendig

16.3 Gibt es Einkommensvoraussetzung?

- zusätzlich zur üblichen Bonitätsprüfung gilt bei mehreren Darlehensnehmern:
 - bei Eheleuten muss jeder einzelne Darlehensnehmer mind. 800 EUR gesetzliche Renteneinkünfte nachweisen
 - bei unverheirateten Paaren muss jeder mind. 1.100 EUR gesetzliche Renteneinkünfte nachweisen

16.4 Welche Laufzeiten kann ich anbieten?

- es ist jede Laufzeit möglich

16.5 Welche Tilgung ist notwendig?

- bei der Anfangstilgung könnt ihr zwischen 0 % und max. 10 % frei wählen
- bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit (gesetzl. Pflegegrad 1 oder höher) kann die Tilgung auf 0 % reduziert werden

16.6 Wie kalkuliere ich den Zins?

- Darlehenssummen < TEUR 400 könnt ihr ganz einfach über euer System kalkulieren
- bei Darlehenssummen ab TEUR 400 bitten wir Europace-Partner eine kurze Voranfrage zu stellen, wir teilen euch dann die eventuell erforderliche Margenkorrektur mit

16.7 Wie erfolgt die Rückzahlung?

- die Finanzierung wird i.d.R. zu Lebzeiten nicht zurückbezahlt
- sofern einer der im Objekt lebenden Darlehensnehmer verstirbt, ist eine kostenfreie Rückzahlung des Darlehens durch den Hinterbliebenen oder die Erben vorzeitig möglich
- zusätzlich könnt ihr euren Kunden unsere Option zur Komplettrückzahlung – ohne Vorfälligkeitsentgelt – bei einem Verkauf aufgrund Umzug oder Eintritt der Pflegebedürftigkeit (gesetzl. Pflegegrad 1 oder höher) gegen einen Zinsaufschlag von 0,03 % mit anbieten
- eine Fortführung der Finanzierung durch die Erben ist ebenfalls möglich

16.8 Kann eine Vorabbewertung der Immobilie durch die Allianz erfolgen?

- nein, dies ist leider nicht möglich

VORAUSSETZUNGEN:

- Mindestalter eines der Antragsteller 60 Jahre
- lastenfreie Immobilie
- ganz oder teilweise eigengenutzt
- Beleihung max. 40 % unseres Marktwertes.
- mtl. Mindestrente bei Eheleuten pro Antragsteller EUR 800
- mtl. Mindestrente bei nicht verheirateten Antragstellern EUR 1.100
- Mieteinnahmen und private inländische Renten dürfen angesetzt werden
- Kein Erbbaurecht



17. KfW Darlehen

17.1 Welche KfW Programme bieten wir an?

- Programm 124 (Wohneigentum)
- Programm 261 (Effizienzhausvarianten 40/55/70 und 85)
- Programm 297/298 (klimafreundlicher Neubau)
- Programm 300 (Wohneigentum für Familien)

17.2 Kann ein KfW Stand-Alone Darlehen angeboten werden?

- ja, wenn wir die erstrangige Sicherstellung erhalten

17.3 Wie hoch ist die Provision?

- 1,35% für 10 Jahre Sollzinsbindung (abzüglich der Systemnutzungsgebühr)
- 2,02% für 20 Jahre Sollzinsbindung beim Programm 300 (abzüglich der Systemnutzungsgebühr)

17.4 Welche Laufzeiten kann ich anbieten?

- alle Laufzeiten zwischen 10 und 35 Jahren
- endfällige Darlehen können nicht angeboten werden

17.5 Muss ich die Original KfW-Antragsunterlagen einreichen?

- nein, wir benötigen keine Original Unterlagen mehr
- der KfW Antrag sowie ggf. die Bestätigung zum Antrag können uns ebenfalls digital übermittelt werden

17.6 Nimmt die Allianz eine Zinsreservierung vor?

- nein, eine eventuelle Zinsreservierung erfolgt durch den Vertrieb
- wir übernehmen hierfür keine Garantie und können auch keine Priorisierungen vornehmen

18. Baufinanzierung Basis

18.1 Warum bekomme ich kein Angebot zur Basis Finanzierung?

- für eine Angebotserstellung muss das Baujahr der Immobilie erfasst werden, zudem ist der Filter für Alternativangebote zu deaktivieren

VORAUSSETZUNGEN:

- überwiegend eigengenutzte Immobilien
- maximal 80 % Beleihungsauslauf
- Darlehen 75.000 € bis < 400.000 €
- keine Selbständigen (Ausnahme Ärzte, Apotheker, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer)
- Baujahr ≤ 1900
- maximal eine Darlehenstranche

19. eMD – energetische Modernisierung

19.1 Wann kann ein eMD angeboten werden?

- sobald innerhalb der Sanierungskosten der Anteil der energetischen Maßnahmen $\geq 50\%$ beträgt
- als energetische Maßnahmen zählen: Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung oder Photovoltaik

19.2 Ist ein separater Finanzierungsbaustein für die Modernisierung erforderlich?

- nein, es können Mittel für die Sanierung und sonstiger Finanzierungsbedarf in einem Darlehen zusammengefasst werden (z.B. Kauf + Sanierung)
- der Zinsrabatt gilt für die komplette Allianz-Darlehenstranche

19.3 Gibt es eine Mindestdarlehenssumme?

- ja, 25.000 EUR

19.4 Gibt es Aufschläge für eine geringe Darlehenssumme und/oder für die Nachfinanzierung?

- nein, es gibt keine Summen- oder Nachfinanzierungsaufschläge

19.5 Ist ein Energieberater bzw. Nachweise über die Verbesserung der Energieeffizienz notwendig?

- nein, ein Energieberater wird nicht benötigt, es ist auch kein Sanierungsfahrplan notwendig
- für das eMD ist keine Energieeffizienzklassenverbesserung notwendig

19.6 Welche Nachweise werden benötigt?

- Kostenvoranschläge / Aufstellung eines Architekten sind ausreichend

19.7 Können KfW-Mittel bzw. die KfW-Aktion mit dem eMD kombiniert werden

- ja, eine Kombination mit der KfW-Aktion und Energieeffizienzabschlägen ist möglich

19.8 Kann ein Baufi-Basis-Darlehen mit dem eMD kombiniert werden?

- nein, dies ist nicht möglich

19.9 Gibt es eine Sondertilgungsoption?

- unsere normale Sondertilgungsoption kann mit einem entsprechenden Konditionsaufschlag beantragt werden
- zusätzlich haben die Kunden beim eMD automatisch eine einmalige kostenfreie Sondertilgungsoption für Zuschüsse der BAFA, Gemeinden und Städte

19.10 Kann das eMD gleichzeitig mit einer Anschlussfinanzierung beantragt werden?

- ja, aber bitte immer getrennte Tranchen (Mittel Anschlussfinanzierung / Modernisierung) anlegen

19.11 Wie erfolgt die Auszahlung der Modernisierungskosten bei Anschlussfinanzierungen?

- eine Auszahlung für die Modernisierung ist unter folgenden Voraussetzungen vor der Umfinanzierung möglich: Allianz erhält nach Ablösung die 1. Rangstelle und die kapitalisierte Vorlast (2x dngl. Zinsen) und das eMD dürfen max. 90% (bei vermieteten Immobilien 80%) des Verkehrswertes betragen

19.12 Kann ein Puffer mitfinanziert werden?

- ja, über unseren Allianz Kreditrahmen kann ein Puffer von bis zu 15% der Allianz Mittel mitfinanziert werden
- der Puffer muss auf der Finanzierungs- und auf der Kostenseite angesetzt werden
- die Kunden haben zusätzlich die Option auf bis zu 15% der Allianz Mittel kostenfrei zu verzichten (Nichtabnahmeoption)

20. Rückzahlungsoption

20.1 Wie kann ich die Rückzahlungsoption auswählen?

- die Option muss manuell ergänzt werden
- der erforderliche Zinsaufschlag (0,03 %) muss über die Margenkorrektur erfasst werden
- bei der Einreichung oder als Notiz ist auf die Produktauswahl hinzuweisen

VORFÄLLIGKEITSSCHUTZ:

Recht zur kostenfreien Rückzahlung bei Verkauf einer überwiegend eigengenutzten Immobilie:

- Tod eines Darlehensnehmers
- Umzug aus beruflichen Gründen (mind. 50 km)
- altersbedingtes Ausscheiden aus dem Berufsleben
- längere ununterbrochenen Krankheit (mind. 6 Monate) oder Pflegebedürftigkeit (ab Pflegegrad I)

21. Wiederholte Antragseinreichung

21.1 Kann ein abgelehnter Antrag erneut eingereicht werden?

- ja, wenn es sich um eine Ablehnung wegen fehlender Unterlagen handelt, die Kunden ein anderes Objekt finanzieren möchten oder die Finanzierung an mögliche Lösungsvorschläge angepasst wurde
- nein, wenn die Ablehnung aufgrund einer negativen Schufa, nicht angegebener Verbindlichkeiten oder Immobilien oder einer bereits vorliegenden Anfrage erfolgte

21.2 Kann eine erneute Einreichung bei einer ausgeschlagenen Annahme eines Darlehensvertrags oder einem vollzogenen Widerruf erfolgen?

- nein, diesen Kunden stehen wir nicht mehr als Finanzierungspartner zur Verfügung

21.3 Was ist bei der Provisionierung zu beachten?

- bei einer erneuten Antragseinreichung darf die Provision die ursprünglich kalkulierte Provision nicht überschreiten, eventuelle Marktveränderungen oder Anpassungen in der Finanzierungsstruktur müssen komplett den Kunden zugutekommen

22. Antragsprozess



22.1 Wie reiche ich einen Antrag ein?

- ausschließlich digitale Einreichung (Upload und Produzentenauswahl)
- vollständige Antragsunterlagen sind die Basis für die Konditionssicherung

22.2 Was passiert bei fehlenden Unterlagen?

- Nachforderung im Rahmen der Erstprüfung mit enger Fristsetzung
- Rücksendung des Antrags und/oder eventuelle Konditionsanpassung bei verspäteter Nachlieferung

22.3 Wie können Veränderungen in der Finanzierungslösung vorgenommen werden?

- Anpassungen stellen wir nach Prüfung des Antrags über das Gegenangebot ein

22.4 Welchen Stellenwert hat die Machbarkeitsaussage?

- Bestätigung der positiven Prüfung des Finanzierungsantrags und grundsätzliche Finanzierungszusage (keine formelle Bindung)

22.5 Wie schnell erfolgt die Bearbeitung?

- die Bearbeitungszeit setzt sich aus der Zeit für die Erstentscheidung

- (Machbarkeitsaussage) und der Zeit für die formelle Genehmigung (Vertragserstellung) zusammen
- die aktuellen Bearbeitungszeiten werden über den Newsletter (alle 2 Wochen) kommuniziert

ACHTUNG:

Priorisierungen sind nicht möglich.

22.6 Warum erfolgt ein Care-Call?

- der zuständige Sachbearbeiter stellt sich vor und klärt Fragen zur Vertragsabwicklung

22.7 Wo finde ich den Ansprechpartner für die Auszahlung?

- die zuständigen Berater werden auf Europace eingestellt
- zentrale Anlaufstelle: kontakt-baufinanzierung@allianz.de (Wichtig: Darlehensnummer im Betreff angeben)

WICHTIG:

Über die Systemschnittstelle wird bei der Produzentenauswahl ein Kundensatz bei der Allianz angelegt, die Außenbesichtigung beauftragt und eine Schufa-Auskunft gezogen.

Anträge daher bitte nicht ohne Rücksprache zurückziehen und neu beantragen. Sollten sich eure Kunden anders entschieden haben, ist zumindest der Upload der Schufa-Erklärung und der unterschriebenen Datenschutzerklärung erforderlich.