

1. Darlehensnehmer

Liquidität

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

Ehepaar	EUR 1.300,00
Eheähnliche Gemeinschaft	EUR 1.300,00
Alleinstehende Person	EUR 1.000,00
Minderjähriges Kind	EUR 300,00
Volljähriges Kind	EUR 300,00

Der Kapitaldienst besteht aus:

- » Darlehensverpflichtungen der VOLKSWOHL BUND Lebensversicherung a.G. (Zins und Tilgung)
- » Weiteren Darlehensverpflichtungen aus Baufinanzierungen und Konsumentenkrediten
- » Unterhaltszahlungen
- » Privater Krankenversicherung
- » Bewirtschaftungskosten aus Mieteinnahmen (mind. 25 %)
- » Sonstigen dauerhaften Kapitaldienstverpflichtungen
- » Beiträgen zu vereinbarten Tilgungssurrogaten
- » Sparbeiträgen für notwendige zusätzliche Rentenleistungen im späteren Darlehensverlauf

Grundlage zur Bewertung des monatlichen Einkommens:

- » Nicht Selbständige: 12 Monatsgehälter
- » Nicht Selbständige: 13 Monatsgehälter, wenn abgesichert
- » Bilanzierende Selbständige, Gewerbetreibende, Freiberufler: 3 Jahre als Berechnungsgrundlage – Hinweis: Bei einer gleichbleibenden oder sich verbessernden Unternehmensentwicklung kann mit einem Mittelwert gerechnet werden; bei einer Verschlechterung der Unternehmensentwicklung ist der Mindestwert in Ansatz zu bringen.
- » Rentner: nur Anrechnung von unbefristeten Renten
- » Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (75 %) – Hinweis: Nur ansetzbar, wenn nachweislich gesichert; während der Bauphase einer Immobilie, aus der Mieteinnahmen generiert werden sollen, dürfen diese erst nach Fertigstellung der Immobilie in der Haushaltsrechnung berücksichtigt werden.
- » Ehegattenunterhalt (50 %)
- » Kindesunterhalt (100 %)
- » Überstunden (50 %)

Bitte beachten: Das Einkommen der Antragsteller darf im Bereich der Verbraucher-Darlehen nicht ausschließlich aus Mieteinnahmen resultieren.

Zum monatlichen Einkommen gehören nicht:

- » Spesen, Überstunden und Nebeneinkünfte aus Arbeitsverhältnissen ohne Lohnsteuerkarte
- » Elterngeld
- » Arbeitslosengeld
- » Bafög
- » Zinseinkünfte
- » Familiäre Zuwendungen

Bitte beachten: Bei Forward-Darlehen mit einem Zeitraum > 1 Jahr muss die vorliegende Bonitäts- und Liquiditätsprüfung überarbeitet werden.

2. Darlehensnehmer

Prüfungsfähige Liquiditätsunterlagen

Alle Antragsteller:

- » Öffentlich, beglaubigte Kopie (n) des (r) Personalausweise (s) / Reisepass (es); dies kann wie folgt erfolgen:
 - » **die Prüfung erfolgt durch den Vermittler:**
Der Vermittler dokumentiert mit Stempel, Unterschrift und dem Vermerk „Original lag vor“, dass ihm das Dokument im Original vorlag. Dieser Nachweis kann uns dann in Kopie eingereicht werden.
 - » **die Prüfung erfolgt durch die Hausbank (keine öffentlich beglaubigte Kopie):**
Der Bankangestellte dokumentiert mit Stempel, Unterschrift und dem Vermerk „Original lag vor“, dass ihm das Dokument im Original vorlag. Dieser Nachweis kann uns dann in Kopie eingereicht werden.
 - » **Vorlage der öffentlich beglaubigten Kopie durch Notare bzw. Gemeinden.**
Voraussetzung ist, dass der Personalausweis / Reisepass gültig ist.
- » Selbstauskunft/Finanzierungsantrag, SCHUFA-Klausel, Datenschutz-Klausel

abhängige Beschäftigte:

- » Letzter Einkommensteuerbescheid
- » Letzten drei Gehaltsabrechnungen
- » Aktuelle Renteninformation und ggf. Rentenvorausberechnung der privaten Altersvorsorge

Selbständige 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. 75 Jahren):

- » Rentenbescheid und ggf. Nachweis privater Renteneinkünfte, falls bereits vorhanden, sonst: aktuelle Renteninformation und ggf. Rentenvorausberechnung der privaten Altersvorsorge
- » Höchsteintrittsalter: 70 Jahre bei einer Mindesttilgung von 5 % (Das Darlehen muss bis zum 85. Lebensjahr – bei mehreren Darlehensnehmern: bis zum 85. Lebensjahr des jüngsten Darlehensnehmers – zurückgezahlt sein)

Personen fremder Staatsangehörigkeit (außerhalb der EU):

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

Personen fremder Staatsangehörigkeit (innerhalb der EU):

- » Zustellungsvollmacht mit Kopie des Personalausweises des Zustellungsbevollmächtigten / sofortige Zustellung der Schulddurkunde

* Die zu erwartenden Bezüge aus der privaten und gesetzlichen Altersvorsorge müssen den langfristigen Kapitaldienst sicherstellen.

3. Objekte

Grundsätzlich finanziert werden:

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

Objektarten:

- » Eigentumswohnung, nur mit der grundbuchlichen Rechtsform Wohnungseigentum; nicht Teileigentum
 - » Standard: 4 Vollgeschosse inkl. EG
 - » Ballungsgebiete, wie z. B. Berlin, Hamburg, München: 6 Vollgeschosse inkl. EG
 - » Standard: ab 2,5 Zimmer ETW
 - » Ballungsgebiete, wie z. B. Berlin, Hamburg, München: ab 2 Zimmer ETW
- » Reihemittelhaus, Reiheneckhaus, Doppelhaushälfte
- » Einfamilienhaus – freistehend –, Einfamilienhaus mit Praxis
- » Zweifamilienhaus – freistehend –, Zweifamilienhaus mit Praxis
- » Mietwohnobjekte
- » Gemischt genutzte Objekte
- » Gewerbeobjekte (Büros, Praxen, Läden, Supermärkte namhafter Supermarktketten)
- » Baureife Grundstücke (Baugenehmigung liegt vor, Erschließungsarbeiten werden zeitig begonnen)

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 belegt werden (z. B. durch Rechnungen, Fotos)
- » Externe Gutachten werden i. d. R. erst ab einer Darlehenssumme von 400.000,00 EUR erstellt (Nachweis einer bestehenden Gebäudeversicherung + Realrechtsbestätigung erforderlich)

Generelle Gelbfälle bei folgenden Objekt-/bzw. Finanzierungskombinationen:

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

Erbbaurecht:

- » Erbbaurecht: Restlaufzeit mind. 60 Jahre
- » Wohnungs- und Teilerbbaurecht: Restlaufzeit mind. 60 Jahre
- » Maximal 60 % des Verkehrswertes/Marktwertes nach Sachwertverfahren

4. Ausgeschlossene Finanzierungen

Wenn bei den Antragstellern nachstehendes zutrifft:

- » Keine Finanzierung von Gebietsfremden (Gebietsfremd gilt bei uns derjenige, der außerhalb Deutschlands wohnt und/oder arbeitet. Bei Gebietsfremden innerhalb der Eurowährungszone gilt Einzelfallentscheidung)
- » Nicht vorhandener Personalunion (Eigentümer muss Darlehensnehmer sein)
- » Negative SCHUFA-Auskunft
- » Höchsteintrittsalter > 70 Jahre
- » 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
- » Unübersichtliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse, komplexe Unternehmensstrukturen

Wenn nachstehende Objekt-/Finanzierungskombinationen vorliegen:

- » Eine Besicherung im 1. Rang des Grundbuches ist nicht möglich
- » Kaufpreis unter 50.000,00 EUR
- » Sanierungskosten größer 100.000,00 EUR
- » Finanzierung größer 45 % des Marktwertes 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
- » Darlehen für Betriebsmittelkredite

Wenn nachstehende Objekte beliehen werden sollen:

- » Fertighäuser ohne Gütesiegel (=> Beauftragung eines Gutachtens durch uns => Einzelfallentscheidung)
- » Wochenendhäuser/Ferienhäuser, sofern diese nicht zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden können (z. B. als Feriengebiet katasteramtlich gekennzeichnet)
- » Unbebaute, nicht baureife Grundstücke
- » Immobilien, deren Bauweise noch nicht hinreichend erprobt ist
- » Holzhäuser („Skandinaviehäuser“) bis 100.000,00 EUR Gesamtkosten
- » Bauernhöfe
- » Sonnen- und Fitnessstudio, Tankstellen, Spielhallen, Videotheken, Trinkhallen
- » Cafés, Gaststätten, Restaurants (sofern Einzelobjekt oder hoher Anteil am Gesamtobjekt)
- » Lagerhallen / Produktionsstätte (sofern Einzelobjekt oder hoher Anteil am Gesamtobjekt)
- » Bauplätze
- » Bodenrichtwert unter 20,00 EUR/qm
- » Zwangsversteigerungsobjekte (nur eine Refinanzierung ist möglich)
- » Objekte, auch mit bereits gelöschten ZV-Vermerken im Grundbuch
- » Im Grundbuch eingetragene Nacherbenvermerke (gilt auch für bereits gelöschte Vermerke)

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.