



ALLIANZ BAUFINANZIERUNG

Baufinanzierung Richtlinien

Stand Oktober 2021

Die nachfolgenden Richtlinien fassen die wesentlichen Anforderungen zusammen, welche die Allianz derzeit an Baufinanzierungen stellt. Sind diese Anforderungen bei einer Finanzierungsanfrage erfüllt, bedeutet dieses allerdings nicht automatisch, dass die Allianz bereit ist, eine Baufinanzierung durchzuführen. Die Allianz entscheidet vielmehr auf Grundlage einer einzelfallbezogenen Prüfung. Die Allianz behält sich eine jederzeitige Änderung dieser Richtlinien vor.

1. Objektbezogene Anforderungen

1.1 Finanzierungsregion

Eigennutzer: Deutschland, ohne Einschränkungen

Kapitalanleger: Deutschland, jedoch nicht in Städten mit einer Einwohnerzahl < 50.000 in Sachsen, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg oder Mecklenburg-Vorpommern

1.2 Lage der Immobilie

- Wohn- und Mischgebiete **innerhalb** geschlossener Ortschaften
- nicht zulässig: Gewerbegebiete, Einzellagen außerhalb geschlossener Ortschaften
- Bodenwert: mindestens 30 EUR/m² Bauland
- Grundstücke müssen im Bestandsverzeichnis als Gebäude- und/oder Freifläche ausgewiesen sein.
- Bei geplanter Nutzungsänderung anderer Grundstücksarten (z. B. Land- und Forstwirtschaftsflächen) müssen entsprechende Nachweise vorgelegt werden.

1.3 Alter der Immobilie

keine Einschränkung

1.4 Objektart

- Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Baugrundstücke
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser

Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern, WEG geteilte Zweifamilienhäuser, Seniorenimmobilien/Betreutes Wohnen, Ferienimmobilien, Resthöfe, Bauernhöfe und ähnliche Immobilien sind **ausgeschlossen**.

Bei Baugrundstücken muss eine Bebauungsabsicht vorliegen und die Bonität (ausreichender Haushaltsüberschuss) die Finanzierung der Baukosten ermöglichen.

1.5 Bauweisen

- Massivbauweise
- Fachwerkhäuser
- Fertig- und Holzbauhäuser (Im Einzelfall erfolgt eine Prüfung durch den hausinternen Gutachter bzgl. der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die Fertighausfirma muss eine Niederlassung in Deutschland haben.)

- **keine** Beleihung von Ausbauhäusern

- **keine** Beleihung von Blockbohlenhäusern
- **keine** Beleihung von Plattenbauten
- **keine** Beleihung von Containerbauweisen
- **keine** Beleihung von Tiny-Häusern

1.6 Wohnfläche

Mindestwohnfläche 40 m² – Bei MFH müssen mindestens 80 % der Einheiten diese Mindestwohnfläche haben. Bei fremd- oder als Zweitwohnsitz genutzten Eigentumswohnungen muss die Mindestwohnfläche 60 m² betragen. Zusätzlich muss die Wohnung mindestens aus zwei Zimmern bestehen.

1.7 Nutzung

Maximal 50 % der Fläche darf einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Ausgeschlossen sind hierbei die gewerbliche Nutzung folgender Branchen: Fitnesscenter, Bäder, Saunen, Kletterhallen, Spielhallen und Rotlichtmilieu.

1.8 Erbpacht

öffentliches und kirchliches Erbbaurecht sowie Erbbaurechte von Stiftungen des öffentlichen Rechts und kirchlichen Stiftungen

1. Falls nicht bereits im Erbbaurechtsvertrag geregelt bzw. die grundbuchrechtlich notierte Vereinbarung gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 ErbbauRG vorliegt, wird die vom Erbbaurechtsgeber unterschriebene Erklärung zum Erbbaurecht benötigt (der entsprechende Vordruck ist auf den Plattformen als Muster hinterlegt.). Die Erklärung zum Erbbaurecht muss vor Darlehensauszahlung vom Grundstückseigentümer unterschrieben vorliegen.
2. Zum Zeitpunkt des Antrags muss die Restlaufzeit des Erbbaurechts mindestens 40 Jahre betragen. Das Darlehen muss durch die planmäßige Tilgung 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts zurückgeführt sein.

1.9 Wertermittlung

Folgende Verfahren zur Beleihungswertermittlung sind Grundlage unserer Kreditentscheidung.

Sachwertverfahren:

- Grundstücke
- Eigentumswohnungen
- Ein- und Zweifamilienhäuser

Ertragswertverfahren:

- Dreifamilien- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser

ACHTUNG:

Grundsätzlich wird im Rahmen der Beleihungswertermittlung seitens der Allianz eine Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt. Bitte weisen Sie Ihre Kunden im Beratungsgespräch darauf hin.

Die Konditionierung erfolgt auf Basis des angemessenen Kaufpreises, der angemessenen Anschaffungs- und Herstellungskosten oder des aktuellen Verkehrswerts (Anschlussfinanzierungen).

Modernisierungsmaßnahmen werden pauschal mit 60% berücksichtigt.

Kernsanierungen (Modernisierung > Kaufpreis) sind wie Neubauvorhaben zu behandeln. Auch hier setzen wir eine qualitativ hochwertig begleitende Beratung mit Einbindung von Fördermöglichkeiten voraus. Die Objektbewertung erfolgt nach Falleinreichung durch unsere Gutachter. Die Kondition ist daher freibleibend.

HINWEIS:

Kosten für Küchen oder sonstiges Inventar, Abbruchmaßnahmen, Photovoltaikanlagen zur Netzeinspeisung und Bauzeitzinsen können keine Berücksichtigung finden.

1.10 Finanzierungsauslauf

Der Finanzierungsauslauf bezieht sich auf den Kaufpreis, bei Zwangsversteigerungen auf den Zuschlagbeschluss bzw. bei Neubauten auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten.

80 %

- Erbbaurechte
- vermietete Objekte
- überwiegend vermietete Objekte (> 50% der Fläche)

90 %

- eigengenutzte Objekte
- überwiegend eigengenutzte Immobilien (>= 50% der Fläche)
- Baugrundstücke, welche mit einer eigengenutzten Immobilie bebaut werden

Bitte überprüfen Sie die jeweiligen Kaufpreise bzw. die Anschaffungs- und Herstellungskosten auf deren Angemessenheit. Bei Neubauvorhaben bitte nur die aktuelle, detaillierte und vom Architekten unterschriebene Gesamtkostenaufstellung einreichen. Vorhaben, welche in der Einzelgewerkevergabe erstellt werden, müssen von einem Architekten/Bauleiter begleitet werden.

Modernisierungsmaßnahmen werden pauschal mit 60% berücksichtigt.

Nicht durch die Allianz finanzierte Anteile des Kaufpreises bzw. der Anschaffungs- und Herstellungskosten können durch Fremdmittel folgender Nachranggläubiger abgedeckt werden:

- Darlehen von Förderbanken
- Privat-/Familiendarlehen
- Arbeitgebendarlehen

Ausgeschlossen sind:

- Ratenkredite (bspw. Hanseatic Bank)

Achtung: Nebenkosten und Inventar (auch Küchen) müssen grundsätzlich aus echtem Eigenkapital bezahlt werden.

Bei Einbindung einer Zusatzimmobilie können die Nebenkosten bis zur Höhe des auf dem Zusatzobjekt besicherten Teildarlehens finanziert werden.

1.11 Vorlasten in Abteilung II

Wertmindernde Vorlasten werden nicht akzeptiert. HINWEIS: Bohr- und Schürfrechte, Vorkaufrechte (sofern diese betragsmäßig beziffert sind) und Rückauflassungsvormerkungen, die nicht sowohl bedingt als auch befristet sind, müssen im Rang zurücktreten. Sofern ein Rangrücktritt nicht realisiert werden kann (Klärung muss bei Antragstellung erfolgt sein), ist eine Finanzierung bei der Allianz nicht möglich. Die Finanzierung von Objekten, bei denen eine Mietbindung besteht, ist nicht möglich.

1.12 Vorlasten in Abteilung III

Vorlasten werden akzeptiert, wenn der Auslauf (kapitalisierte Vorlast* inkl. der beantragten Finanzierung) 90% bei eigengenutzten bzw. 80% bei vermieteten Objekten des Verkehrswertes nicht übersteigt. Zudem darf die kapitalisierte Vorlast nicht größer als das beantragte Allianzdarlehen sein.

Ausnahmen: Absicherung auf Zwischenfinanzierungs- und Zusatzobjekten

* Kapitalisierung des Nominalbetrages zzgl. dinglicher Zinsen für 2 Jahre. Kapitalisierung auf Restvaluta nur möglich, wenn die freien Grundschuldteile an die Allianz abgetreten und die Abtretung Rückgewähransprüche bestätigt wird.

2. Personen- bzw. bonitäts- bezogene Anforderungen

2.1 Berufsgruppen

2.1.1 Beschäftigungsverhältnisse

Die nachfolgenden Berufsgruppen werden auch mit befristeten Arbeitsverhältnissen akzeptiert, wenn mindestens 3 Jahre Berufstätigkeit nachgewiesen werden und die Befristung frühestens in 12 Monaten endet:

- Lehrer
 - Krankenschwester/-pfleger
 - Pflegekräfte
 - Erzieher
 - Vorstände
 - Geschäftsführer
 - Ärzte
- Beamte auf Probe werden ebenfalls akzeptiert.
- Einkünfte von Antragssteller und Mittragssteller, die sich in der Probezeit befinden, werden nicht angerechnet.
- Mitarbeiter des Allianz-Konzerns können über diesen Vertriebsweg nicht finanziert werden.
- Das Einkommen von Angestellten in den Branchen Fitnesscenter, Bäder, Saunen, Kletterhallen und im Rotlichtmilieu darf in der Haushaltsrechnung nicht berücksichtigt werden.

2.1.2 Selbstständige, Freiberufler und Gewerbetreibende

Die selbstständige oder freiberufliche Tätigkeit muss seit mindestens 36 Monaten ausgeführt werden. Bei Beleihungen über 80% muss diese Tätigkeit seit mindestens 60 Monaten bestehen.

Kunden, die in folgenden Branchen selbstständig tätig sind, werden als Darlehensnehmer oder Mithafter nicht akzeptiert:

- Fitnesscenter
- Bäder, Saunen
- Kletterhallen
- Spielhallen
- Rotlichtmilieu

Geschäftsführende Gesellschafter gelten immer als selbstständig, unabhängig von der Beteiligungshöhe.

Es werden maximal 2 Firmenbeteiligungen pro Finanzierungsantrag akzeptiert. Hiervon ausgenommen sind reine Anlageprodukte (z. B. Schiff-/Filmfonds).

Es ist eine Vorsorgepauschale von mtl. 500 EUR in der Haushaltsrechnung zu berücksichtigen.

2.2 ALTERSGRENZE

Kunden ab 60 Jahren

Für Kunden ab 60 Jahren* wird das Einkommen aus selbständiger und nichtselbständiger Tätigkeit i. d. R. nur zu 70% angesetzt. Zusätzlich gelten folgende Besonderheiten hinsichtlich der Mindesttilgung und dem maximalen Finanzierungsauslauf:

Alter* des jüngsten Darlehensnehmers	Mindesttilgung	Maximaler Finanzierungsauslauf
60 – 64	3%	90% (80% bei vermieteten Objekten)
65 – 69	3%	80%
70 – 74	3%	50%
ab 75	3%	40%

2.3 STAATSANGEHÖRIGKEIT

Darlehen können nur vergeben werden, wenn die Darlehensnehmer entweder EU-Bürger sind oder eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis besitzen. Ein Nicht-EU-Bürger kann Darlehensnehmer werden, wenn der weitere Darlehensnehmer die Belastung aus dem Darlehen alleine tragen kann und EU-Bürger ist.

Ein Einkommensansatz kann nur erfolgen, wenn

- Einkommensvergütung in Euro erfolgt
- Einkommen in Form von Renten: Herkunft der Rente muss Euroland sein
- der betreffende Darlehensnehmer – sofern er Nicht-EU-Bürger ist – seit mindestens 5 Jahren bei max. 2 verschiedenen Arbeitgebern beschäftigt ist.

Devisenansprüche (eine Privatperson mit Wohnsitz im Ausland, die im Inland Finanzgeschäfte tätigt) oder selbstständige Nicht-EU-Bürger, können keine Finanzierung erhalten.

2.3.1 Wohnsitz

Je nach Region des Darlehensnehmers wird ein Konditionsaufschlag erhoben. Der Aufschlag ist abhängig von der PLZ des künftigen Wohnorts des Antragstellers und wird bei der Kalkulation auf den Plattformen automatisch berücksichtigt.

Bei deutschen Staatsbürgern wird ein Wohnsitz auch außerhalb Deutschlands akzeptiert, sofern ihre Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit erzielt werden und sie vom deutschen Arbeitgeber ins Ausland entsendet sind. Ggfs. wird ein Zustellungsbevollmächtigter benötigt. Eine Finanzierung ist bei diesem Personenkreis bis zu maximal 80% des Kaufpreises bzw. der Anschaffungs- und Herstellungskosten möglich. Zudem muss bei der Kalkulation der Aufschlag für die Region C angesetzt werden.

ACHTUNG:

Es können nur in EUR bezahlte Einkommensbestandteile berücksichtigt werden.

2.4 Gesamtschuldnerische Haftung/Güterstand

Grundsätzlich müssen alle Eigentümer auch Darlehensnehmer werden.

Nicht-Eigentümer können Darlehensnehmer werden.

Ausnahme: stellen Dritte Ihr Objekt als Zusatzsicherheit zur Verfügung, werden diese lediglich als Sicherungsgeber eingebunden. Bitte beachten Sie, dass wir auch von diesen Personen den Personalausweis sowie den vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Vordruck „Erklärung und Hinweise zur Datenverarbeitung“ benötigen.

Bei verheirateten Antragstellern ist eine gesamtschuldnerische Haftung anzustreben. Eine alleinige Antragsstellung ist in Ausnahmefällen unter folgenden Voraussetzungen möglich: der Partner ist nicht Eigentümer des Objektes, es ist keine Verfügungsgewalt über das Objekt erkennbar und die Beleihung beträgt max. 50% des Verkehrswertes.

Bei geschiedenen und getrennt lebenden Antragstellern muss eine Kopie der Scheidungsfolgevereinbarung vorgelegt werden.

2.5 Anrechnung der Einkünfte

– Monatslohn/-gehalt inkl. 13. Monatsgehalt (wenn Nachweis vorliegt)

ACHTUNG:

Bei Antragstellern mit einem Alter > 60 Jahre wird i. d. R. das Einkommen nur zu 70% angesetzt.

– Einkommen aus selbständiger Arbeit in Deutschland (Durchschnitt der letzten 3 Jahre, sofern keine rückläufige Tendenz)

ACHTUNG:

Bei Antragstellern mit einem Alter > 60 Jahre wird i. d. R. das Einkommen nur zu 70% angesetzt.

- jährlich wiederkehrende Tantieme (sofern nachhaltig)
- in Euro bezahlte unbefristete Renten und Pensionen
- Kindergeld
- nachhaltiges Einkommen nach Ablauf des Elterngeldbezuges (Bestätigung des Arbeitgebers über Umfang und Bezahlung des künftigen Arbeitsverhältnisses muss vorgelegt werden)
- Einkünfte aus geringfügiger Tätigkeit (Mini-Jobs) bei einem mindestens seit 12 Monaten bestehenden Arbeitsverhältnis
- Unterhaltszahlungen bis zum Alter von 14 Jahren
- Mieteinkünfte aus weiterem Immobilienvermögen (75% der Kaltmiete)
- Nicht regelmäßig wiederkehrende Einkommensbestandteile sowie Einnahmen, denen Kosten gegenüber stehen (z. B. Spesen), dürfen nicht berücksichtigt werden.

ACHTUNG:

Es erfolgt kein Ansatz von Mieteinkünften aus Ferienimmobilien.

Nicht berücksichtigt werden folgende Einkunftsarten: Kapitaleinkünfte, Einkommen von Antragstellern in der Probezeit, Ehegattenunterhalt, Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit im Ausland, Beteiligungen und Elterngeld.

**2.6 Wirtschaftlichkeitsberechnung,
Lebenshaltungskosten, Belastungsgrenzen
Mindestanforderungen an den Kapitaleinstieg
(Belastungsgrenze)**

- 1. Person 850 EUR monatlich
- 2. Person 300 EUR monatlich
(unabhängig davon, ob Kind oder erwachsene Person)
- jede weitere Person 150 EUR monatlich

Mindestsätze für jede Person bzw. mindestens 40% des Haushaltseinkommens müssen für Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen und sind für jeden Haushalt getrennt zu berücksichtigen.

HAUSHALTSEINKOMMEN

- = Nettoeinkommen Antragsteller/ Mit Antragsteller (Lohn/Gehalt/Rente/Einnahmen aus freiberuflicher und selbstständiger Tätigkeit/ Kindergeld/ Unterhaltseinkünfte)
- + Überschuss aus weiterem Immobilienvermögen (75% der Kaltmiete abzgl. bestehender Kapitalverpflichtungen)

2.7 Ausgaben/Belastungen

Die Berechnung der monatlichen Belastung ergibt sich aus:

- %ige Annuität aus der beantragten Baufinanzierung inkl. eventuell eingebundener Nachtragsdarlehen (sofern sich durch die Berechnung im Vergleich zur tatsächlichen Belastung bei Finanzierungen unter 80% ein Fehlbetrag ergibt, können Sie den Fall als Gelbfall anfragen)
- Haushaltsversicherungen mit einer Pauschale von 100 EUR pro Monat und Haushalt
- Kreditraten aus bestehenden Krediten oder Leasingverträgen
- Bruttomiete (sofern diese nicht durch die zu finanzierende Immobilie entfällt) jedoch mindestens fiktiver Mietansatz von 500 EUR (z. B. mietfrei bei Eltern)
- Unterhaltsverpflichtungen
- Erbbauzins (ggfs. aus weiteren Immobilien) gemäß Erbbaurechtsvertrag
- private Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge
- Vorsorgepauschale bei Selbstständigen, Freiberuflern und Gewerbetreibenden von mtl. 500 EUR
- Bürgschaftsverpflichtungen müssen mit einem fiktiven Belastungsansatz von 5% berücksichtigt werden

3. Produktspezifische Richtlinien

3.1 Darlehensgrenzen, Anzahl Darlehensbausteine

- 25.000 EUR bis maximal 999.999 EUR
- Mindesthöhe je Darlehensbaustein: 25.000 EUR
- Bei Finanzierungssummen unter 400.000 EUR gelten Tableaukonditionen.
- Bei Finanzierungssummen ab 400.000 EUR gelten Tageskonditionen, eine Rückdatierung ist nicht möglich.

3.2 Antragsstellung

Bindefristen für Darlehenssummen unter 400.000 Euro:
Antragseingang inkl. vollständiger Unterlagen vor dem Datum der angekündigten Konditionserhöhung Für **Darlehenssummen ab 400.000 Euro:**
Antragseingang spätestens am 5. Arbeitstag nach der Kalkulation inkl. vollständiger Unterlagen

3.3 Ganzjährige Sollzinsbindungen

Sollzinsbindungen können zwischen 5 bis 40 Jahre angeboten werden. Monatsgenaue Zinsbindungen sind nicht möglich.

3.4 Zwischenfinanzierung, variable Darlehen

Eine Zwischenfinanzierung kann nur in Verbindung mit einer langfristigen Finanzierung beantragt werden.

Variable Darlehen werden nicht angeboten.

Für Zwischenfinanzierungen zur Überbrückung des Verkaufs der bisherigen Immobilie bieten wir folgende Lösung an:

- Konditionen: fester Zinssatz (siehe aktuelle Konfiguration)
- Provision: 0,30%-Punkte
- keine Bearbeitungsgebühren
- Laufzeit: maximal 2 Jahre, jederzeitige Rückzahlung möglich
- Aufteilung der Finanzierung in längerfristige Finanzierung und Zwischenfinanzierung gemäß Kundenwunsch

ACHTUNG:

Eine Absicherung nur auf dem Finanzierungsobjekt ist u. U. nicht ausreichend, bei einer Beleihung > 90% muss das Zwischenfinanzierungsobjekt mit eingebunden werden; die Abtretung von Kaufpreisansprüchen ist nicht möglich, es muss eine dingliche Sicherstellung erfolgen.

3.5 Disagio

Darlehen mit Disagio werden nicht angeboten.

3.6 Zukunftsdarlehen

Für energieeffiziente Neubauvorhaben gewährt die Allianz in Abhängigkeit der Energieeffizienz einen Zinsrabatt (siehe aktuelle Konfiguration).

Der Investitionszuschuss der KfW kann nach Vollauszahlung der beantragten Finanzierungsmittel als Sondertilgung eingebracht werden. Die Option hierfür ist einmalig, kostenfrei, kann auch nur mit einem Teilbetrag genutzt werden und hat bis zu 12 Monate nach der Vollauszahlung Gültigkeit.

Eine Kombination mit nachrangigen KfW-Darlehen anderer Anbieter ist bei den Zukunftsdarlehen nicht möglich.

Die Energieeffizienz muss bereits bei der Antragstellung durch die BzA des Energieberaters nachgewiesen werden.

3.7 Baufinanzierung Basis

Finanzierungen die den u.g. Kriterien entsprechen, können verbunden mit einem vorgegebenen, nicht veränderbaren Provisionsatz (siehe Konditionsübersicht) zu vergünstigten Konditionen vergeben werden.

Finanzierungsauslauf: bis 80% vom Verkehrswert

Darlehenssumme: 25.000 EUR bis <400.000 EUR

Berufsgruppen: Angestellte, Arbeiter, Beamte, niedergelassene Ärzte, Apotheker, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer Verwendungszweck: keine Einschränkung

Pfandobjekte: wohnwirtschaftliche, überwiegend eigengenutzte 1–3 Familienhäuser und Eigentumswohnungen

Laufzeiten: 5 bis 40 Jahre

Baujahr: ab 1900

Eigenleistung: max. 30.000 EUR

Sondertilgung: 1% bis 5%

Sonstiges: nur eine Zinsfestschreibungszeit bzw. ein Baustein (kein KfW, kein Riester), nur annuitätische Tilgung

3.8 Forward-Darlehen

Den monatlichen Aufschlag entnehmen Sie bitte unserer aktuellen Konfiguration.

- Maximal 36 Monate im Voraus möglich
- Die ersten 12 Monate sind Freimonate, d. h. für diese ist kein Aufschlag zu kalkulieren.
- Die Summe aus Forwardzeit und Zinsbindung darf maximal 40 Jahre betragen.
- Die Ablösetermine dürfen insgesamt maximal 18 Monate auseinander liegen.
- Ablösetermine, welche innerhalb eines Monats liegen, können zusammengefasst werden.
- Ablösetermine, die nicht innerhalb eines Monats liegen, müssen separat kalkuliert werden.
- Es gibt keine Beschränkung bzgl. der Anzahl der abzulösenden Darlehen zu einem Ablösetermin.

3.9 Bereitstellungszinsen

0,25 % pro Monat

Alle Vorhaben: 360 Tage nach Angebotserstellung

Die bereitstellungszinsfreie Zeit kann gegen einen Konditionsaufschlag verlängert werden, siehe aktuelle Konfiguration.

ACHTUNG:

- sofern bei einer Umschuldung der Umschuldungstermin mehr als 3 Monate in der Zukunft liegt, muss die Abbildung über ein Forwarddarlehen erfolgen. Der Beginn der Berechnung der Bereitstellungszinsen erfolgt dann zum Forward-Termin
- bei mehreren Darlehenstranchen muss eine manuelle Verlängerung der bereitstellungszinsfreien Zeit identisch für alle Tranchen gewählt werden

3.10 Auszahlungsmodalitäten

- keine Gebühren
- die Anzahl der Auszahlungen ist unbeschränkt

HINWEIS:

Grundsätzlich sollte der Eigenmitteleinsatz parallel zur Darlehensauszahlung erfolgen. Individuelle Absprachen (z.B. Auszahlungen für Materialeinkauf bis zum Betrag von 25.000 EUR) sind vorstellbar.

3.11 Tilgungsbeginn

Bitte geben Sie uns den gewünschten Tilgungsbeginn bei Beantragung an, ein automatischer Tilgungsbeginn "nach Vollauszahlung" kann nicht erfolgen. Der Tilgungsbeginn kann frei gewählt werden, spätester Beginn ist 24 Monate nach Genehmigung.

Aufgrund der Koexistenz zweier IT-Systeme während der Umstellungsphase werden Vorgänge, die im neuen System bearbeitet werden, wie folgt gehandhabt:

Unabhängig von der Vorgabe des gewünschten Tilgungsbeginns setzt die Tilgung frühestens mit Fälligkeit der ersten Rate nach Vollauszahlung des Darlehens ein.

3.12 Tilgungssatzwechsel

Ein Tilgungssatzwechsel ist während der Zinsfestschreibungszeit zweimal gebührenfrei in der Spanne von 2 % bis 4 % möglich. Bei einer Reduzierung des Tilgungssatzes darf die jeweilige Mindesttilgung nicht unterschritten werden. Evtl. gewährte Tilgungsrabatte entfallen, wenn der anfängliche Tilgungssatz unterschritten wird. Sollte der Tilgungssatz wieder erhöht werden, wird kein Tilgungsrabatt mehr gewährt.

Achtung: die Tilgungssatzwechseloption ist nur bei Darlehen kleiner 1 Mio. EUR möglich.

3.13 Mindesttilgung

Die Mindesttilgung beträgt 2%. Sofern alle Darlehensnehmer 60 oder älter, sind beträgt die Mindesttilgung 3%. Ausnahmen: Darlehen für vermietete Immobilien und Zwischenfinanzierungen

3.14 Sondertilgung

Die Sondertilgungsoption in Höhe von 1 % bis 5 % ist gemäß unserer aktuellen Konfiguration zu berücksichtigen. Die Sondertilgungsoption kann auch bei Volltilgerdarlehen angeboten werden. Sondertilgungen können einmal jährlich zum Zinsfälligkeitstermin geleistet werden. Pro Darlehen (nicht KfW) gewährt die Allianz Baufinanzierung maximal 5 % Sondertilgungsrecht.

3.15 Nichtabnahme

Bei allen Verwendungszwecken ist eine kostenfreie Nichtabnahme von bis zu 10% der vereinbarten Darlehenssumme (gilt nur für Allianz-Darlehen) innerhalb von 24 Monaten nach Vertragserstellung möglich. Eine Nichtabnahmegebühr sowie ein Bereitstellungs-zins für diesen Verzicht werden dabei nicht geltend gemacht. Ausgenommen von dieser Regel sind mitbeantragte Förderdarlehen.

Die ursprünglich vereinbarte Annuität (Leistungsrate) bleibt unverändert, d. h. im Fall der Nichtabnahme erhöht sich der Tilgungsanteil innerhalb der Rate.

3.16 Option auf vorzeitige Rückzahlung

Gegen Konditionsaufschlag (siehe Konfiguration) kann die Option auf vorzeitige Rückzahlung vereinbart werden. Diese Option gewährt den Darlehensnehmern ein vorzeitiges vertragliches Rückzahlungsrecht bei Verkauf eines (überwiegend) eigengenutzten Objektes nach

- Umzug aus berufsbedingten Gründen (mind. 50 km vom bisherigen Wohnort entfernt)
- Umzug infolge eines altersbedingten bzw. endgültigen Ausscheidens aus dem Berufsleben
- Eintritt einer längeren ununterbrochenen Krankheit vom mindestens 6 Monaten oder Pflegebedürftigkeit ab gesetzlichem Pflegegrad I
- Tod eines der im Beleihungsobjekt lebenden Darlehensnehmer

3.17 Provision

Zwischen 0,50% und 2,5% (inkl. Systemnutzungsgebühren) möglich. Die Auszahlung erfolgt nach Ablauf der Widerrufsfrist. Bei Zwischenfinanzierungen wird immer eine Provision von 0,30% vergütet.

3.18 Tilgungsaussetzung

Während der Zinsfestschreibungszeit kann auf Antrag einmalig eine Tilgungsaussetzung von bis zu 12 Monaten bei Vorliegen folgender Gründe gewährt werden:

- Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit
- Unfall
- Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit
- Geburt oder Adoption eines Kindes oder Elternzeit
- Trennung oder Scheidung
- längere Krankheit

Das Ereignis muss in geeigneter Weise spätestens 6 Monate nach Eintritt nachgewiesen (z. B. Bescheid Arbeitsamt, Bescheinigung Arzt etc.) und die Tilgungsaussetzung schriftlich beantragt werden. Die Ausübung einer Tilgungsaussetzung hat keinen Einfluss auf die Konditionierung.

3.19 Riesterabbatt

Bei der Allianz bestehenden RiesterRenten-Verträgen können für ein zinsvergünstigtes Allianz-Darlehen herangezogen werden. Hierbei wird die vierfache Summe der bis zum Zeitpunkt der Beantragung des Darlehens für die Allianz RiesterRente gezahlten Beiträge und gutgeschriebenen Zulagen eine Konditionsvergünstigung gewährt.

Diese beträgt bei RiesterRenten Zusagen bis einschließlich 31.12.2019 0,50% Punkte auf den berechneten Betrag.

Bei RiesterRenten Zusagen ab dem 01.01.2020 beträgt sie 0,20% Punkte auf den berechneten Betrag. Hier können maximal 40.000,00 EUR vergünstigt werden.

4. Sonstige Richtlinien

4.1 Selbstauskunft

Anträge, bei denen in der Selbstauskunft Angaben zu bestehenden Ratenkrediten, Leasingverpflichtungen, weiteren Immobilien, freiberuflichen Tätigkeiten oder Beteiligungen fehlen, werden abgelehnt.

4.2 Vorhaben

- Kauf (Neubau und Bestand)
- Erwerb aus Zwangsversteigerung, Ausnahme: nicht innerhalb der Familie
- Neubau und Um-/Anbau
- Anschlussfinanzierungen
- Kapitalbeschaffungen ohne Nachweis einer wohnwirtschaftlichen Verwendung bis zu einem Betrag von 20.000 EUR (ohne Angabe eines Verwendungszwecks und -nachweises)
- Kapitalbeschaffungen zur wohnwirtschaftlichen Verwendung innerhalb der angegebenen Beleihungsrichtlinien (der Verwendungszweck muss bei Antragstellung, z. B. durch Vorlage des notariellen Kaufvertragsentwurfs und bei Auszahlung, z. B. durch Vorlage des geschlossenen Kaufvertrags nachgewiesen werden).

4.3 Finanzierungsbestätigung

Finanzierungsbestätigungen auf Formularen von Bauträgern werden grundsätzlich nicht abgegeben. Alternativ bieten wir die Abtretung der Auszahlungsansprüche gemäß dem von uns auf den Plattformen hinterlegten Muster an. Bitte klären Sie die Akzeptanz durch die Baufirma im Vorfeld. Es können keine Bürgschaften abgegeben werden.

4.4 Eigenleistungen

Eigenleistungen werden bis zu 30.000 EUR akzeptiert. Eine Aufstellung bezüglich der geplanten Maßnahmen ist einzureichen.

4.5 Zusatzsicherheiten

Es wird max. eine Immobilie als Zusatzsicherheit akzeptiert.

ACHTUNG:

Der Auslauf auf der Zusatzimmobilie darf den Auslauf auf dem Finanzierungsobjekt nicht überschreiten. Konditionsgrundlage für die Gesamtfinanzierung ist die Beleihung auf dem Finanzierungsobjekt.

4.6 Bauherrengemeinschaften

Die Finanzierung von Bauherrengemeinschaften ist ausgeschlossen.

4.7 Anschlussfinanzierung

Anschlussfinanzierungen sind zu folgenden Zeitpunkten möglich:

1. zum Ablauf der Zinsfestschreibung
2. als Forwarddarlehen (maximal 36 Monate vor Ablauf der Festschreibungsperiode)
3. während einer laufenden Zinsfestschreibungsperiode (gegen Bezahlung VFE aus Eigenkapital)

Es werden max. 2 unterschiedliche Ablösetermine mit einem Abstand von höchstens 12 Monaten akzeptiert. Ablösetermine, die maximal 6 Monate auseinander liegen, können auf den entferntesten Termin zusammengefasst werden. Modernisierungsmaßnahmen können mitfinanziert werden, eine Auszahlung kann aber erst zum Zeitpunkt der finalen Sicherstellung (letzter Umschuldungstermin) erfolgen. Sofern die Eintragung eines Treuhändersperrvermerkes erforderlich ist, werden diese Kosten von der Allianz erstattet.

HINWEIS:

Bei Anschlussfinanzierungen sind generell folgende Unterlagen/Informationen zusätzlich einzureichen:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Nachweis über das Zinsbindungsende
- Letzter Kontoauszug des Vorfinanzierers ohne Negativmerkmal
- Nachweis Vollausszahlung, zur Plausibilisierung bei Kündigung nach § 489 BGB
- Zustimmung der abzulösenden Bank bei bestehenden Zinsfestschreibungsperioden bereits bei Antragstellung

4.8 Fremdmittel

Sind bei einer Finanzierung Darlehen anderer Institute eingebunden, muss den Antragsunterlagen eine Rangbestätigung bzw. eine Zustimmungserklärung des jeweiligen Institutes beigefügt werden. Dadurch werden nachträgliche Diskussionen um die Rangfolge der einzutragenden Grundschulden und eventuell eine aufwändige Vertragsänderung bzw. Nachkalkulation der Kondition vermieden.

5. Wohnimmobilienkredit-Richtlinie

5.1 Grundlegendes

Um den Verbraucherschutz weiter zu fördern, trat zum 21.03.2016 die Wohnkreditrichtlinie in Kraft. Dort werden Mindestanforderungen an die Vermittlerqualifizierung und -zulassung sowie an die Beratungsinhalte und -dokumentation aufgestellt.

Für die gewerbliche Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen ist eine Erlaubnis nach § 34i GewO erforderlich.

Der Vermittler hat seine gewerberechtlichen Verpflichtungen in eigener Verantwortung zu erfüllen und sorgt dafür, dass er über die zur Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehen erforderliche Erlaubnis verfügt und in das Register eingetragen ist.

Bei der Beratung und Vermittlung erfüllt der Vermittler selbstständig die gesetzlichen Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflichten.

Beim Einsatz von Mitarbeitern und Untervermittlern trägt der Vermittler dafür Sorge, dass diese den gesetzlichen Anforderungen genügen, insbesondere über den erforderlichen Registereintrag verfügen.

Vor Beratungsbeginn muss der Vermittler zusätzlich dem Kunden Folgendes mitteilen:

- Nachweis seiner Gewerbeerlaubnis
- Registrierungseintrag und -nummer und auf welche Weise der Registereintrag eingesehen werden kann
- Ob er für einen oder mehrere Darlehensgeber tätig ist
- Ob er Beratungsleistung anbietet
- Angaben zur Vergütung
- Angabe von Beschwerdestellen
- Angabe zur Forderungsabtretung

Für jedes Kreditangebot muss ein erweitertes Informationsblatt, das sogenannte „Europäische Standardisierte Merkblatt“ (ESIS) ausgehändigt werden.

Darüber hinaus muss der Berater zum Kundengespräch die Ergebnisse schriftlich festhalten und dem Kunden aushändigen.

6. Geldwäscheprävention

6.1 Erläuterung Der Unterlagenanforderung

- Die Eigenmittel sind durch aktuelle Nachweise, die nicht älter als drei Monate sind zu belegen.
- Bei einem Eigenkapitaleinsatz (inklusive eventuell bereits vorhandenem Grundstück) ab EUR 100.000 ist der Vordruck „Mittelherkunftsnachweis“ vollständig ausgefüllt und unterschrieben mit einzureichen.
- Ab EUR 400.000 muss zusätzlich der Mittelfluss belegt sein (Z. B. Kontoauszüge der letzten drei Jahre, Kauf-, Schenkungsvertrag ...).
- Eigenkapital, das aus einem Nicht-Euro Ausland stammt, kann nicht eingesetzt werden. Der Einsatz dieses Eigenkapitals kann geprüft werden, wenn die Einführung nach Deutschland mindestens 5 Jahre zurückliegt. Hierfür benötigen wir nachfolgende Unterlagen:

- a) Kopien der Originalbelege für die Herkunft des Eigenkapitals (z. B. Verkaufsurkunde oder Kontoauszüge, die die entsprechende Sparraten belegen).
- b) und Übersetzungen dieser Belege in deutsche oder englische Sprache
- Bei einem Eigenkapital ab EUR 100.000 aus einem Nicht-Euro-Ausland müssen die Kopien von einem Konsulat/ einer Botschaft eines EU-Staates beglaubigt sein.