

Regelwerk PSD Bank Nord eG

Antragsteller

Art der Beschäftigung	●	Angestellte, Arbeiter, Beamte. Rentner, Pensionäre
	●	Privatiers bis max. 3 Mio. Euro (max. 30 Einheiten im Bestand)
	●	Freiberufler (ohne Beteiligungen)
Anzahl max. Darlehensnehmer	●	2
	●	> 2
Anzahl max. Haushalte	●	2
Alter des Antragstellers	●	> 18 Jahre
	●	> 75 Jahre
Staatsangehörigkeit	●	Deutsch sowie EU-Bürger
	●	Nicht EU-Bürger (Besonderheit siehe Aufenthaltstitel)
Aufenthaltstitel	●	unbefristet
	●	befristet (Ausnahme: wenn HHR mit Einkommen eines weiteren KN mit einem unbefristeten Aufenthaltstitel gegeben ist)
Schufa (Prüfung durch Bank)	●	negative Merkmale
	●	ab Schufa Score H werden Kontoauszüge der letzten drei Monate nachgefordert
Steuerinländer	●	
Steuerausländer	●	
Arbeitsverhältnis	●	unbefristet
	●	befristet (Ausnahme: wenn branchenüblich - dann gerne Voranfrage oder telefonischer Austausch)
	●	Mindestbeschäftigungsdauer > 6 Monate
	●	Probezeit – keine Auszahlung während der Probezeit
Nettoeinkommen	●	Elterngeld zu 100 %
	●	Kindergeld (bis zum 25. Lebensjahr des Kindes)
	●	13. Gehalt, nur mit Nachweis durch Arbeitsvertrag/Tarifvertrag
	●	Unterhalt – für Kinder lediglich bis zum 18. Lebensjahr
	●	Pflegegeld, Krankengeld
Mieteinkünfte	●	75 % der Nettokaltmiete

Rente	●	85 % der Bruttorente (Renteninfo), bzw. 100 % ausgewiesene Nettorente 60 % vom aktuellen Netto Hintergrund: 15 % Abzug pauschal für Steuern, Krankenkasse, etc.
Kapitaldienstfähigkeitsprüfung		Rentenszenario • ab einem Alter von 53 Jahre (dann bitte Rentennachweise einreichen) • Zinsbindung geht in das Renteneintrittsalter Ausnahme: Restschuld kann durch weiteres freies, privates Immobilienvermögen (nicht selbst- bzw. durch Familienmitglieder genutzt) gem. Selbstauskunft/Vermögensaufstellung zurückgeführt werden.
Weitere Hinweise		Kommunikationsdaten Bitte je Darlehensnehmer immer eine Telefonnummer und E-Mail-Adresse pflegen.
Legitimation		• Die Legitimation erfolgt über das Post Ident, ID Now (Videolegitimation) oder persönlich in einer unserer Filialen

Immobilie

Verwendungszweck	●	Kauf
	●	Neubau
	●	Modernisierung
	●	Anschlussfinanzierung
	●	Kapitalbeschaffung mit wohnwirtschaftlichem Hintergrund
	●	Kapitalbeschaffung ohne wohnwirtschaftlichen Hintergrund
Art der Immobilie	●	Einfamilienhäuser jeglicher Art (Reihenhäuser, DHH o. ä.)
	●	Eigentumswohnung
	●	Zweifamilienhaus
	●	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
	●	Grundstücke
	●	Mehrfamilienhaus > 3 Wohneinheiten
	●	Ferienimmobilien - dauerhafte Eigennutzungsfähigkeit muss gegeben sein
	●	Seniorenresidenzen
	●	Pflegeappartements
	●	Gewerbeeinheiten
	●	Resthof
Wohnfläche	●	> 40 qm
Fertighaus	●	machbar
Erbbaurecht	●	machbar
Grundstückseigentümer	●	Öffentlich (kirchlich)
	●	Privat
keine Stilhalterklärung	●	jedoch höhere Kapitalisierung Hinweis: Restlaufzeit des Erbbaurechts muss bei Ablauf der Finanzierung noch mindestens 10 Jahre Bestand haben
Vorlasten Abt. II	●	- nicht wertmindernde Rechte (z. B. Grunddienstbarkeiten) - Erbbaurechte
	●	- Wohnrechte - Nießbrauch
	●	Wenn Wohnrechte und Nießbrauch uns den Vorrang einräumen
Vorlasten Abt. III	●	Beleihung mit Vorlast möglich - Auslauf und Gesamtkonstellation müssen passen keine Kapitalisierung

Alter der Immobilie	●	keine grundsätzlichen Einschränkungen – der VDP Wert muss passen
Verkehrswertermittlung		über VDP
Sicherheitengeber	●	Sicherheitengeber = Darlehensnehmer
	●	Sicherheitengeber ≠ Darlehensnehmer Alle Eigentümer inklusive deren Ehepartnern (bei Zugewinnngemeinschaft) müssen der Besicherung auf der Grundschuldzweckerklärung schriftlich zustimmen

Vorhaben

Modernisierungskosten	●	Wertsteigende Modernisierungskosten werden zu 60 % angerechnet
	●	Energieeffiziente Maßnahmen zu 100 %
Eigenleistung	●	unter 20.000 Euro
	●	ab 20.000 Euro bis max. 50.000 Euro Voraussetzung: Helferliste oder ggfs. Architektenaufstellung
Zusatzsicherheiten	●	Immobilien
	●	Bausparverträge
	●	Lebens- und Rentenversicherungen
	●	Sparguthaben, Wertpapiere
Öffentliche Darlehen	●	Nachrangdarlehen durch regionale Förderbanken, z. B. IFB Hamburg und IB.SH Hinweis: Legitimationsprüfung für die IFB Hamburg bei der PSD Bank Nord kostenfrei und ohne Termin möglich. Bei Interesse bitte Kontakt aufnehmen!
Privat- bzw. Ratenkredite	●	Nachrangdarlehen für die KNK werden bei positiver HHR grundsätzlich akzeptiert
Annuitätendarlehen	●	Mindesttilgung 1 %, max. 5 % – Wechsel dreimal möglich
	●	mit Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel
Sondertilgung	●	Ohne Zubuchung von 5 % oder 10 % automatisch 1.200 Euro als SoTi p. a. möglich.
Volltilger	●	ohne Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel
TA-Darlehen	●	Bei TA-Darlehen ist sicherzustellen, dass Bausparverträge so bespart werden, dass diese am Ende der Zinsbindung eine vollständige Ablösung des Ursprungsdarlehen durch die angesparte Bausparsumme und das zugeteilte Bauspardarlehen ermöglichen. Bei Beantragung ist eine Modellrechnung mit Ausweis Abschlussgebühren,

		Kontoführungsgebühren; Rate, Zins und Dauer der Ansparphase sowie Rate, Zins und Dauer des Bauspardarlehens einzureichen.
Zwischenfinanzierung	●	- ab 50.000 Euro - auch als StandAlone möglich - keine Provision - max. 90 % vom VKW gemäß unserer VDP Einwertung oder 100 % vom nachgewiesenen KP gemäß KV-Entwurf - Objektwert gem. VDP oder gem. vorliegendem KVE für die Zwifi-Immo. Dann Kaufpreisabtretung.
KfW Darlehen	●	

Grundsätzliches

Darlehenshöhe	●	Unter 50.000 Euro
	●	Ab 50.000 Euro bis max. 2.000.000 Euro
	●	Über 2 Mio. Euro
Vertragserstellung		- mit der Zusage werden die Darlehensverträge inkl. Grundschuldbestellungsurkunde erstellt - Versand der Verträge erfolgt per Post an die Kunden sowie per Upload an den Vermittler
Konditionierung		Kauf – Kaufpreis (ohne Inventar) Neubau – Herstellungskosten Umschuldung/Familienverkauf- Verkehrswert gem. unserer VDP Einwertung
Kontaktdaten		vermittlerbetreuung@psd-nord.de Felix Ohlrich: 040 53053-1620 Daniel Dierker: 040 53053-1621 Sonja Hütter: 040 53053-1622 Nicole Stelzer: 040 53053-1623