

# Verbraucher-Darlehensgeschäft

Mit dieser Übersicht erhalten Sie einen ersten Eindruck unserer Beleihungsrichtlinien bezüglich Finanzierung von Verbraucher-Darlehensgeschäften.

## 1. Darlehensnehmer/in – Liquidität

**Nach Abzug des Kapitaldienstes verbleibender Mindestbetrag für die Lebensführung je Monat:**

- Ehepaar / Eheähnliche Gemeinschaft      EUR 1.100,00
- Alleinstehende Person                              EUR 800,00
- Minderjähriges / Volljähriges Kind            EUR 300,00

**Der Kapitaldienst besteht aus:**

- Darlehensverpflichtungen gegenüber der VOLKSWOHL BUND Lebensversicherung a.G. (Zins und Tilgung) unter Berücksichtigung der zum 21.03.2016 in Kraft getretenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie
- Weitere Darlehensverpflichtungen aus Baufinanzierungen und Konsumentenkrediten unter Berücksichtigung der zum 21.03.2016 in Kraft getretenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Hierbei wird die Gesamtratenhöhe berücksichtigt, unabhängig davon, ob der Darlehensnehmer die Raten alleine bedient oder mit einem weiteren Darlehensnehmer.
- Unterhaltszahlungen
- Sonstige dauerhafte Kapitaldienstverpflichtungen

**Grundlage zur Bewertung des monatlichen Einkommens:**

- Nicht Selbständige: 12 Monatsgehälter
- Nicht Selbständige: 13 Monatsgehälter, wenn abgesichert
- Bilanzierende Selbständige, Gewerbetreibende, Freiberufler: 3 Jahre als Berechnungsgrundlage
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (75 %)
- Kindergeld
- Kindesunterhalt (100 %)
- Überstunden (50 %)
- Gesetzliche und private Rentenleistungen (keine befristeten Rentenzahlungen)

**Zum monatlichen Einkommen gehören nicht:**

- Arbeitslosengeld, Erziehungsgeld, familiäre Zuwendungen und Bafög
- Zinseinkünfte
- Elterngeld

## 2. Darlehensnehmer/in – Prüfungsfähige Liquiditätsunterlagen

### Alle Antragsteller:

- Selbstauskunft, SCHUFA-Klausel, Datenschutz-Klausel
- Öffentlich beglaubigte Kopie des (gültigen) Personalausweises / Reisepasses

### Abhängig Beschäftigte:

- Letzter Einkommensteuerbescheid
- Letzten drei Gehaltsabrechnungen (entfällt bei Angabe der Gesamtbezüge auf einer Abrechnung)
- Rentenvorausberechnung der privaten und gesetzlichen Altersvorsorge\*

### Selbstständige Tätigkeit/Freiberufler:

- Einkommensteuerbescheide der letzten 3 Jahre (liegt der letztmögliche Steuerbescheid noch nicht vor, genügt die testierte Steuererklärung)
- Vom Steuerberater testierte Bilanzen mit GuV der letzten drei Jahre oder Kopien der testierten Einnahme-Überschussrechnungen
- Status des Steuerberaters für das laufende Geschäftsjahr (möglichst auch testierte BWA)
- Rentenvorausberechnung der privaten und gesetzlichen Altersvorsorge\*

### Rentner, bzw. Personen älter 58 Jahre (bis max. 70 Jahren):

- Rentenbescheid
- Rentenvorausberechnung (zu erwartende Bezüge aus der Altersversorgung\*)
- Höchsteintrittsalter bei Vergabe eines neuen Darlehens: 70 Jahre bei einer Mindesttilgung von 5 % (Das Darlehen muss bis zum 85. Lebensjahr zurückgezahlt sein)

### Personen fremder Staatsangehörigkeit (außerhalb der EU):

- Unbefristete Aufenthaltsgenehmigung und Arbeitserlaubnis
- Zustellungsvollmacht mit Kopie des Personalausweises des Zustellungsbevollmächtigten / sofortige Zustellung der Schuldurkunde

### Personen fremder Staatsangehörigkeit (innerhalb der EU):

- Zustellungsvollmacht mit Kopie des Personalausweises des Zustellungsbevollmächtigten / sofortige Zustellung der Schuldurkunde
- Juristische Person mit Sitz in Deutschland
- Bei ausländischen Gesellschaften: Deutsche Zweckgesellschaft (d. h. Objektgesellschaft/SPV) als Darlehensnehmerin, die das Beleihungsobjekt/ die Beleihungsobjekte hält

### 3. Objekte

#### Grundsätzlich finanziert werden:

- Kauf
- Neubau
- Anbau/Umbau
- Forward-Darlehen
- Sanierung/Modernisierung
- Umschuldung von Baufinanzierungsdarlehen
- Erbauszahlung i. V. m. einem Immobilienübergang
- Finanzierungskombination aus Kauf und Sanierung/Modernisierung, Anbau/Umbau

#### Objektarten:

- Eigentumswohnung
  - Standard: 4 Vollgeschosse inkl. EG
  - Ballungsgebiete, wie z.B. Berlin, Hamburg, München: 6 Vollgeschosse inkl. EG
  - ab 2,5 Zimmer ETW
  - 2 Zimmer ETW nur in Orten mit mindestens 100.000 Einwohnern und einem Mindestpreis von 2.500,00 EUR/qm
- Reihenmittelhaus, Reiheneckhaus, Doppelhaushälfte
- Einfamilienhaus – freistehend –, Einfamilienhaus mit Praxis
- Zweifamilienhaus – freistehend –, Zweifamilienhaus mit Praxis
- Mietwohnobjekte
- Gemischt genutzte Objekte
- Gewerbeobjekte (Büros, Praxen, Läden, Supermärkte namhafter Supermarktketten)

#### Beleihungswertermittlung:

- Von der Summe aus Boden- und Bauwert ist mindestens ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorzunehmen
- Bei einem Bodenrichtwert unter 50,00 EUR/qm ist ein Sicherheitsabschlag von 25 % vorzunehmen (Bodenrichtwert unter 20,00 EUR = ausgeschlossene Finanzierungen)
- Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind 25 % Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen
- Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind 30 % Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, wenn das Objekt älter als 25 Jahre ist. Der Reinertrag ist bei Kapitalanlagen dann mit 6 % zu kapitalisieren.
- Nichtbauland wird nicht bewertet
- Bauland größer 1.000 qm wird nicht bewertet
- Gebäudealter/-zustand des Objektes muss durch Nachweise über die erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen (Rechnungen, Fotos) belegt werden
- Gutachten werden i. d. R. erst ab einer Darlehenssumme von 400.000,00 EUR erstellt (Realrechtsbestätigung erforderlich)
- Nachweis über die Gebäudeversicherung **immer** notwendig

Generelle Einzelfallentscheidungen bei folgenden Objekt-/ bzw.  
Finanzierungskombinationen:

- Eigenheime in Selbstbauweise
- Holzständerbauweise:
  - Fertigteilhaus mit Gütesiegel: i. O.
  - Fertigteilhaus ohne Gütesiegel: Gutachten

## 4. Ausgeschlossene Finanzierungen

### Wenn bei den Antragstellern nachstehendes zutrifft:

- Ausländische Antragsteller, die im Ausland leben.
- Keine Finanzierung von Gebietsfremden (Gebietsfremd gilt bei uns derjenige, der außerhalb Deutschlands wohnt und/oder arbeitet. Bei Gebietsfremden innerhalb der Eurowährungszone gilt Einzelfallentscheidung)
- keine Personalunion (Eigentümer muss Darlehensnehmer sein)
- SCHUFA-Ratingstufe: M / negative SCHUFA-Auskunft
- Selbständige Einkünfte u. a. aus den Branchen: Sonnen- und Fitnessstudio, Tankstellen, Spielhallen, Videotheken, Cafés, Gaststätten, Restaurants, Trinkhallen, Kiosk
- Bilanzverlust, Liquiditätsunterdeckung in der Bilanz, negatives Bilanzkapital

### Wenn nachstehende Objekt-/Finanzierungskombinationen vorliegen:

- Eine Besicherung im 1. Rang des Grundbuches ist nicht möglich
- Kaufpreis unter 50.000,00 EUR
- Sanierungskosten größer EUR 100.000,00
- Finanzierung größer 60 % des Beleihungswertes ist ausgeschlossen, wenn der Bodenwert weniger als 50,00 EUR/qm beträgt und die Ortschaft des Beleihungsobjekts keine 3.000 Einwohner ausweist
- Darlehen zur freien Mittelverwendung

### Wenn nachstehende Objekte beliehen werden sollen:

- Fertighäuser ohne Gütesiegel (=> Beauftragung eines Gutachtens durch uns => Einzelfallentscheidung)
- Fachwerkhäuser
- Wochenendhäuser/Ferienhäuser
- Bauernhöfe
- Sonnen- und Fitnessstudio, Tankstellen, Spielhallen, Videotheken, Trinkhallen
- Cafés, Gaststätten, Restaurants,
- Lagerhallen / Produktionsstätte
- Bauplätze
- Bodenrichtwert unter 20,00 EUR/qm
- Zwangsversteigerungsobjekte (nur eine Refinanzierung ist möglich)
- Anzahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse inkl. EG
- Erbbaurecht: Erbbaurecht-Mindestlaufzeit < 60 Jahre

### Sonderregelungen:

- Mindestdarlehenssumme: 25.000,00 EUR
- Die Probezeit gilt generell als Einzelfallentscheidung. Bei der ersten Auszahlung des Darlehens muss sich der Antragsteller in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis befinden.