



ALLIANZ BAUFINANZIERUNG

# Baufinanzierung Richtlinien

Stand April 2024

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

Bei einer Unterschreitung der Einwohnerzahl ist eine Voranfrage möglich.

## 1.2 Lage der Immobilie

- Wohn- und Mischgebiete **innerhalb** geschlossener Ortschaften
- nicht zulässig: Gewerbegebiete, Einzellagen außerhalb geschlossener Ortschaften, Milieuschutzgebiete
- Bodenwert: mindestens 25 EUR/m<sup>2</sup> Bauland  
Bei Unterschreitung des Mindestbodenwertes ist eine Voranfrage möglich.
- 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 (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
- **keine** Beleihung von A-frame-Häusern
- **keine** Beleihung von Ytong-Selbst- / Mitbauhäusern

## 1.6 Wohnfläche

Mindestwohnfläche 40 m<sup>2</sup> – Bei MFH müssen mindestens 80% der Einheiten diese Mindestwohnfläche haben.

## 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. Die Außenbesichtigung erfolgt hierbei bereits bei Antragsstellung, die Innenbesichtigung erfolgt vor bzw. bei Neubauten während der Auszahlungsphase. 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.

Bei Modernisierungen, Umbauten oder Sanierungen ab EUR 500/qm Wohn- und Nutzfläche, muss bei Antragstellung eine durch einen Architekten oder Bauingenieur unterschriebene Kostenaufstellung vorliegen.

Bei Neubauten und Kernsanierungen darf ein Puffer von bis zu 15% der benötigten Darlehenssumme (ausschließlich Allianz-Mittel) mit eingebunden werden. Dieser Puffer muss manuell den Kosten hinzugerechnet werden. Bei Verzicht im Rahmen der kostenfreien Nichtabnahmooption (s. Punkt 3.14) bleibt die Annuität unverändert.

## HINWEIS:

Kosten für Küchen oder sonstiges Inventar, Abbruchmaßnahmen und Bauzeitinsen 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)
- Baugrundstücke, welche mit einer überwiegend vermieteten Immobilie bebaut werden

#### 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 von Nachranggläubigern abgedeckt werden.

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, Vorkaufsrechte (sofern diese betragsmäßig beziffert sind) und Rückkauflassungsvormerkungen, 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 Grundschuldeile 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 die Befristung frühestens in 6 Monaten endet:

- Lehrer
- Krankenschwester/-pfleger
- Pflegekräfte
- Erzieher
- Vorstände
- Geschäftsführer
- Ärzte
- wissenschaftliche Mitarbeiter

(für Mitarbeiter aus weiteren akademischen Berufen kann eine Voranfrage gestellt werden)

- 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, Spielhallen 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, der keine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung besitzt 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

- die Einkommensvergütung in Euro erfolgt
- die Renteneinkünfte in Euro gezahlt werden
- der betreffende Darlehensnehmer eine Niederlassungserlaubnis besitzt

Devisenausländer (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)
- Einkommen aus selbständiger Arbeit in Deutschland (Durchschnitt der letzten 3 Jahre, sofern keine rückläufige Tendenz)
- jährlich wiederkehrende Tantieme (sofern nachhaltig)

### ACHTUNG:

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

- 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, Pflegegeld und Elterngeld.

**2.6 Wirtschaftlichkeitsberechnung,  
Lebenshaltungskosten, Belastungsgrenzen  
Mindestanforderungen an den Kapitaldienst  
(Pauschale für Lebenshaltungskosten)**

- 1. Person 1.000 EUR monatlich
- 2. Person 400 EUR monatlich  
(unabhängig davon, ob Kind oder erwachsene Person)
- jede weitere Person 175 EUR monatlich

Die o.g. Pauschalen 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/Mitantragsteller  
(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:**

- laufende Annuität aus der beantragten Baufinanzierung  
inkl. eventuell eingebundener weiterer  
Finanzierungsbausteine
- 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 8% berücksichtigt werden

# 3. Produktspezifische Richtlinien

## 3.1 Darlehensgrenzen, Anzahl Darlehensbausteine

- 25.000 EUR bis maximal 999.999 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 beginnend mit dem Tag der Kalkulation inkl. vollständiger Unterlagen, Rückdatierungen sind nicht möglich.

## 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: 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 % (80 % bei überwiegend vermieteten Immobilien) muss das Zwischenfinanzierungsobjekt mit eingebunden werden. Bitte beachten Sie, dass für den auf dem Zusatzobjekt abzusichernden Teilbetrag (Minstdarlehenssumme 25.000 EUR) ein gesonderter Antrag gestellt werden muss. Die Abtretung von Kaufpreisansprüchen ist nicht möglich, es muss eine dingliche Sicherstellung erfolgen.

## 3.5 Disagio

Darlehen mit Disagio werden nicht angeboten.

## 3.6 KfW-Darlehen

### **Programme:**

- die von uns angebotenen KfW-Programme entnehmen Sie bitte unsere Konditionsübersicht
- das Angebot beschränkt sich auf die Sollzinsbindungen von 10 und 20 Jahren und schließt die jeweilige Angebotsvariante mit Tilgungsaussetzung aus
- Stand Alone Finanzierungen sind bei erstrangiger Sicherstellung möglich

### **Sicherstellung:**

- die Sicherstellung muss auf dem in der BzA genannten Objekt erfolgen
- eine Einbindung einer Zusatzimmobilie ist nicht möglich (auch nicht für eine Allianztranche)

### **Darlehenssumme:**

- Stand Alone 75.000 EUR Minstdarlehen
- Kombination mit Allianzdarlehen Mindesthöhe der Einzeltranchen 25.000 EUR, Mindestfinanzierungssumme 75.000 EUR

**Vergütung:** 1,35 % Provision bei 10-jähriger Zinsbindung  
2,02 % Provision bei 20-jähriger Zinsbindung (jeweils abzgl. eventueller Systemnutzungsgebühren)

### Sonstiges:

- ein Bankenwechsel bestehender KfW-Finanzierungen zur Allianz ist ausgeschlossen
- Pro Wohneinheit muss eine eigene BzA ausgestellt und eine gesonderte Darlehenstranche beantragt werden
- Ausnahme: EFH mit ELW und ZFH (mit horizontal angelegten Wohneinheiten – nicht nach WEG geteilt!): hier muss die Bestätigung des Gesamtvorhabens mit beiden Wohneinheiten über eine BzA erfolgen

### 3.7 energetische Sanierungsmaßnahmen

#### Vorhaben:

50% der geplanten Modernisierungsmaßnahmen haben einen energetischen Hintergrund (Fenster, Heizung, Fassade, Photovoltaik, Dach mit Dämmung)

#### Konditionsvorteile:

- 18 Monate zinsfreie Bereitstellung
- Rabatt gem. unserer Konditionsübersicht
- Verzicht auf Summen- oder Nachfinanzierungsaufschläge

### 3.8 Baufinanzierung Basis

Finanzierungen die den u.g. Kriterien entsprechen, können verbunden mit einem vorgegebenen, nicht veränderbaren Provisionssatz (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

### 3.9 BestAger

#### Antragsteller:

- mind. ein Darlehensnehmer 60 Jahre alt
- mtl. Mindestrente pro Antragsteller 800 EUR (Eheleute)/ 1.100 EUR (bei nicht verheirateten)
- Mieteinnahmen und priv. inländische Renten ansetzbar

#### Objekt:

- lastenfreie, ganz oder teilweise eigengen. Immobilie
- Beleihung max. 40% unseres Marktwertes
- kein Erbbaurecht

### Tilgung:

- Anfangstilgung 0%–10% frei wählbar
- bei Eintritt einer Pflegebedürftigkeit mit Pflegegrad 1 oder höher ist eine Reduzierung der Tilgung während der Sollzinsbindung auf 0% möglich

### Rückzahlung im Todesfall:

- kostenfreie Rückzahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung bei Tod eines Darlehensnehmers durch Hinterbliebenen oder Erben
- Fortführung durch die Erben

### Ausschluss:

- die Finanzierung von Kapitalanlageprodukten (gegen Einmalzahlung) ist ausgeschlossen

### 3.10 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

### 3.11 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.

### 3.12 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.

### 3.13 Tilgungsbeginn

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

## ACHTUNG:

Die Raten eines Volltilgerdarlehens werden nicht gemäß des realen Tilgungsbeginns angepasst, es muss daher bereits bei Antragsstellung ein realistischer Tilgungsbeginn angegeben werden, damit möglichst keine Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung verbleibt.

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

### 3.14 Tilgungssatzwechsel

Ein Tilgungssatzwechsel ist während der Zinsfestschreibungszeit zweimal gebührenfrei in der Spanne von 1 bzw. 1,5% 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.

### 3.15 Mindesttilgung

Die Mindesttilgung beträgt 1% bei Beleihungen bis 70%, 1,5% bei Beleihungen bis 80%, darüber 2%. Sofern alle Darlehensnehmer 60 oder älter sind, beträgt die Mindesttilgung 3%. Sofern mindestens ein Darlehensnehmer jünger als 60 ist, kann die Mindesttilgung bei einem Volltilgerdarlehen in Abhängigkeit zur Laufzeit entsprechend unterschritten werden. Ausnahmen: Darlehen für vermietete Immobilien und Zwischenfinanzierungen

### 3.16 Sondertilgung

Die Sondertilgungsoption in Höhe von 1% bis 5% ist gemäß unserer aktuellen Konfiguration zu berücksichtigen. Die Sondertilgungsoption kann auch bei Volltilgerdarlehen angeboten werden. Nach Vollauszahlung können Sondertilgungen einmal jährlich – spätestens zum 30.11. eines Jahres – geleistet werden. Die Verbuchung erfolgt zu dem Termin, an dem die nächste Rate fällig ist. Pro Darlehen (nicht KfW) gewährt die Allianz Baufinanzierung maximal 5% Sondertilgungsrecht.

### 3.17 Nichtabnahme

Bei allen Verwendungszwecken ist eine kostenfreie Nichtabnahme von bis zu 15% der vereinbarten Darlehenssumme (gilt nur für Allianz-Darlehen) innerhalb von 24 Monaten nach Vertragserstellung möglich. Eine Nichtabnahmegebühr für diesen Verzicht wird 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.

### 3.18 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

### 3.19 Provision

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

### 3.20 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.

### 3.21 Riesterrabatt

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.

### 3.22 Grüne Baufinanzierung

Wir bieten für energieeffiziente Vorhaben attraktive Konditionen an. Ausschlaggebend ist die zu erwartende Effizienzklasse. Bitte beachtet hierzu unsere gesonderte Konditionsübersicht. Der Energieausweis bei Angebots-erstellung kann bei der Konditionierung einen erheblichen Vorteil bringen. Spätestens bei Einreichung muss der Energieausweis oder die Berechnung der künftigen Effizienzklasse mit hochgeladen 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. Bei Eigenleistungen bis zu 50.000 EUR kann eine Voranfrage gestellt werden.

### 4.5 Zusatzsicherheiten

Es wird max. eine Immobilie als Zusatzsicherheit akzeptiert.

### ACHTUNG:

Für den auf dem Zusatzobjekt abzusichernden Darlehensteil (Minstdarlehenssumme 25.000 EUR) muss ein gesonderter Darlehensantrag gestellt werden. Hierbei kann es im Hinblick auf die Darlehenssumme, die Beleihung, eventuelle Vorlasten, etc. zu einer Abweichung der Konditionierung zwischen dem Finanzierungsobjekt sowie dem Zusatzobjekt kommen.

### 4.6 Bauherrengemeinschaften

Die Finanzierung von Bauherrengemeinschaften ist ausgeschlossen.

#### 4.7 Anschlussfinanzierung

Anschlussfinanzierungen sind zu folgenden Zeitpunkten möglich:

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

Der erste und der letzte Ablösetermin dürfen maximal 18 Monate auseinander liegen. Ablösetermine, die innerhalb von einem Kalendermonat liegen, können zum Monatsultimo zusammengefasst werden. Modernisierungsmaßnahmen können mitfinanziert werden, eine Auszahlung kann aber erst zum Zeitpunkt der finalen Sicherstellung (letzter Umschuldungstermin) erfolgen.

#### ACHTUNG:

Bei einer energetischen Sanierung ist die Auszahlung unter folgenden Voraussetzungen bereits vor der Anschlussfinanzierung möglich:

- langfristig erstrangige Sicherstellung
- Gesamtbeleihung bei Kapitalisierung der vorübergehenden Vorlast < 90 % (< 80 % bei überwiegend vermieteten Objekten)
- grundpfandrechtliche Sicherstellung der Sanierungstranche durch (Teil-) Abtretung oder Neueintragung

Für die Sanierungsmaßnahmen muss eine gesonderte Darlehenstranche gebildet werden.

#### 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. Prolongation

Prolongationen werden zentral am Allianz-Standort in Leipzig bearbeitet. Neben der Bestandsdatenabfrage über die Plattformen, ist eine Kommunikation über folgende Sammeladresse möglich:  
prolongationen-leipzig@allianz.de

**Prolongationen sind zu folgenden Zeitpunkten möglich:**

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

Achtung: Bei vorzeitigen Kündigungen (§ 489 BGB) kann kein Prolongationsangebot erstellt werden.

**Folgende Unterlagen werden benötigt:**

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

**Kalkulationsgrundlagen:**

- die Basis stellt der ursprünglich ermittelte Beleihungswert dar
- der Prolongationsaufschlag (aktuell 0,20%) ist zu berücksichtigen
- die Provisionierung ist in Abhängigkeit zur Sollzinsbindung nur eingeschränkt möglich

### HINWEIS:

Eine gute Datenbasis stellt die Grundlage für verlässliche Konditionsangebote dar. Wir empfehlen daher die Möglichkeit einer Bestandsdatenabfrage zu nutzen.

## 6. Wohnimmobilienkredit-Richtlinie

### 6.1 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 gewerblichen 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.

# 7. Geldwäscheprävention

## 7.1 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-EU 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.