

Merkblatt zur Darlehensvergabe

Die Continentale Baufinanzierung

1. Für welche Zwecke werden Darlehen vergeben?

- Neubau, Kauf, Anbau, Umbau, Renovierung und Sanierung
- Umfinanzierungen (bis zu 24 Monate im Voraus – ohne Zinsaufschlag)
- Auszahlung von Miterben bzw. Miteigentümern

2. Welche Grundvoraussetzungen müssen für eine Darlehensvergabe erfüllt sein?

- Die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers muss zweifelsfrei sein (wird u. a. durch Schufaauskunft geprüft).
- Die Gesamtbelastung muss für den/die Darlehensnehmer dauerhaft tragbar sein (vgl. 7.).
- Die Immobilie muss beleihungsfähig sein und überwiegend wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen (vgl. 3./4./5.).
Reine Gewerbeobjekte sind von der Finanzierung ausgeschlossen. Eine Beleihung bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten (Bürobauten) kann in Ausnahmefällen erfolgen, wenn das Finanzierungsvolumen 50% des Marktwertes der Immobilie nicht übersteigt.

3. Bis zu welchem Alter ist ein Objekt beleihungsfähig?

- Keine altersmäßige Beschränkung.
- Das Objekt muss **heutigen Wohnbedürfnissen** entsprechen bzw. durch das Darlehen in einen solchen Zustand gebracht werden.
- Das Objekt sollte zum Beleihungszeitpunkt eine technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **mindestens 50 Jahren** besitzen.

Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist u. U. durch ein Wertgutachten zu ermitteln (siehe dazu 13.).

4. Welche Objektart ist beleihungsfähig?

- Einfamilienhäuser
- Zwei- und Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen (grundsätzlich keine Großanlagen lt. Teilungserklärung; nur in ausgewählten Städten)
- Fertighäuser
- Nicht beleihungsfähig sind reine Ferienwohnungen, Ferienhäuser, unbebaute Grundstücke und gewerbliche Objekte. (Ausnahme: vgl. 2.)

Voraussetzung für alle Objekte ist, dass sie im Inland liegen

5. Welche Objektnutzung ist zulässig?

- Eigennutzung
- Fremdnutzung
- Teilgewerbliche Nutzung (wohnwirtschaftliche Nutzung muss aber überwiegen)
- Zur gewerblichen Nutzung zählt nicht die Nutzung als Arztpraxis bzw. Praxis für ähnliche Berufe, Rechtsanwalts- oder Steuerberaterkanzlei. Voraussetzung ist jedoch, dass die Räume jederzeit und vor allem ohne großen Aufwand in normale wohnwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden können.

6. Wie hoch kann beliehen werden?

■ Bei Ein-/Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen

- Bis zu 95% der angemessenen Gestehungs- bzw. Anschaffungskosten/des Marktwertes/des Kaufpreises bei ausschließlich wohnwirtschaftlicher Nutzung
- Bei teilgewerblicher Nutzung: Höhe der Beleihung nach Einzelanfrage.
- Mindestdarlehensbetrag: 30.000 EUR
- Bei Darlehen unter 30.000 EUR: Zinsaufschlag von 0,5%-Punkten p. a. auf den Sollzins

■ Bei Mehrfamilienhäusern (Renditeobjekte)

- Bei Renditeobjekten orientiert sich die Höhe der Beleihung an den Mieteinnahmen und dem daraus resultierenden Kapitaldienst.

7. Welche Belastung kann durch den/die Darlehensnehmer getragen werden?

Grundsätzlich müssen 50 % des Nettoeinkommens belastungsfrei bleiben.

Folgende Mindestsätze für die Lebenshaltung pro Monat dürfen dabei nicht unterschritten werden:

Eine Person	800 EUR
Ehepaar	1.050 EUR
Pro Kind	200 EUR
Eheähnliche Gemeinschaft pro Person	620 EUR

Als Kostenäquivalent werden für die eigengenutzten Immobilien 1,80 EUR pro m² Wohnfläche berechnet.

8. Welches Einkommen kann angesetzt werden?

Bei nicht selbstständiger Tätigkeit (Voraussetzung unbefristetes Arbeitsverhältnis):

- 12 Monatsgehälter (keine Probezeit)
- Kindergeld
- Nebenverdienst nur, insoweit dieser langfristig gesichert ist (s. Arbeitsvertrag, Gehaltsbescheinigung)
- Renten/Pensionen
- nachhaltige Kapitalerträge
- kein 13. Gehalt (Urlaubs- oder Weihnachtsgeld)
- keine Steuervorteile
- keine Überstunden
- keine sonstigen Sonderzahlungen

Bei selbstständiger Tätigkeit (Voraussetzung: mindestens 3-jährige selbstständige Tätigkeit):

- Berechnung Nettoeinkommen (durch das Servicecenter Baufinanzierung)
 - G+V-Rechnung/Bilanzen der letzten 3 Jahre/testiert vom Steuerberater
 - Steuerbescheide
 - Betriebswirtschaftliche Auswertungen (BWA) für das lfd. Jahr

Bei Mieten:

- Ansatz von max. 75% der Kaltmiete

9. Wie kann ein Finanzierungsangebot erstellt werden?

- Angebotssoftware der Continentale Baufinanzierung nutzen
- Hilfestellung durch das Servicecenter Baufinanzierung bei Bedarf

10. Welche Finanzierungsmodelle bietet die Continentale an?

- Darlehen mit laufender Tilgung (Annuität)
- Darlehen mit laufender Tilgung (Annuität) und Hinterlegung einer Risiko- und /oder Berufsunfähigkeitsversicherung der Continentale /EUROPA Leben
Anforderungen:
 - Bei Risiko-Lebensversicherung soll die Versicherungssumme mindestens dem Darlehensbetrag entsprechen.
 - Bei Berufsunfähigkeitsversicherung soll die monatliche Berufsunfähigkeitsrente auch die Höhe der monatlichen Darlehenszinsen abdecken.
- Darlehen mit Tilgung über eine kapitalbildende oder fondsgebundene Lebens- oder Rentenversicherung der Continentale /EUROPA Leben (sog. endfällige Darlehen)

11. Wie kommt man an die aktuellen Baufinanzierungskonditionen?

- Jede Zinsänderung wird im ConNet veröffentlicht.
- Die aktuellen Zinskonditionen findet man immer im ConNet | > Sparten und Produkte | > Spartenübergreifend | > Baufinanzierung | > Konditionen
- Newsletter Baufinanzierung – einfach anmelden

12. Welche Unterlagen sind für die Darlehensprüfung und Zusage unbedingt erforderlich?

- Darlehensantrag bzw. Ausdruck Finanzierungsberechnung (Baufinanzierungs-Software) unterschrieben (bei Ehepaaren grundsätzlich von beiden Ehepartnern)
- Vertrauliche Selbstauskunft (bei Ehepaaren unterschrieben von beiden Ehepartnern)
- Bei Hinterlegung mit Versicherungsprodukten (LV, Rente, Risiko und BU) Kopie des Versicherungsantrages
- Wichtig: aus dem Antrag muss ersichtlich sein, dass er in Verbindung mit einem Baufinanzierungsdarlehen gestellt wurde.

Bonitätsunterlagen

- **Bei Lohn- oder Gehaltsempfängern:**
Die letzten drei Lohn- oder Gehaltsabrechnungen, letzter Dezember-Gehaltsabrechnung mit saldierten Jahreszahlen, letzter Einkommenssteuerbescheid, ggf. letzte Einkommensteuererklärung.
- **Bei Selbständigen:**
Die letzten drei vom Steuerberater bestätigten Bilanzen, G+V-Rechnung sowie eine BWA für das laufende Jahr, letzter Einkommenssteuerbescheid, ggf. letzte Einkommensteuererklärung.

Objektunterlagen

- **Bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern:**
 - Genehmigte Baupläne oder Ablichtungen
 - Baubeschreibung
 - Detaillierte Berechnung des umbauten Raumes (m³) sowie der Wohn- und Nutzfläche (m²)
 - Mietaufstellung bei Mehrfamilienhaus (z.B. u. a. Anlage V+V)
- **Bei Eigentumswohnungen:**
 - Grundrisspläne der Wohnung
 - Teilungserklärung
- **Bei Erbbaurechten:**
 - Erbbaurechtsvertrag

und jeweils ein aktueller, vollständiger Grundbuchauszug

13. Wann ist ein Wertgutachten erforderlich?

- Bei allen Objekten, die älter als 12 Jahre sind
- Bei Neubauten bzw. Objekten nicht älter als 12 Jahre, sofern das Gesamtdarlehen höher als 350.000 EUR ist (Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser)
- Sonst nur interne Bewertung

Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen können akzeptiert werden, sofern das Gutachten zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht älter als 3 Monate ist. Die Kosten, je nach Lage für bis zu zwei Wohneinheiten, trägt die Continentale.

14. Was muss bei endfälligen Darlehen beachtet werden?

Aussetzung der Tilgung durch eine, ggf. mehrere Lebens-/Rentenversicherungen der Continentale/EUROPA Leben (vorhandene bzw. neu abzuschließende) wie folgt:

- die zu erwartende Ablaufleistung muss sich auf mindestens 115% der Darlehensbetrages belaufen
- Tarife: alle kapitalbildenden Tarife (außer Ausbildungsvericherung)
- Rentenversicherungen mit Kapitalwahlrecht
- fondsgebundene Lebens- und Rentenversicherungen dürfen maximal mit 6%-iger Wertentwicklung hochgerechnet werden

Bitte beachten:

Versicherungen aus Gehaltsumwandlung bzw. Betrieblicher Altersversorgung u. a.:

Derartige Versicherungen sind aufgrund steuerlicher Vorschriften nicht verpfändbar bzw. nicht abtretbar und können nicht zur Tilgung verwendet werden.

15. Kann der Kunde Sondertilgungen vereinbaren?

Sondertilgungen sind möglich, müssen jedoch im Darlehensvertrag vereinbart sein (Hinweis schon bei Antragstellung). Höhe: 5% p. a. des Darlehensbetrages, maximale Summe 25.000 EUR

16. Wie hoch kann der Tilgungssatz bei Annuitätendarlehen sein?

Der Tilgungssatz ist zwischen 1% bis 5% frei wählbar und kann innerhalb der Zinsfestschreibung einmal kostenfrei geändert werden.

17. Zinsfestschreibung

Sollzinsbindung für 5, 10, 12, 15 und 20 Jahre können angeboten werden.

18. Bereitstellungszinsen

Für zugesagte Darlehen fallen erst ab dem 25. Monat Bereitstellungszinsen an. Endet eine bestehende Finanzierung, auch bei einem externen Institut, innerhalb der nächsten 24 Monate, so kann schon heute die Anschlussfinanzierung mit der Continentale vereinbart werden, ohne Zinsaufschlag.

19. Volltilgendarlehen

Bei einer Sollzinsbindung von 15 oder 20 Jahren kann der Tilgungssatz so gewählt werden, dass nach Ablauf der Zinsbindung das Darlehen komplett getilgt ist.

Continentale Lebensversicherung AG
Continentale Krankenversicherung a. G.
Baierbrunner Straße 31-33
D-81379 München

www.continentale.de

Ein Unternehmen des Continentale Versicherungsverbundes auf Gegenseitigkeit