

# Allgemeine Bedingungen für Baufinanzierungen der ALTE LEIPZIGER Bauspar AG

## Finanzierungsprodukte

### Darlehen mit Tilgungsaussetzung

- Gegen ALTE LEIPZIGER Bausparvertrag
  - Anfängliche Besparung mindestens 1 % der Darlehenssumme pro Monat
  - Zins-Garant Modelle 15, 20 und 30 – zinssicher und flexibel
  - Zins-Garant 15 (Neo) bis 30.000 € für Modernisierungen blanko

### Annuitätendarlehen

- Mindestens 1 % anfängliche Tilgung pro Jahr

### Zwischenkredite für noch nicht zugeteilte Bausparverträge

- Mindestsparguthaben ist eingezahlt – Bewertungszahl größer 19

### KfW-Darlehen mit wohnwirtschaftlicher Verwendung

- Die Programme
  - »KfW-Wohneigentumsprogramm« – Nr. 124
  - »KfW-Energieeffizient Bauen« – Nr. 153
  - »KfW-Energieeffizient Sanieren« – Nr. 151 / 152
  - »KfW-Energieeffizient Sanieren – Ergänzungskredit (Heizung)« – Nr. 167
  - »KfW Altersgerecht Umbauen« – Nr. 159
- Das Modell
  - Annuitätisches Darlehen mit Gesamtlaufzeiten von bis zu 30 Jahren
- Die Einsatzmöglichkeiten
  - Im Rahmen einer Gesamtfinanzierung der ALB
  - Auch erstrangig oder nachrangig ohne einen ALB-Finanzierungsbaustein möglich

## Darlehensbedingungen

### Darlehenshöhe – Mindestwerte

- Mindestens 30.000 € Gesamtdarlehenssumme für Vorausdarlehen, Annuitätendarlehen, endfällige Darlehen und reine KfW-Darlehen gegen Grundschuldeintragung
  - Darlehen unter 30.000 € werden grundsätzlich nicht gegen Grundschuldeintragung zugesagt.
- Mindestens 5.000 € Darlehenssumme für Modernisierungs-Finanzierungen und Ergänzungsdarlehen ohne Grundschuldeintragung
  - Zins-Garant 15 (Mod) Neo

### Darlehenshöhen – Maximalwerte

- Erstrangig bis max. 90 % der Gestehungskosten / des Kaufpreises bis max. 1 Mio. €, danach Einzelanfrage
- Nachrangig bis max. 72 % der Gestehungskosten / des Kaufpreises, max. 400 T€ Gesamtsumme incl. Erstrang
  - Für KfW-Darlehen im Nachrang gilt: Mindestens 20 % der Gesamtkosten werden durch Eigenkapital dargestellt.

### 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 30 Jahren garantiert.

### Bereitstellungszinsen

- Bereitstellungszinsfreie Zeit: 9 Monate ab Vertragsausstellung, danach nominal 3 % p.a.

### Forward-Darlehen

- Aufschlag: 0,035% pro Monat ab dem 10. Monat nach Vertragsausstellung
- Maximale Zinsbindung für das Forward-Darlehen: 10 Jahre

### Kosten für Finanzierungsbestätigungen

- 100 € pauschal je Bestätigung

### Kostenfreie Sondertilgungsrechte

- Alle ALB-Darlehen: Sondertilgungsrecht von jährlich einmalig bis zu 10% des Ursprungsdarlehens
- Vorausdarlehen können **jederzeit** auf Antrag durch den zugeteilten Bausparvertrag zum Vorausdarlehen abgelöst werden (sofern der Bausparvertrag nicht geteilt oder ermäßigt wurde)
- Für KfW-Darlehen gelten die jeweiligen Bedingungen der KfW-Programme

### Sondertilgungsrecht gegen Zinsaufschlag 0,2 %

- 5 Jahre nach Vollauszahlung kann das Darlehen der ALB einmal pro Jahr ganz oder teilweise zurückgezahlt werden (ausgenommen: Rückzahlung aus Kreditmitteln; gilt nicht für KfW-Darlehen)

### Konditionen

- Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Konditionen sind Kaufpreis / Gestehungskosten.
- 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 zweiten 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.alte-leipziger.de/baugeld-konditionen](http://www.alte-leipziger.de/baugeld-konditionen)

## 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 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
- Nicht beliehen werden Gewerbeobjekte, Wohnungseigentümergeinschaften, 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.

### 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. 450 €-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>■ Barzahlungen werden nicht angerechnet.</li> </ul>
Einkommen aus selbständiger Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mindestens 3-jährige Selbständigkeit / Firma besteht seit mind. 3 Jahren</li> <li>■ Niedrigster Gewinn der letzten 3 Jahre abzüglich Pauschal 35 % (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)
Kindergeld	Volle Höhe
Mieteinnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Angemessene Kaltmiete abzüglich 25 % Bewirtschaftungskosten</li> <li>■ Nicht angerechnet: Miete von Familienangehörigen und Lebenspartnern.</li> </ul>
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unterhalt an Kinder in voller Höhe</li> <li>■ Keine Anrechnung von Ehegattenunterhalt</li> </ul>

### Ansatz Lebenshaltungskosten

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

	Lebenshaltung
Erste Person im Haushalt	800 €
Jede weitere Person im Haushalt	200 €

### Ansatz weiterer Kosten

Welche Ausgaben werden berücksichtigt?	
Monatliche Ausgaben	Bedingungen / Höhe
Baufinanzierungsverpflichtungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tatsächliche Belastung</li> <li>■ Mindestens aber 5 % des Darlehens</li> </ul>
Ratenkredit	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tatsächliche Belastung</li> <li>■ Sonst: Kredithöhe geteilt durch Laufzeit in Monaten, max. 45 Monate</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten	Bei eigengenutzten Immobilien: 1,50 € je qm Wohnfläche
Private Krankenversicherung	Pauschal 300 €
Erbbauzinsen	Tatsächliche Höhe
Mietaufwand	Tatsächliche Höhe
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ In tatsächlicher Höhe</li> <li>■ Bei fehlenden Nachweisen: Düsseldorfer Tabelle</li> </ul>

## **Eigenkapital / Eigenleistungen**

- Bei Neubau / Kauf ist ein Eigenkapitaleinsatz von mind. 10 % der Gesamtkosten erforderlich.
- Bei geplanten Eigenleistungen gilt:
  - Grundsätzlich: detaillierte Aufstellung nach Gewerken
  - Ab 30.000 €: Bestätigung der detaillierten Aufstellung durch einen Architekten oder die Baufirma und die Überdeckung in der Kapitaldienstfähigkeitsberechnung muss mind. 100 € betragen.

## **Sicherheiten**

- Grundsätzlich Absicherung gegen Buchgrundschuld mit 18 % Grundschuldzins
- Bauspardarlehen und Zwischenkredite für Bausparverträge mit Bewertungszahl > 19 bis 30.000 € 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 externes Beleihungswertgutachten vor Kreditentscheidung ist zwingend erforderlich, sofern der abzusichernde Darlehensbetrag einschließlich der Vorlasten in Abt. III des Grundbuchs des Wert von 400.000 € übersteigt.

## **Unterlagen zur Beleihungsprüfung**

- Die Liste der einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte der Seite 7 unseres Darlehensantrags DA 200.

## **Darlehen für Modernisierungen bis 30.000 € ohne grundbuchliche Sicherung:**

- Bedingungen
  - Wohnwirtschaftliche Verwendung an einer selbst genutzten oder vermieteten Immobilie
  - Kunde hat eine selbst genutzte Immobilie, die vor mindestens 3 Jahren erworben bzw. fertig gestellt wurde
  - Kunden sind Angestellte / Beamte / Arbeiter mit regelmäßigem Einkommen oder nicht-bilanzierende Selbständige
  - Darlehensnehmer, deren Einkommen berücksichtigt werden, dürfen max. 65 Jahre alt sein.
  - Einkommen der Darlehensnehmer muss in Deutschland versteuert werden.
- Reduzierung der einzureichenden Unterlagen:
  - Personalausweis-Kopie der Antragsteller
  - Darlehensantrag – Druck-Nr. DA 133 – und Bausparantrag – Druck-Nr. VA 150
  - Grundbuchauszug des selbstgenutzten Objektes mit aktuellem Stand ohne Eigentumsänderungen in den letzten 3 Jahren
  - Einkommensnachweise Angestellte / Arbeiter / Beamte
    - die letzte Gehaltsabrechnung und die Gehaltsabrechnung Dezember Vorjahr mit kumulierten Jahreswerten
    - Bei Kundenalter ab 60 Jahre: Rentennachweise
  - Einkommensnachweise nicht bilanzierender Selbständiger
    - die letzten beiden Einkommensteuerbescheide
    - die letzten drei Einnahmen-/ Überschussrechnungen vom Inhaber unterzeichnet
    - aktuelle BWA
  - Kopien bestehender Ratenkredite
  - Kopien des Immobiliendarlehensvertrags sowie aktuelle Darlehenskontoauszüge, wenn für die Bonitätsberechnung erforderlich
  - Bestätigung der wohnwirtschaftlichen Verwendung erfolgt grundsätzlich durch den Geschäftspartner
    - Ausnahme: KfW verlangt weitere Bestätigungen bzw. Unterlagen