

Geschäftspartner / Baufinanzierung / 01.2025

Allgemeine Informationen zur Baufinanzierung der ALB

Finanzierungsprodukte

Darlehen mit Tilgungsaussetzung

- 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 €
 - Zins-Garant 15 (Mod) ^e und 20 (Mod) ^e bis 50.000 € (siehe Seite 8)

Annuitätendarlehen

- Mindestens 1 % anfängliche Tilgung pro Jahr

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
 - Annuitätisches Darlehen mit Gesamtlaufzeiten 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 30.000 €

Darlehenshöhen – Beleihungsauslauf

- Erstrangig bis max. 90 % der Gestehungskosten / des Kaufpreises bis max. 1 Mio. €, danach Einzelanfrage
- 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.
- 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.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/
Anschlussfinanzierungen
- 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, 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 mitzuverpflichten.
- 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. 538 €-Jobs)	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltiges Jahreseinkommen aus unbefristeten Arbeitsverhältnissen • Arbeitsverhältnis besteht mind. 6 Monate • Probezeit ist abgelaufen • Befristete Arbeitsverhältnisse und/oder eine bestehende Probezeit kann akzeptiert werden, wenn in den letzten 12 Monaten ohne Unterbrechung ein Arbeitsverhältnis bestand. • Elterngeld kann angesetzt werden, wenn sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer bestätigen, dass das Arbeitsverhältnis nach der Elternzeit wieder aufgenommen wird und das Nettogehalt mindestens der Höhe des Elterngeldes entspricht. • Barzahlungen werden nicht angerechnet. • Bei Blanko-Darlehen wird Einkommen mit Kurzarbeitergeld nicht berücksichtigt
Einkommen aus selbständiger Arbeit	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 3-jährige Selbständigkeit / Firma besteht seit mind. 3 Jahren • Niedrigster Gewinn der letzten 3 Jahre abzüglich Pauschal 35 % (für Steuern, Private KV / Sozialversicherungsbeiträge)
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"> • Angemessene Kaltmiete abzüglich 25 % Bewirtschaftungskosten
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Anrechnung von Ehegatten- oder Kindesunterhalt

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	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Belastung • Mindestens aber 6 % des Darlehens
Ratenkredit	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Belastung • Sonst: Kredithöhe / Laufzeit in Monaten (gem. SCHUFA)
Bewirtschaftungskosten	Bei selbstgenutzten Immobilien: 2,00 € je qm Wohnfläche
Private Krankenversicherung	Pauschal 300 €
Mietaufwand	Tatsächliche Höhe
Erbbauzinsen	Tatsächliche Höhe
Unterhaltszahlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Höhe • Bei fehlendem Nachweis: Düsseldorfer Tabelle

Eigenkapital / Eigenleistungen

- Bei Neubau / Kauf ist ein Eigenkapitaleinsatz von mind. 10 % der Gesamtgestehungskosten/ mind. 50 T€ erforderlich.
Es gilt der niedrigere der beiden Werte.
- Werden weitere Darlehen von mindestens 50 T€ eingesetzt, kann das erforderliche Eigenkapital auf 7,5% der Gesamtgestehungskosten reduziert werden. Das Eigenkapital kann zur Hälfte durch Eigenleistung dargestellt werden.
Dabei müssen die Erwerbsnebenkosten durch das fremde Darlehen und/oder das Eigenkapital gedeckt sein.
- 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 > 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 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 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.

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
- Dem Darlehensantrag muss ein **Kostenvoranschlag** für die Maßnahmen beigelegt 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