

Kriterienkatalog für Vermittler

Die Baufinanzierung der PSD Bank München

Einfach, kundenfreundlich und flexibel

- Attraktive Zinsen für 2 bis 15 Jahre Sollzinsbindung
- Kostenlose Sondertilgung bis zu 5% p. a. (gegen Konditionsaufschlag bis 10%)
- 6 Monate zinsfreie Bereitstellung (gegen Konditionsaufschlag bis 24 Monate)
- Schnelle und einfache Bearbeitung

Ein Produkt – alle Möglichkeiten

Erschließen Sie unterschiedliche Zielgruppenpotenziale mit nur einem Produkt und bieten Sie Ihren Kunden stets das passende Angebot rund um die Immobilie.

- Neubau
- Haus- und Wohnungskauf
- Modernisierung
- An- und Umbau
- Anschlussfinanzierung
- Beantragung von Fördermitteln für ausgewählte KfW-Programme in Verbindung mit einer PSD-Baufinanzierung

Inhaltsverzeichnis

Die Baufinanzierung der PSD Bank München

- Neufinanzierung
 - Anschlussfinanzierung
 - KfW-Förderprogramme
 - Prolongation
1. **Kundenbezogene Anforderungen**
 - 1.1. Darlehensnehmer
 - 1.2. Altersgrenze
 - 1.3. Wohnsitz
 - 1.4. Staatsangehörigkeit
 - 1.5. Familienstand
 - 1.6. Legitimation
 - 1.7. Berufliche Tätigkeit
 - 1.8. BlueCard

 2. **Bonitätsbezogene Anforderungen**
 - 2.1. Anrechenbare Einkünfte und Form der Nachweise
 - 2.2. Anzurechnende Ausgaben
 - 2.3. Eigenkapitalnachweis
 - 2.4. Gesamtfinanzierung

 3. **Objektbezogene Anforderungen**
 - 3.1. Finanzierbare Objekte
 - 3.2. Nutzungsarten
 - 3.3. Besonderheiten
 - 3.4. Grundbuch
 - 3.5. Erwerb aus Zwangsversteigerungen
 - 3.6. Besichtigung und Gutachten

 4. **Produktgestaltung und Konditionen**
 - 4.1. Annuitätendarlehen
 - 4.2. Anschlussfinanzierung
 - 4.3. Zwischenfinanzierung
 - 4.4. KfW-Darlehen
 - 4.5. Tilgungersatz
 - 4.6. PSD AuffüllKredit

 5. **Konditionsbezogene Anforderungen**
 - 5.1. Konditionsverbesserung

 6. **Wichtige Hinweise zur Bearbeitung**
 - 6.1. Darlehen ab 600.000 Euro (Individualdarlehen)
 - 6.2. Zinsfestschreibung
 - 6.3. Widerrufsfrist
 - 6.4. Umschuldung mit öffentlichen Nachranggläubigern
 - 6.5. Teilauszahlungen
 - 6.6. Bearbeitungszeiten
 - 6.7. Eigenleistungen

 7. **PSD BauGeldKompakt**
 - 7.1. BauGeldKompakt

 8. **Übersicht Zinsaufschläge/Zinsabschläge**



Stichwortverzeichnis

Die Neufinanzierung

Kauf einer Immobilie
Neubau einer Immobilie
Anbau an eine bestehende Immobilie
Modernisierung bzw. Umbau einer bestehenden Immobilie
Kapitalbeschaffung

Die Anschlussfinanzierung

Umschuldung: Ablösung eines bei einer anderen Bank bestehenden Darlehens

KfW-Förderprogramme

In Verbindung mit einer Baufinanzierung bietet die Bank ausgewählte Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an.

Prolongation

Erstellung eines Konditionsangebots für ein bei der PSD Bank München bestehendes Darlehen am Ende der Zinsbindung.

Modernisierung

BauGeldKompakt

1. Kundenbezogene Anforderungen

1.1 Darlehensnehmer	
1.1 Darlehensnehmer	Höchstens zwei Antragsteller
1.2 Altersgrenze	
1.2 Altersgrenze	Bei Beantragung mindestens 18 Jahre alt, höchstens 75 Jahre; BauGeldKompakt muss grundsätzlich bis zur Vollendung des 80. Lebensjahres getilgt sein
1.3 Wohnsitz	
1.3 Wohnsitz	Der Antragsteller soll seinen Hauptwohnsitz in Deutschland haben und sein Einkommen in Deutschland beziehen. Achtung: Kunden mit einem Wohnsitz außerhalb des Euroraums sowie Kunden, die ihre Einkünfte in einer dem EURO abweichenden Währung beziehen, erhalten kein Darlehen.
1.4 Staatsangehörigkeit	
1.4 Staatsangehörigkeit	Außerhalb EU: Unbefristete Aufenthaltserlaubnis erforderlich
1.5 Familienstand	
1.5.1 Verheiratet	Grundsätzlich sind beide Ehepartner Antragsteller und somit Darlehensnehmer (gesamtschuldnerische Haftung). Eine Darlehensaufnahme durch einen der Ehepartner alleine ist nur möglich, wenn dieser auch Alleineigentümer ist und die Bonität allein durch den Ansatz seines Einkommens ausreichend ist. Achtung: der andere Ehepartner muss dann die Zweckerklärung mitunterschreiben (güterrechtliche Zustimmungsklausel). Außerdem muss ein Ausweis des anderen zur Unterschriftenprüfung vorliegen. Bei BauGeldKompakt wird grundsätzlich auf eine güterrechtliche Zustimmung des Ehepartners verzichtet. Bei Gütertrennung kann der Antragsteller alleiniger Darlehensnehmer werden. Die Gütertrennung muss bei der Antragstellung anhand des protokollierten Gütertrennungsvertrags nachgewiesen werden.
1.5.2 Geschieden	Keine Besonderheiten gegenüber ledig.
1.5.3 Getrennt lebend	Für Antragstellung: Vorlage Entwurf einer notariellen Scheidungs-/Auseinandersetzungsvereinbarung (Darlehensauszahlung: Vorlage der endgültigen und von den Vertragsparteien unterzeichneten Kopie der notariellen Urkunde)
1.5.4 Eingetragene Lebenspartnerschaft	Als Familienstand ist „verheiratet“ anzugeben, hier Gleichbehandlung
1.6 Legitimation	
1.6 Legitimation	Alle Antragsteller müssen sich legitimieren Mögliche Verfahren zur Legitimation: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Videolegitimation ▪ Post-Ident ▪ Legitimation vor Ort im Kundencenter Augsburg oder – München Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Drittsicherungsgebern: Unterschriftenprüfung anhand Ausweiskopie, keine Formelle Legitimation notwendig, Ausweiskopie muss bei Kreditgenehmigung vorliegen ▪ Bei Neukunden muss der Selbstauskunft immer eine Kopie des gültigen Ausweisdokumentes beiliegen
1.7 Berufliche Tätigkeit	
1.7.1 Akzeptierte Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeiter ▪ Angestellte ▪ Rentner/Pensionäre ▪ Beamte und Berufssoldaten ▪ Zeitsoldaten (in Einzelfallentscheidung, in Abhängigkeit von Restdauer der Verpflichtung und zukünftiger Einkommenserwartung freiberufliche und selbstständige Tätigkeit (Achtung: Zinszuschlag) ▪ Freiberufler und Selbstständige werden finanziert, wenn der Antragsteller seit 3 vollen Kalenderjahren nachweislich dieselbe freiberufliche oder selbstständige Tätigkeit ausübt.
1.7.2 Nicht akzeptierte Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existenzgründer ▪ Verflochtene Gesellschaften oder „Schachtelbeteiligungen“ (Kunde hat mehrere Firmen oder ist an mehreren Firmen beteiligt) ▪ Geschäftsführende Gesellschafter

1.8 BlueCard	
1.8 BlueCard	<p>Eine Kreditgewährung kann unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausstellung der BlueCard durch eine deutsche Behörde (BlueCard „national“) ▪ Mindestaufenthaltsdauer in Deutschland bis Antragsstellung 24 Monate ▪ Kein Blankeanteil ▪ Bis 80% vom Kaufpreis bei Fremdnutzung und Mindesttilgung von 1% p.a. ▪ bis 100% vom Kaufpreis bei Eigennutzung und Mindesttilgung von 2% p.a. ▪ Darlehensobergrenze 1 Mio. Euro

2. Bonitätsbezogene Anforderungen

2.1 Anrechenbare Einkünfte und Form der Nachweise	
2.1.1 Einkünfte von Lohn- und Gehaltsempfängern	<p><u>Anrechenbares Einkommen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximal 13 Monatsgehälter (Auszahlungsbetrag) bei tariflicher, verbindlicher Regelung. ▪ Zahlungen für Bereitschaft, Schichtzulagen und regelmäßige Provisionseinnahmen (bei Angestellten), wenn es erkennbar ist, dass es sich um nachhaltig generierte Einnahmen handelt (auf mindestens 3 Gehaltsabrechnungen) ▪ Aufstockungsbetrag bei Altersteilzeit: Er gilt als zusätzliches Gehalt und wird auf dem Antrag unter „Gehalt/Rente“ eingetragen. <p><u>Bei Befristungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Falls keine Übernahmebestätigung vom Arbeitgeber vorliegt: Grundsätzlich Einzelfallprüfung auf Aussichten am Arbeitsmarkt (Branche berücksichtigen) und zu erwartendes Einkommen (weiter erzielbar?). <p><u>Bei Probezeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich keine Kreditvergabe, außer mit Bestätigung des AG über entweder vorzeitige Beendigung der Probezeit oder Bestätigung über Weiterführung des Arbeitsverhältnisses. Andere Konstellationen sind nur in Einzelfallentscheidung möglich. <p><u>Elterngeld</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Als Nachweis ist der Elterngeldbescheid in Kopie einzureichen. Neben dem Elterngeldbescheid wird die Bestätigung des/der Kunden/Kundin über die Wiederaufnahme der Beschäftigung nach Beendigung der Elternzeit benötigt. Sofern weitere Einkommen neben dem Elterngeld bestehen, können diese wegen einer drohenden Kürzung des Elterngeldes nicht angesetzt werden. <p><u>Nicht anrechenbares Einkommen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lohnbestandteile wie Spesen, Tantiemen, Einmalzahlungen (z.B. Weihnachts- und Urlaubsgeld) und Überstunden ▪ Krankengeld ▪ Übergangsgeld <p><u>Benötigte Nachweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Arbeitern und Angestellten: Die letzten 3 Gehaltsnachweise mit Angabe des Gehaltskontos. (Sollte keine Kontoverbindung genannt sein, zusätzlich Nachweis anhand von Kontoauszügen.) ▪ Bei Arbeitgeberwechsel (sofern fließender Übergang): Mindestens eine Verdienstabrechnung des neuen Arbeitgebers und 2 weitere des alten Arbeitgebers. ▪ Bei Beamten: Die aktuelle Bezügemitteilung. ▪ Bei Angestellten im öffentlichen Dienst: Der aktuelle Bescheid/die aktuellste Abrechnung. ▪ Soweit mehr als 12 Monatsgehälter in der Kapitaldienstermittlung berücksichtigt werden, sind diese durch eine diesbezüglichen Einkommensnachweis zu belegen.
2.1.2 Einkünfte aus Rente/Pension	<p><u>Anrechenbares Einkommen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesetzliche Altersrente ▪ Pension ▪ Betriebsrente ▪ Private Altersvorsorge ▪ Private Berufsunfähigkeitsrente ▪ Verletztenrente aus Unfallversicherung

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Witwenrente (keine Waisenrente) ▪ Volle oder teilweise Erwerbsunfähigkeitsrente (bis 31.12.2000 als gesetzliche Berufsunfähigkeitsrente bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente) <p><u>Nachweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktueller Rentenbescheid (bei gesetzlichen Ansprüchen) nicht älter als 12 Monate oder letzte Pensionsabrechnung ▪ Ein Kontoauszug (nur bei privaten Ansprüchen und wenn Rentenbescheid oder die Pensionsabrechnung älter als ein Jahr ist)
2.1.3 Einkünfte von Selbstständigen / Freiberuflern	Gemäß den aufgeführten Nachweisen laut Checkliste: „Einkommensnachweise bei Freiberuflern und selbständig Beschäftigten“
2.1.4 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	<p><u>Wenn noch kein Mietvertrag vorliegt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anrechnung der realistischen Kaltmiete zu 75% <p><u>Wenn Mietvertrag vorliegt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anrechnung der im Mietvertrag vereinbarten realistischen Kaltmiete zu 75% <p><u>Nachweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kopie des Miet- oder Pachtvertrags ▪ Miet- / oder Pachteinahmen anhand des Kontoauszugs ▪ Pacht: Netto (kalt) wird angesetzt <p><u>Nettomieteinnahmen</u> (bis max. 50% des Gesamteinkommens)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelle Mietverträge und ein aktueller Girokontoauszug über den Mieteingang ▪ Nettomieteinnahmen <p>(mehr als 50% des Gesamteinkommens)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelle Mietverträge mit Einkommenssteuererklärung + Anlage V + Steuerbescheid und Girokontoauszüge vom Mietkonto
2.1.5 Einkünfte aus Photovoltaikanlagen	<p><u>Anrechenbarer Teil</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einkünfte aus Photovoltaikanlagen werden bis zu 75% der Einspeisevergütung berücksichtigt (darf nur angewendet werden, wenn diese Einkünfte einen geringen Teil der Gesamteinkünfte ausmachen) <p><u>Nachweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachweis Ertrag mittels letzter Abrechnung der Einspeisevergütung ▪ Abrechnungszeitraum: mindestens 1 Jahr
2.1.6 Sonstige Einkünfte	<p><u>Einkünfte aus Nebenerwerb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die letzten 3 Gehaltsnachweise mit Angabe des Gehaltskontos (sollte keine Kontoverbindung genannt sein, zusätzlich Nachweis anhand von Kontoauszügen). Bei Rentnern bis zur Vollendung des 70. Lebensjahres, mit Nachweis der letzten 3 Gehaltseingänge und der Nebenerwerb muss seit mindestens 6 Monaten bestehen, ansetzbar. Nach Vollendung des 70. Lebensjahres ist keine Berücksichtigung mehr möglich. <p><u>Kindesunterhalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Differenz zwischen Existenzminimum und Kindergeld ist beim Kindesunterhalt anrechenbar
2.1.7 Nicht anrechenbare Einkünfte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einkünfte aus landwirtschaftlicher Selbstständigkeit ▪ Zinseinkünfte ▪ Dividenden ▪ Waisenrente ▪ Unterhalt ▪ Pflegegeld / Krankengeld / Übergangsgeld ▪ Einmalzahlungen ▪ Überstunden ▪ Löhne / Gehälter / Mieten bzw. Einnahmen, die bar vergütet werden ▪ Ehegattenunterhalt (als Einzelfallentscheidung mit Prüfung des unterhaltspflichtigen Ehegatten möglich) ▪ Kapitaleinkünfte
2.2 Anzurechnende Ausgaben	
2.2 Anzurechnende Ausgaben	Die Bank setzt alle Darlehensverpflichtungen und Leasingraten in der Haushaltsrechnung an.
2.2.1 Persönliche Kredite in der SCHUFA und sonstige Kreditverpflichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hypothekendarlehen: Ansatz der Rate ▪ Ratenkredite/Leasing: Ansatz der Rate ▪ Arbeitgeberdarlehen: Ansatz der Rate ▪ Darlehen öffentlicher Gläubiger: Ansatz der Rate

	Bürgschaft: Betrag wird mit aktuellem Zinssatz +3,0% Tilgung als fiktive Rate in der Bonitätsberechnung berücksichtigt
2.2.2 Private Krankenversicherung (inkl. Pflege)	Die Bank setzt die private Krankenversicherung (inkl. Pflege und Vorsorgeaufwendungen) gemäß Kundenangaben an.
2.2.3 Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschiedenen-Unterhalt: Der Ansatz erfolgt wie in der Scheidungsfolgevereinbarung angegeben. ▪ Die monatliche Belastung aus dem Erbbaurecht errechnet sich aus der letzten bekannten jährlichen Abrechnung des Erbbauzinses (zzgl. Nachweis auf Kontoauszug mit letzter Zahlung). Die Zahlung ist mit der Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag zu plausibilisieren. <p><u>Pauschalen für Lebenshaltungskosten</u> Diese Beträge müssen dem/den Antragsteller(n) nach Abzug aller Kosten zur freien Verfügung stehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% vom Nettoeinkommen (mind. 1.200 Euro), ohne Mieteinnahmen ▪ 350 Euro für den Mit Antragsteller und jede im Haushalt wohnende, unterhaltspflichtige Person ▪ Ein ggfls. angegebener höherer Bedarf des Antragstellers lt. Selbstauskunft ist zu berücksichtigen. ▪ Bei Kapitalanlegern wird die Bonitätsanforderung um 200 Euro p.M. erhöht.
2.2.4 Nettoeinkommen	<p>Das Nettoeinkommen dient als Grundlage zur Berechnung der Ausgabenpauschalen (z. B. Lebenshaltungskosten, Wohnnebenkosten) und wird wie folgt berechnet:</p> <p>Einkommen Antragsteller / Mit Antragsteller (Lohn / Gehalt / Rente / Einnahme Freiberufler / Elterngeld / Altersteilzeitzuschuss) + Zusatzrenten + Einkommen aus Nebentätigkeiten = Nettoeinkommen (für Pauschalenermittlung)</p> <p>Bitte beachten Sie, dass Mieteinnahmen in die Berechnung des Haushaltseinkommens einbezogen werden, nicht jedoch in die Berechnung des Nettoeinkommens.</p>
2.3 Eigenkapitalnachweis	
2.3 Eigenkapitalnachweis	<p><u>Als Eigenkapitalnachweise werden akzeptiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Konto-/Depotauszug, nicht älter als 3 Monate ▪ Bestätigter Rückkaufswert einer Lebensversicherung, nicht älter als 12 Monate und als Auszahlungsvoraussetzung die Bestätigung der Lebensversicherung über Kündigung und Auszahlung des Rückkaufwertes ▪ Kontoauszug über verfügbares Bauspar-/Sparguthaben, nicht älter als 12 Monate <p>Falls das Eigenkapital von einem Dritten zur Verfügung gestellt wird, ist als Nachweis ein Kontoauszug ausreichend</p> <p>Vermögenswerte Minderjähriger werden nicht als Eigenkapital anerkannt.</p> <p><u>Die Nachweise müssen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zweifelsfrei den Antragsteller als Konto-/Depotinhaber ausweisen (Ausnahme: Schenkung), ▪ zweifelsfrei den Antragsteller als Bausparer bzw. als Versicherungsnehmer ausweisen, ▪ auf Euro lauten und ▪ in deutscher oder englischer Sprache erstellt sein.
2.4 Gesamtfinanzierung	
2.4 Gesamtfinanzierung	<p>Die Gesamtfinanzierung muss sichergestellt sein.</p> <p>Kaufnebenkosten (z. B. Maklergebühren, Grunderwerbsteuer, Grundbuch-/Notar-/Gerichtskosten, Einrichtung/Inventar) muss der Antragsteller aus nachgewiesenem Eigenkapital begleichen. Ausnahme: 100% Finanzierung mit 2. Objekt als Zusatzsicherheit</p> <p>Als weitere Finanzierungsmittel (zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung) akzeptiert die Bank nur Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen, Verwandtendarlehen, öffentliche Mittel oder Mittel anderer Kreditinstitute (Nachweis erforderlich).</p>

3. Objektbezogene Anforderungen

3.1 Finanzierbare Objekte	
3.1.1 Finanzierungshöhe/Objekte	<p>Die PSD Bank München finanziert nur Objekte in Deutschland. Der Käufer des Objekts muss grundsätzlich eine natürliche Person sein.</p> <p><u>Finanzierbare Objektarten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unbebaute Grundstücke (Baugrundstücke) ▪ Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bis sechs Wohneinheiten, Doppelhaushälften, Reihenhäuser ▪ Holz-/Fertighaus, wenn das Haus von einem inländischen Bauträger gefertigt wird ▪ Eigentumswohnungen mit einer Mindestgröße von 25 qm Wohnfläche ▪ Bei guter Bonität ist eine Beleihung nach Rücksprache mit der PSD Bank München bis 100 % möglich. ▪ Entscheidend für die Kreditvergabe ist der Blankoanteil und die Abwägung der gesamten Kreditvergaberisiken. Bei Vorrängen ist grundsätzlich eine Darlehensvergabe bis 80% des Beleihungswertes möglich ▪ Auslandsimmobilien (bei Beleihung auf einer Immobilie in Deutschland)
3.1.2 Finanzierung gemischt genutzter Objekte	Gemischt genutzte Objekte dürfen im weiteren Sinne nur beliehen werden, wenn der Anteil der Gewerbemiete ein Drittel der gesamten Jahres-Netto-Kaltmiete (Rohertrag) nicht übersteigt.
3.1.3 Nicht finanzierbare Objekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten ▪ Objekte in Feriensiedlungen/-parks/-anlagen ▪ Altersresidenzen ▪ Aussiedlerhöfe ▪ Landwirtschaftliche Objekte ▪ Liebhaberobjekte (Schlösser, Burgen usw.) ▪ Gewerbeobjekte und Auslandsimmobilien ▪ Produktionsstätten, Lagerhallen, Gastronomie und Ähnliches ▪ Bauerwartungsland ▪ Garten- und Ackerland ▪ Objekte, bei denen die Zwangsversteigerung betrieben wird ▪ Objekte, bei denen im Grundbuch ein Bergschadensverzicht eingetragen ist
3.1.4 Finanzierung von Auslandsimmobilien	Die Finanzierung einer Auslandsimmobilie ist möglich, wenn die Absicherung des Darlehens an einer Inlandsimmobilie erfolgt, Verwendungszweck dann „sonstige Verwendung“.
3.2 Nutzungsarten	
3.2 Nutzungsarten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigengenutzt ▪ Vermietet ▪ Teilweise eigengenutzt/vermietet ▪ Gemischt genutzt, wenn der Anteil der Gewerbemiete ein Drittel der gesamten Jahres-Netto-Kaltmiete (Rohertrag) nicht übersteigt
3.3 Besonderheiten	
3.3.1 Kapitalbeschaffung (Beleihung von lastenfremen Immobilien)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mindestdarlehenssumme beträgt 50.000 Euro. ▪ Die Verwendungskontrolle(-nachweis) entfällt grundsätzlich, allerdings muss vom Kunden stets ein Verwendungszweck angegeben werden. Eine fallbezogene Anforderung des Verwendungsnachweises durch den Kreditsachbearbeiter ist jederzeit möglich und bei größeren Darlehensbeträgen empfohlen. ▪ Nicht finanzierbar mit Kapitalbeschaffungen sind gewerbliche Verwendungszwecke sowie Wertpapierkäufe. ▪ In diesem Fall kann das Darlehen bis zu 80% des Beleihungswertes der lastenfremen Immobilie betragen. ▪ Eine Ablösung von Konsumentenkrediten mit einer neuen Baufinanzierung ist möglich, wenn die Rate des Konsumentendarlehens in der Bonitätsermittlung des Kunden berücksichtigt wird und der Blankoanteil durch den Anteil des Konsumentendarlehens nicht erhöht wird. Die Haushaltsrechnung muss positiv sein und der Antragsteller muss die Ablösung der Kredite selbst abwickeln.
3.3.2 Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen ohne Schaffung von neuem Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierungs-/ Renovierungsmaßnahmen finanziert die Bank. Wenn die Maßnahmen nicht in der Wertermittlung berücksichtigt wurden, kann der Kunde das Darlehen auch ohne Verwendungsnachweise abrufen. Der Verwendungszweck lautet dann auf "sonstige Verwendung". ▪ Ansonsten muss der Antragsteller die Modernisierungskosten zu mindestens 2/3 der Gesamtkosten durch Rechnungen belegen. ▪ Alternativ kann der Kunde sein Objekt durch Blankodarlehen (nicht grundpfandrechtl. abgesichert) modernisieren (siehe BauGeldKompakt 7.1).

3.3.3 Finanzierung von vermieteten Objekten (Kapitalanlageimmobilie)	Können finanziert werden.
3.3.4 Exklusivkredit	Die Finanzierung von sonstigen Gebrauchsgütern (Auto, Segelschiff usw.) kann über das Produkt PSD Exklusivkredit erfolgen. Ausgeschlossen sind gewerbliche Finanzierungen und Wertpapierkauf. Die Angabe des Verwendungszwecks ist erforderlich.
3.3.5 Zusammenfassung bestehender- und neuer Kredite	Eine Zusammenfassung bestehender PSD-Darlehen und eines neuen PSD-Kredites ist grundsätzlich nicht möglich. Eine Beantragung eines neuen Darlehens ab 50.000 Euro ist jederzeit möglich.
3.4 Grundbuch	
3.4.1 Eigentumsverhältnisse	Der Verkäufer muss bereits Eigentümer des Objektes sein (keine Zwischenkaufverträge die noch nicht vollzogen sind).
3.4.2 Grundbuchsicherheiten	Die Darlehen müssen durch eine Grundschuld eintragung (bis zur Eintragung ist auch eine entsprechende Notarbestätigung möglich) abgesichert werden. Max. 10.000 Euro können als Ausnahmeregelung ohne Grundschuld unbesichert bleiben (z.B. bei nicht ausreichenden Bestandsgrundschulden).
3.4.3 Nachrangdarlehen	Die Bank finanziert Nachrangdarlehen mit fremder Vorlast, wenn die Summe aus der eingetragenen fremden vorrangigen Grundschuld zusammen mit der Neufinanzierung maximal 80% des Beleihungswertes beträgt.
3.4.4 Erbbaurecht	<p>Werden nicht finanziert.</p> <p>Die Bank akzeptiert öffentlich-rechtliche oder kirchliche, nicht jedoch private Erbbaurechte. Die Akzeptanz bankeigenen Stillhalteerklärung des DG Verlages ist zwingend erforderlich.</p> <p>Voraussetzungen für eine Finanzierung bei Erbbaurecht</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Restlaufzeit des Erbbaurechts liegt mindestens 10 Jahre über der Gesamtlaufzeit des Darlehens. ▪ Der Erbbaurechtsvertrag/Erbbaurechtsvertragsentwurf liegt bei Antragstellung vor. ▪ Die unterschriebene Stillhalteerklärung und Belastungsgenehmigung des Erbbaurechtsgebers hat zur Genehmigung vor zu liegen. ▪ Die aktuelle Höhe des Erbbauzinses muss nachgewiesen werden (Kontoauszug und letzte Abrechnung des Erbbaurechtsgebers)
3.4.5 Besonderheiten	In der vollstreckbaren Ausfertigung muss auch die persönliche Haftung und Zwangsvollstreckungsunterwerfung der Darlehensnehmer mit aufgenommen werden. Privatschriftliche Abtretungen werden nicht akzeptiert.
3.5 Erwerb aus Zwangsversteigerung	
3.5 Erwerb aus Zwangsversteigerung	Wird nicht finanziert.
3.6 Besichtigung und Gutachten	
3.6 Besichtigung und Gutachten	Die PSD Bank München besichtigt grundsätzlich das Beleihungsobjekt nach vorheriger Anmeldung durch einen Beauftragten. Die Erstellung eines Gutachtens ist ab einer Belastung in Höhe von mehr als 600.000 € des Beleihungsobjektes erforderlich. Die Kosten für die Besichtigung oder Erstellung eines Gutachtens übernimmt die PSD Bank München. Bei Darlehen unter 200.000 Euro und/oder Zinsbindungen kleiner 5 Jahre wird ein Zinszuschlag in Höhe von 0,1% auf die Kundenkondition erhoben.

4. Produktgestaltung und Konditionen

4.1 Annuitätendarlehen	
4.1.1 Mindestsumme	Neufinanzierung / Kapitalbeschaffung: 50.000,00 Euro
4.1.2 Zins	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zinsbindung: 2 bis 15 Jahre. ▪ Zinssatz: Basiszins ist der jeweils aktuelle Sollzins gemäß Konditionstabelle ▪ Bereitstellungszinsen: grundsätzlich 6 Monate bereitstellungsfreie Zeit nach Erstellung des Darlehensangebotes, gegen Konditionsaufschlag 0,02 % pro Monat ist eine Verlängerung der bereitstellungsfreien Zeit bis auf 24 Monate möglich

	<ul style="list-style-type: none"> Rein variable Darlehen ohne festgeschriebenen Darlehensanteil werden nicht vergeben
4.1.3 Tilgung	<p><u>Regeltilgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mindesttilgungssatz: 1% p.a. Maximal kann ein Tilgungssatz so vereinbart werden, dass das Darlehen innerhalb der vereinbarten Zinsbindungsfrist vollständig zurückgeführt ist (Sondertilgungen werden dabei nicht berücksichtigt) Tilgungssatzwechsoption: Kunde hat die Möglichkeit vertraglich einen Tilgungssatzwechsel während der Darlehenslaufzeit zu vereinbaren. Der Wechsel bezieht sich auf eine Erhöhung auf bis zu 5% p.a. Es wird ein Konditionsaufschlag von 0,03% fällig. Tilgungsbeginn: Nach Vollauszahlung des gesamten Darlehens <p><u>Sondertilgung</u> kostenfrei 5% der ursprünglichen Darlehenssumme pro Kalenderjahr, jedoch mindestens 2.500 Euro; bis 10% gegen Konditionsaufschlag von 0,08%</p> <p><u>Tilgungersatz</u> Der Antragsteller kann das Darlehen unter bestimmten Voraussetzungen durch einen Bausparvertrag tilgen. Eine Besparung ist ab einem fixen Termin und einem festgelegten Ansparbeitrag mit dem Kunden zu vereinbaren.</p>
4.1.5 Angebotsgültigkeit	Das Angebot, das dem Kunden durch die Bank schriftlich unterbreitet wird, hat grundsätzlich fünf Bankarbeitstage Gültigkeit
4.1.4 Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> Sobald alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind 100 %, bei Neubau in Teilbeträgen nach Baufortschritt Das Eigenkapital muss nicht vollständig vorrangig eingesetzt werden. Es kann bereits von Anfang an das Darlehen in Anspruch genommen werden. Hierbei gilt grundsätzlich eine 70:30 Verteilung (70% aus den Darlehensmitteln, 30% aus den Eigenmitteln)
4.2 Anschlussfinanzierung	
4.2.1 Wann ist eine Umschuldung möglich?	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem abzulösenden Darlehen dürfen keine Zahlungsstörungen aufgetreten sein. Es dürfen keine Zahlungsrückstände bestehen. Während einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren, wenn der Antragsteller den bestehenden Darlehensvertrag fristgerecht gemäß § 489 BGB kündigt und die abzulösende Bank die vorzeitige Auflösung des Darlehensvertrags bestätigt. (Bitte beachten Sie, dass bei der vorzeitigen Kündigung von Darlehen mit einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren die Kündigung 10 Jahre nach Vollauszahlung mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich ist. Die Ablösung kann somit frühestens 10 Jahre und 6 Monate nach Vollauszahlung vorgenommen werden.
4.2.2 Was wird umgeschuldet?	<ul style="list-style-type: none"> Höchstens 3 Darlehensgeber pro Objekt. In der Regel ein Darlehen mit festem Ablösetermin. Die Ablösung von mehreren Darlehen ist nur nach Rücksprache mit der PSD Bank München möglich. Die Ablösung von mehreren Darlehen von einer Fremdbank muss innerhalb von max. 12 Monaten erfolgen. Darlehensanträge für Umschuldung dieser Art können bis zu 24 Monate (=max. bereitstellungszinsfreie Zeit) im Voraus erfolgen.
4.2.3 Mindestdarlehenssumme	50.000,00 Euro
4.2.4 Zins	<ul style="list-style-type: none"> Zinsbindung: 2 bis 15 Jahre. Zins: Basiszins ist der jeweils aktuelle Zins gemäß Konditionstableau Bereitstellungszinsen: bis zu 24 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit vereinbar; ab dem 7. Monat nach Erstellung des Darlehensvertrags sind Bereitstellungszinsen zu zahlen, sofern keine gesonderte Vereinbarung über eine höhere bereitstellungszinsfreie Zeit getroffen wurde Beleihungsauslauf bei Umschuldung muss innerhalb von 80% liegen Tilgungssatzwechsoption: Kunde hat die Möglichkeit vertraglich einen Tilgungssatzwechsel während der Darlehenslaufzeit zu vereinbaren. Der Wechsel bezieht sich auf eine Erhöhung auf bis zu 5% p.a. Es wird ein Konditionsaufschlag von 0,03% fällig.
4.2.5 Tilgung	<ul style="list-style-type: none"> Tilgungssatz ab 1% p.a. Maximal kann der Tilgungssatz so vereinbart werden, dass das Darlehen innerhalb der vereinbarten Zinsbindungsfrist vollständig zurückgeführt ist (Sondertilgungen werden dabei nicht berücksichtigt). Sondertilgung kostenfrei 5% der ursprünglichen Darlehenssumme pro Kalenderjahr, jedoch mindestens 2.500 Euro; bis 10% gegen Konditionsaufschlag von 0,08% Tilgungersatz: Der Antragsteller kann das Darlehen unter bestimmten Voraussetzungen über einen Bausparvertrag tilgen. Tilgungsfreie Jahre sind nicht möglich.

4.2.6 Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sobald alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind ▪ Zu 100% ▪ Das Eigenkapital muss nicht vollständig vorrangig eingesetzt werden. Es kann bereits von Anfang an das Darlehen in Anspruch genommen werden. Hierbei gilt grundsätzlich eine 70:30 Verteilung (70% aus den Darlehensmitteln, 30% aus den Eigenmitteln)
4.2.7 Festsetzung des Beleihungswertes	Bei der Umschuldung legt die Bank den Beleihungswert fest. Dieser kann erheblich vom ursprünglichen Kaufpreis abweichen.
4.2.8 Besondere Unterlagenanforderungen bei Umschuldung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kopie des Darlehensvertrages des abzulösenden Darlehens ▪ Kopie der Jahreskontoauszüge / Saldenmitteilungen der letzten beiden Kalenderjahre des abzulösenden Darlehens
4.3 Zwischenfinanzierung	
4.3 Zwischenfinanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Verbindung mit einem langfristigen Darlehen für die Vorfinanzierung des Verkaufs einer Bestandsimmobilie ▪ Eine Zwischenfinanzierung ohne begleitendes langfristiges Darlehen wird in der Regel nicht angeboten. Begründete Ausnahmen sind möglich. ▪ Die Vorfinanzierung von öffentlichen Mitteln wird nicht angeboten. ▪ Soll- und effektiver Jahreszins: Gemäß Konditionstableau ▪ Nur in Kombination variables Darlehen, endfällig, bis zu 2 Jahre, anschließend zwingende Rückzahlung durch Verkaufserlös.
4.4 KfW Darlehen	
4.4 KfW Darlehen	<p>Angeboten werden folgende KfW-Programme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohneigentumsprogramm Nr. 124 - BEG Wohngebäude – Kredit Effizienzhaus Nr. 261 - Klimafreundlicher Neubau (Eigennutzung) Nr. 297 - Klimafreundlicher Neubau (Fremdnutzung) Nr. 298 - Wohneigentum für Familien Nr. 300 <p>Mindesthöhe KfW-Darlehen 50.000€. In Kombination mit PSD BauGeld mindestens 30.000€ und Gesamtfinanzierung 50.000€ Für die Beantragung eines KfW-Darlehens ist die „Anlage zum KfW-Antrag“ und die „Bestätigung zur Zinsreservierung“ zur Antragsbearbeitung notwendig. Bei den Programmen 261 muss die durch den Sachverständigen online vorgeprüfte KfW-Bestätigung zum Kreditantrag vorliegen. Es ist darauf zu achten, dass die Formulare vollständig unterschrieben und ausgefüllt sind und den gleichen Zeit- und Datumstempel tragen. Sofern das Formular neu eingereicht werden muss, sind die Konditionen nicht reserviert und es besteht kein Kundenschutz (kein Hausbankwechsel). Folgende KfW-Programme können aktuell beantragt werden: Wohneigentumsprogramm 124 (es wird ein Konditionsabschlag von 0,10% gewährt) und Kredit Effizienzhaus 261. Beim Programm 261 ist generell ein Verwendungsnachweis zu erbringen. Dieser Nachweis muss spätestens neun Monate nach vollständiger Auszahlung vorliegen. Die KfW verlängert diese Einreichungsfrist automatisch in 6-Monats-Schritten, längstens bis max. 36 Monate. Die endfällige Laufzeitvariante wird nicht angeboten.</p>
4.5 Tilgungersatz	
4.5 Tilgungersatz	Der Antragsteller kann pro Finanzierung höchstens 2 Tilgungersatzprodukte einsetzen.
4.5.1 Tilgung über Lebens-/ Rentenversicherung	Die Tilgung von Darlehen mittels Lebens- und Rentenversicherungen ist nicht möglich.
4.5.2 Tilgung über Bausparvertrag	<p>Ein Bausparvertrag (nur Deutscher Ring, BSH oder BHW) kann eingesetzt werden. Der Bausparer muss einer der Antragsteller sein. Die Abtretung von riestergeforderten Bausparverträgen ist nicht möglich.</p> <p>Folgende Unterlagen müssen vorliegen (auch bei bereits abgetretenen Bausparverträgen):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Letzter Jahreskontoauszug ▪ Bausparmodellrechnung mit Angabe zur Anspar- und Tilgungsphase unter Angabe des Gesamteffektivzinses
4.6 PSD AuffüllKredit	
4.6 PSD AuffüllKredit	Mit dem PSD AuffüllKredit besteht die Möglichkeit ein Darlehen aufzunehmen, welches ausschließlich dazu dient, eine Zuteilung eines neuen Bausparvertrages (BSH, BHW, Deutscher Ring) nach einem gewünschten Zeitraum (Ende der Sollzinsbindung zu erreichen. Das Darlehen entspricht der Höhe des Guthabens und bei Zuteilung löst der Bausparvertrag den PSD AuffüllKredit ab. Zur Absicherung des Darlehens dient das Bausparguthaben des abzutretenden Bausparvertrages.

5. Konditionsbezogene Anforderungen

5.1 Konditionsverbesserung	
5.1 Konditionsverbesserung	Subventionierte Konditionen sind nicht möglich (weder über Provisionsverzicht noch durch direkte Zuschüsse)
5.1.1 Konditionsverbesserung bei wohnwirtschaftlich genutzten Darlehen	Bei einem tilgungsfreien Darlehen kann der Antragsteller zur Konditionsverbesserung nach Rücksprache mit der PSD Bank München Bankguthaben oder ein Bausparguthaben einbringen.
5.1.2 Konditionsverbesserung durch Zusatzobjekt	Bei einem Darlehen kann der Antragsteller zur Konditionsverbesserung zusätzlich ein Objekt (Beleihung auch nachrangig bis zu einem Beleihungswert von 80% möglich) einbringen.

6. Wichtige Hinweise zur Bearbeitung

6.1 Darlehen ab 600.000 Euro	
6.1 Darlehen ab 600.000 Euro	Für Individualdarlehen gelten erhöhte Prüfungsanforderungen. Damit ein Antrag zügig bearbeitet werden kann, bitte einen vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antrag einreichen und dem Antrag alle zur Prüfung notwendigen Unterlagen beilegen.
6.2 Zinsfestschreibung	
6.2 Zinsfestschreibung	Die Zinsfestschreibung endet immer zum Monatsende. Maßgeblich ist der Monat, in dem das Darlehen ursprünglich zugesagt wurde.
6.3 Widerrufsfrist	
6.3 Widerrufsfrist	Der Antragsteller kann den Darlehensvertrag innerhalb der im Vertrag genannten Frist widerrufen. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem der unterschriebene Vertrag bei der Bank eingegangen ist (Datum des Posteingangsstempels auf dem Vertrag).
6.4 Umschuldung mit öffentlichen Nachranggläubigern	
6.4 Umschuldung mit öffentlichen Nachranggläubigern	Es muss bei Darlehenszusage eine Zustimmung des Nachranggläubiger (z.B. Labo) vorliegen.
6.5 Teilauszahlungen	
6.5 Teilauszahlungen	Teilauszahlungen erfolgen gemäß Makler- und Bauträgerverordnung oder Werkvertrag oder nach Rechnungslegung. Bei konventioneller Bauweise kann der Antragsteller vor der Rechnungslegung bis zu 20.000 Euro in einer Summe anfordern. Die Rechnungen muss er dann nachreichen. Die Darlehensauszahlung soll in maximal 10 Teilauszahlungen erfolgen.
6.6 Bearbeitungszeiten	
6.6 Bearbeitungszeiten	Die Standard-Bearbeitungszeiten werden regelmäßig überprüft und über die einreichende Plattform, bzw. dem PSD PartnerPortal Vermittler-Newsletter kommuniziert. Ab einem Darlehensvolumen von 500.000 Euro verlängert sich die Bearbeitungszeit um ca. 5 Werktage
6.7 Eigenleistungen	
6.7 Eigenleistungen	Eigenleistungen: Ansatz von maximal 5% der Anschaffungs- / Herstellungskosten ohne Nachweis einer Qualifikation (mit Nachweis maximal 15%, dann mit unterschriebener Architekten- oder Bauträgeraufstellung)

7. PSD BauGeldKompakt

7.1 BauGeldKompakt	
7.1 BauGeldKompakt	Das PSD BauGeldKompakt ist ein nicht grundpfandrehtlich abgesichertes Darlehen zur Modernisierung / Renovierung einer Eigentumsimmobilie (wohnwirtschaftliche Verwendung). Als Nachweis wird ein aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) benötigt. Grundsätzlich wird das BauGeldKompakt nicht für Selbstständige angeboten
7.1.2 Betragsgrenzen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10.000 € bis 75.000 € für Neugeschäft (Einzeldarlehen) ▪ Das Gesamtblanko (Ratenkredite, Giro- und Mastercardlimite sowie bestehende BauGeldKompakts und Baufinanzierungs-Blanko's) darf 100.000 Euro nicht überschreiten ▪ Insgesamt darf der Gesamtblankoanteil für alle BauGeldKompakt nicht höher als 75.000 Euro sein.
7.1.3 Verwendungsnachweise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendungsnachweise sind ab einer Darlehenssumme von 25.000 € beizubringen. Darunter sind keine Verwendungsnachweise notwendig. Als Verwendungsnachweis gelten Angebote, Kostenvoranschläge oder Rechnungen. ▪ Die Höhe der beizubringenden Verwendungsnachweise richtet sich nach der Darlehenssumme. Es müssen mindestens 50% des beantragten Darlehens nachgewiesen werden.
7.1.4 Auszahlung	Die Auszahlung erfolgt in einer Summe auf ein Girokonto des / der Kunden.
7.1.5 Beantragung	Die Beantragung des PSD BauGeldKompakt erfolgt ausschließlich über die elektronische Antragsstrecke der PSD Bank München. Ein entsprechender Zugang zur Strecke wird dem Vermittler durch die PSD Bank München auf Anfrage eingerichtet.

8. Übersicht Zinsaufschläge / Zinsabschläge

8.1 Aufschläge bei Auswahl von Komfortoptionen	
Sondertilgungsoption erhöhen auf 10 % der Ursprungsdarlehenssumme p.a.	0,08%
Erhöhung der bereitstellungszinsfreien Zeit p.M. (ab dem 7. Monat)	0,02%
Bereitstellungszinsfreie Zeit inklusive	6 Monate
Bereitstellungszinsfreie Zeit Umschuldungskredit inklusive (Umschuldung von Fremdbank an PSD Bank München)	6 Monate
Aufschlag Tilgungssatzwechseloption	0,03%
8.2. Aufschläge nach Beleihungsauslauf (ausgehend 1a Kondition – Darlehen bis 50% Kaufpreis / 60% Beleihungswert)	
Darlehen > 50% bis 70% des Kaufpreises	0,10%
Darlehen > 60% bis 80% des Beleihungswertes	0,30%
Darlehen > 70% bis 80% des Kaufpreises	0,30%
Darlehen > 80% bis 90% des Beleihungswertes	0,60%
Darlehen > 80% bis 90% Kaufpreises	0,60%
Darlehen > 90% bis 100% des Beleihungswertes	0,90%
Darlehen > 90% Kaufpreis	0,90%
Darlehen > 100% des Beleihungswertes	0,90%
8.3. Volumenabhängige Abschläge (ausgehend Kondition für Darlehen ab 50.000 Euro)	
Darlehen ab 100.000 Euro	-0,20%
Darlehen ab 200.000 Euro	-0,30%
8.4. Sonstige Aufschläge	
Zuschlag für Gutachten	0,10%
Aufschlag bilanzierende Selbstständige	0,20%
Aufschlag Freiberufler (nicht bilanzierende Selbstständige)	0,10%
Aufschlag wegen Immobilienrating	0,10%
Aufschlag bei mehr als einem Beleihungsobjekt bei einem Beleihungsauslauf < 60%	0,05%
Aufschlag für PSD AuffüllKredit (bis max. 10 Jahre Sollzinsbindung)	0,15%



PSD Bank
München eG

Kontakt

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Spezialisten gerne zur Verfügung.

Sie erreichen uns telefonisch von
Montag bis Mittwoch von 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Freitag von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr.

Ihr direkter Ansprechpartner

PSD Bank München eG
Team Finanzierung

Max-Hempel-Straße 5
86153 Augsburg
Tel.: 0821 – 5049 270
mailto: finanzierung@psd-muenchen.de