

# Unser Kriterienkatalog

-  **Rotscore** - nicht machbar
-  **Gelbscore** - machbar unter Vorbehalt
-  **Grünscore** - machbar

Personen- bzw. bonitätsbezogene Anforderungen													
Anzahl Darlehensnehmer	max. 4 Darlehensnehmer aus 2 Haushalten												
Arbeitsverhältnis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angestellte / Arbeiter</li> <li>• Beamte</li> <li>• Rentner</li> <li>• <del>Selbstständige (min. seit 36 Monaten)</del></li> <li>• <del>Freiberufler (min. seit 36 Monaten)</del></li> </ul>												
Befristetes Arbeitsverhältnis / Probezeit	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> machbar unter Vorbehalt <input type="radio"/>												
Altersgrenzen	<input checked="" type="radio"/> 0 bis 17 Jahre <input type="radio"/> 18 bis 67 Jahre <input checked="" type="radio"/> ab 67 Jahren												
Staatsangehörigkeit	<input checked="" type="radio"/> EU-Bürger <input type="radio"/> nicht EU-Bürger mit unbefristeten Aufenthaltstitel <input checked="" type="radio"/> nicht EU-Bürger mit befristeten oder ohne Aufenthaltstitel												
Anrechnung Einkünfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unselbstständiges Nettoeinkommen (100 %) max. 13 Gehälter, wenn nachhaltig und nachgewiesen</li> <li>• Nebentätigkeit [muss länger als 3 Monate bestehen] (100 %)</li> <li>• Renten (80 %)*</li> <li>• Pensionen (80 %)*</li> <li>• Kindesunterhalt (Kind &lt; 18 Jahre)</li> <li>• Kindergeld</li> <li>• Mieteinnahmen (Nettokaltmiete zu 75 %)*</li> <li>• <del>Gewerbebetrieb</del></li> <li>• <del>Selbstständige</del></li> <li>• <del>Freiberufler</del></li> <li>• <del>Land- und Forstwirte</del></li> </ul> <p style="font-size: small; color: red; margin-left: 20px;">Berechnung eCF auf Basis Bilanz / EÜR Unterlagen sind vorab einzureichen ACHTUNG: verlängert Bearbeitungszeit bis Zusage</p>												
Anrechnung Ausgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietausgaben</li> <li>• Kranken-Vollversicherung</li> <li>• Raten aller Darlehen</li> <li>• Leasing-Raten</li> <li>• Unterhaltszahlungen</li> <li>• Erbbauzins</li> <li>• Sparraten/Beiträge für Tilgungsersatzinstrument</li> <li>• Einkommensteuerzahlung (bei Selbstständigen)</li> <li>• Lebenshaltungskosten</li> <li>» Mindestpauschalen:</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">erster DL-Nehmer</td> <td style="text-align: right;">770,00 €</td> </tr> <tr> <td>weiterer DL-Nehmer</td> <td style="text-align: right;">330,00 €</td> </tr> <tr> <td>pro Kind</td> <td style="text-align: right;">220,00 €</td> </tr> <tr> <td>pro KfZ</td> <td style="text-align: right;">220,00 €</td> </tr> <tr> <td>„Ersatzmiete“ (kein Eigenheim, wohnt bei Eltern)</td> <td style="text-align: right;">300,00 €</td> </tr> <tr> <td>Wohnkostenpauschale (bei Eigenheim)</td> <td style="text-align: right;">220,00 €</td> </tr> </table>	erster DL-Nehmer	770,00 €	weiterer DL-Nehmer	330,00 €	pro Kind	220,00 €	pro KfZ	220,00 €	„Ersatzmiete“ (kein Eigenheim, wohnt bei Eltern)	300,00 €	Wohnkostenpauschale (bei Eigenheim)	220,00 €
erster DL-Nehmer	770,00 €												
weiterer DL-Nehmer	330,00 €												
pro Kind	220,00 €												
pro KfZ	220,00 €												
„Ersatzmiete“ (kein Eigenheim, wohnt bei Eltern)	300,00 €												
Wohnkostenpauschale (bei Eigenheim)	220,00 €												
Kapitaldienstüberschuss	<input checked="" type="radio"/> positiv <input checked="" type="radio"/> negativ												

Produktmerkmale und sonstige Richtlinien	
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf</li> <li>• Neubau</li> <li>• Umbau/Ausbau/Anbau</li> <li>• Sanierung/Renovierung/Modernisierung</li> <li>• Umschuldung</li> <li>• Prolongation</li> <li>• Kapitalbeschaffung</li> </ul>
Provision	bis zu 3 %    0,50 % auf KfW-Darlehen
Eigenleistung	<input checked="" type="radio"/> kleiner 35.000 Euro <input checked="" type="radio"/> größer 35.000 Euro
Darlehensbetrag	<input checked="" type="radio"/> kleiner 50.000 Euro <input checked="" type="radio"/> 50.000 Euro bis 500.000 Euro <input checked="" type="radio"/> ab 500.000 Euro
Unterdeckung in Lebensphasenplan	<input checked="" type="radio"/> machbar unter Vorbehalt
Darlehensarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Annuitätendarlehen</li> <li>• variable Darlehen (nur als Tilgungsdarlehen)</li> <li>• Zwischenfinanzierungen</li> <li>• KfW-Darlehen (in Kombination mit Bankdarlehen)</li> <li>• Endfällige Darlehen mit Tilgungsersatz</li> </ul>
Zinsbindung	1 bis 10 Jahre / längere Zinsbindung über Verbundpartner variabel (ohne Provision)
Tilgung	1 % Mindesttilgung (max. Laufzeit 35 Jahre)
Sondertilgung	ohne Sondertilgung - kein Zinsaufschlag 5 % Sondertilgung - 0,05 % Zinsaufschlag 10 % Sondertilgung - 0,10 % Zinsaufschlag
Zusatzsicherheiten min. 50.000 Euro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapital Lebens-/Rentenversicherungen zu 100 % vom RKW</li> <li>• fondsgebundene Lebens-/Rentenversicherungen zu 60 % vom RKW</li> <li>• Bausparverträge zu 100 % akt. Kontostand</li> <li>• Bank-/Sparguthaben zu 100 % akt. Kontostand</li> <li>• Wertpapiere zu 50 % vom akt. Kurswert</li> </ul>
Bereitstellungsfreie Zeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Monate bei Kauf, Sanierung, Modernisierung und Kapitalbeschaffung</li> <li>• 12 Monate bei Neubau</li> <li>• bis zu 24 Monate gegen Zinsaufschlag von 0,02 % pro Monat</li> </ul>
Auszahlungen	min. 10.000 Euro pro Auszahlung (Ausnahme: KfW-DL)
Sonderausstattungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 x Tilgungssatzwechsel (1 - 5 % Anfangstilgung), min. Anfangstilgung, gegen Zinsaufschlag von 0,05 %</li> <li>• Volltilgungsdarlehen, Konditionsvorteil von 0,10 %</li> <li>• kostenfreie DL-Nichtabnahme in Höhe von 10 % (max. 30.000 Euro)</li> <li>• kein Forderungsverkauf bei ordnungsmäßig bedienten Darlehen</li> <li>• kostenloses Baukonto (24 Monate kostenfrei)</li> </ul>

\*Eingabe zu 100 %, Abzug erfolgt automatisch in Baufinex/Genoberater

# Unser Kriterienkatalog

Objektbezogene Anforderungen			
Objektart	keine Einschränkungen		
max. Anzahl Beleihungsobjekte	2		
Objektlage / Regionalprinzip	Finanzierungen sind möglich wenn der Kunde oder das Objekt im definiertem PLZ-Gebiet liegt. Diese Information finden Sie auf der Gebietskarte auf unserer Internetseite unter <a href="http://www.rbkk.de/vermittler">www.rbkk.de/vermittler</a>		
Mindestwohnfläche	min. 20 m <sup>2</sup> Wohnfläche		
Nutzung	gewerbliche Fläche < 33 % und wenn > 33 % bitte vorab anfragen		
Erbbaurecht	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> machbar unter Vorbehalt <input type="radio"/>		
Beleihungsauslauf Eigennutzer	<input type="radio"/> Auslauf bis 112 % <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Auslauf ab 112 % - 130 % <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Auslauf ab 130 % <input checked="" type="radio"/>
Beleihungsauslauf Kapitalanleger	<input type="radio"/> Auslauf bis 112 % <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Auslauf ab 112 % - 130 % <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Auslauf ab 130 % <input checked="" type="radio"/>
Vorlasten in Abt. II + III	<input type="radio"/> Abt. II - akzeptiert werden nicht wertmindernde Rechte <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> Abt. III - Beleihungsauslauf kleiner 80 % <input checked="" type="radio"/>	
	<input checked="" type="radio"/> Abt. II - akzeptiert werden Wohnrechte, Nießbrauch <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Abt. III - Beleihungsauslauf größer 80 % <input checked="" type="radio"/>	

## Unterlagen-Checkliste

Objekt		
aktuelle Lichtbilder des Objektes von Innen und Außen		außer bei Bau
amtl. Flurkarte/Lageplan		immer
Baubeschreibung		immer, außer bei Baugrundstücken
bemaßte Baupläne (Schnitt, Grundriss, Ansichten)		immer, außer bei Baugrundstücken
Berechnung der Wohn-/Nutzfläche		immer, außer bei Baugrundstücken
Berechnung des umbauten Raumes		immer, außer bei Baugrundstücken
Aufstellung der vergangenen Modernisierungsmaßnahmen		Kauf/Prolo/Umschuldung/zur Besicherung/ ist vergangene Modernisierung vorhanden
detaillierte Kostenaufstellung nach Gewerken des Architekten oder Bauträgervertrag inkl. Baubeschreibung	Neubau: alternativ über unser Formular "Baukostenaufstellung" <a href="https://www.rbkk.de/service/downloads.html">https://www.rbkk.de/service/downloads.html</a>	Neubau/Kauf vom Bauträger
Erbbaurechtsvertrag inkl. Nachträge und Nachweis des aktuellen Erbbauszinses		Erbbaurecht vorhanden
Stillhalteerklärung des Grundstückseigentümers		Erbbaurecht vorhanden
für wertmindernde Rechte in Abt. II Eintragungsbewilligung mit Plänen/Anlagen		außer Bau / hat Vorlast in Abt. II
Mieterliste bzw. Mietverträge und ggf. Kontoauszug des Mieteingangs		Vermietungsanteil
notarieller Kauf-/Schenkungsvertrag / Zuschlagsbeschluss		Kauf / Neubau / Kauf vom Bauträger
vollständige Teilungserklärung inkl. aller Anlagen und Nachträge		ETW
vollständiger aktueller Grundbuchauszug		immer
Werk-, Bauträger- oder Generalunternehmervertrag		Neubau / Kauf vom Bauträger
Nachweis Brandversicherung	bei Neubau nach Fertigstellung	Kauf / Neubau / Kauf vom Bauträger

Antragsteller		
aktuelle BWA inkl. Summen- und Saldenliste		Selbständig, Freiberufler
BWA Dezember des Vorjahres inkl. Summen- und Saldenliste		Selbständig, Freiberufler
aktueller Rentenbescheid		Rentner
EÜ-Rechnung / Jahresabschluss der letzten 3 Jahre		Selbständig, Freiberufler
für Nicht-EU-Bürger: unbefristete Aufenthaltsgenehmigung		immer
Immobilienaufstellung mit Mieterliste bzw. Mietverträge und Kontoauszug des Mieteingangs für weitere Immobilien		hat weitere Mieteinnahmen
Kopie Personalausweis / Reisepass / etc.		immer
Kreditvertrag für weitere Immobiliendarlehen		hat weitere (Fremd-)Darlehen
letzte Bezügemittelung zzgl. ggf. Kontoauszug als Nachweis der Aktualität		Beamte
Bezügemittelung Dez. des Vorjahres		Beamte
Nachweis Eigenmiete		hat Mietausgaben
letzte Einkommensteuererklärung		Angestellte, Arbeiter, Beamte, Selbständig, Freiberufler, Nebengewerbe
Anlage V aus der EStE für weiteres Immobilienvermögen	alternativ zu Immobilienaufstellung mit Mieterliste	hat weitere Mieteinnahmen
letzter Einkommensteuerbescheid		Angestellte, Arbeiter, Beamte, Selbständig, Freiberufler, Nebengewerbe
Lohn-/und Gehaltsabrechnung der letzten 3 Monate	nicht erforderlich sofern Abwicklung über Girokonto bei der Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG	Angestellte / Arbeiter
Lohn-/und Gehaltsabrechnung Dez. letztes Jahr	nicht erforderlich sofern Abwicklung über Girokonto bei der Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG	Angestellte / Arbeiter
Kontoauszüge aller Gehaltskonten für die letzten 3 Monate		Angestellte, Arbeiter, Beamte
Nachweise weiterer regelmäßiger Einkommen/Nebeneinkünfte		sind Nebeneinkünfte vorhanden
Bestätigung des Arbeitgebers über das Ende der Probezeit oder Kopie des Arbeitsvertrages		Angestellter/Arbeiter, ist in Probezeit
Nachweis über die Höhe der privaten Krankenversicherung/ Pflegeversicherung	nicht erforderlich sofern Abwicklung über Girokonto bei der Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG	immer
Ratenkredite/Leasing, privates Darlehen, sonst. Verbindlichkeiten (auch Bürgschaften, Tilgungersatzleistungen): Kreditvertrag und Kontoauszug	nicht erforderlich sofern Abwicklung über Girokonto bei der Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG	immer
Renteninformation/Rentenbescheid bzw. Vertragskopie oder Police bei privater Rentenvorsorge des Darlehensnehmers	ab dem 50. Lebensjahr	immer
Trennungsvereinbarung bzw. Kopie der notariell beurkundeten Scheidungsfolgevereinbarung (ggf. Scheidungsurteil)		getrennt, geschieden
notariell geschlossener Gütertrennungsvertrag		getrennt, verheiratet / hat Gütertrennung vereinbart
Vermögen/Eigenkapitalnachweis	nicht älter als 6 Wochen	immer
Vertrag/Urteil/Beschluss und Kontoauszüge für Unterhaltszahlungen		immer
vollständige und unterzeichnete Selbstauskunft inkl. SCHUFA-Einverständniserklärung		immer

Vorhaben		
bei abzulösenden Darlehen: Jahreskontoauszug vom letzten Jahr		Prolongation / Umschuldung
Berechnung zum KfW-Antrag im Original gem. Online-Bestätigung		261, 262, 297, 298, 300
detaillierte Aufstellung der geplanten Modernisierungs- und Sanierungskosten		bei Modernisierung/Sanierung
KfW-Antrag oder KfW-Einwilligungserklärung/Vollmacht vollständig ausgefüllt und unterschrieben		bei Beantragung KfW-Darlehen
KfW-Nachweis eines Beratungsgesprächs (Dokument wird am Antrag als vorab Dokument erzeugt)	siehe Reiter "Dokumente"	261, 262, 297, 298, 300
Kopie Darlehensvertrag des abzulösenden Darlehens		Prolongation / Umschuldung
Nachweis über weitere Fremdmittel		bei Fremdmitteln
Nachweis/Aufstellung der Eigenleistungen	ab 35.000 EUR nötig	siehe "Dokumente" in BauFinex/Genoberater