

Bauen & Wohnen

Produktinformationen und Finanzierungskriterien

Finanzierungskriterien der VerbundVolksbank OWL eG

1. Objektbezogene Anforderungen

1.1. Finanzierungsregion	<ul style="list-style-type: none">• Keine Einschränkungen
1.2 Lage der Immobilie	<ul style="list-style-type: none">• Geschäftsgebiet der VerbundVolksbank OWL eG• Die Postleitzahlen sind systemseitig hinterlegt.
1.3 Alter der Immobilie	<ul style="list-style-type: none">• Die Restnutzungsdauer des Objektes darf nicht kürzer als die Finanzierungslaufzeit sein.• Erbbaurechte: Die Restnutzungsdauer muss mindestens 30 Jahre oder länger sein (Ausnahme bei tilgungsausgesetzten Darlehen: hier Restnutzungsdauer von mindestens 40 Jahren)
1.4 Objektarten	<ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften• Eigentumswohnungen (bei mindestens drei Einheiten im Objekt)• Mehrfamilienhäuser• Baugrundstücke• Objekte aus Zwangsversteigerungen <p>Es werden maximal zwei Besicherungsobjekte akzeptiert.</p>
1.5 Bauweisen	keine Einschränkungen
1.6 Wohnflächen	Mindestgröße von 30 Quadratmetern
1.7 Nutzung	<ul style="list-style-type: none">• Der maximale Anteil der Gewerbefläche an der Gesamtfläche liegt bei 33 Prozent.• Der Mietertrag aus der gewerblichen Vermietung darf maximal ein Drittel des gesamten Mietertrages betragen.• Kapitalanleger werden finanziert.
1.8 Erbpacht	<ul style="list-style-type: none">• öffentlich• kirchlich• privat
1.9 Wertermittlungen	<ul style="list-style-type: none">• Eigentumswohnungen: Vergleichswertverfahren• Ein- und Zweifamilienhäuser: Sachwert mit Vergleich der Gestehungskosten• Mehrfamilienhäuser: Ertragswert mit Vergleich der Gestehungskosten• Modernisierungen werden zu 50 Prozent wertsteigernd berücksichtigt.
1.9.1 Beleihungsauslauf	Die Finanzierung erfolgt bis zu einem Beleihungsauslauf von max. 115 Prozent.
1.9.2 Vorlasten in Abt. II	keine wertmindernden Vorlasten
1.9.3 Vorlasten in Abt. III	Bei Vor- oder Gleichlasten in Abteilung III und einem Beleihungsauslauf von über 60 Prozent ist eine gesonderte Prüfung erforderlich.

2. Personen- und bonitätsbezogene Anforderungen

2.1 Anzahl Darlehensnehmer und Haushalte	<ul style="list-style-type: none"> • maximal vier Darlehensnehmer • maximal zwei Haushalte
2.2 Berufsgruppen	
2.2.1 unbefristete Angestellte, Beamte, Rentner, Pensionäre	<ul style="list-style-type: none"> • Probezeit als Einzelfallanfrage möglich • befristete Arbeitsverhältnisse als Einzelfallanfrage möglich <p>Benötigte, zusätzliche Informationen und ggf. Nachweise zur Prüfung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. höchster Schulabschluss 2. erlernter Beruf 3. berufliche Tätigkeit/en in den letzten fünf Jahren <p>Bitte liefern Sie die Informationen zu den Punkten 1, 2 und 3 bei der Fallanfrage und -übergabe mit und erörtern Sie die Punkte zur besseren Nachvollziehbarkeit.</p>
2.2.2 Selbständige, Freiberufler und Gewerbetreibende	Zurzeit ist die Umsetzung für diese Berufsgruppe nicht möglich. Wir arbeiten an einer Lösung und informieren Sie zu gegebener Zeit.
2.3 Kapitalanleger	Die Finanzierung erfolgt bis zu einem Beleihungsauslauf von max. 115 Prozent.
2.4 Altersgrenze	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestalter von 18 Jahren • ab 70 Jahren: Finanzierung bis max. Beleihungsauslauf von 80 Prozent
2.5 Staatsangehörigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • innerhalb der EU • keine Einschränkungen • Sollte die Staatsangehörigkeit nicht deutsch sein, ist der Nachweis des unbefristeten Aufenthaltstitels zwingend erforderlich.
2.6 Wohnsitz	Deutschland
2.7 gesamtschuldnerische Haftung	Bei verheirateten Darlehensnehmern sollten beide Ehepartner auch Darlehensnehmer werden. In Ausnahme ist eine Einzelfallanfrage möglich.
2.8 Anrechnung der Einkünfte	<ul style="list-style-type: none"> • zwölf Gehälter, wenn tariflich vereinbart • Kindergeld wird zu 100 Prozent angerechnet. • Kindesunterhalt wird zu 100 Prozent angerechnet, wenn das Kind nicht älter als 18 Jahre alt ist. • Mieteinkünfte werden zu 80 Prozent von der Kaltmiete angerechnet. • Einkünfte aus Nebentätigkeiten müssen mindestens für sechs Monate bestehen. • keine Anrechnung von Ehegattenunterhalt • Elterngeld wird zu 100 Prozent angerechnet. Bei Einkommensveränderungen ist die neue Stundenzahl anzugeben und eine Probeabrechnung einzureichen. <p>Anrechnung von Alterseinkünften (Renteneintrittsberechnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80 Prozent auf Angabe vom Vertrieb (Rentenbescheid als Nachweis notwendig) • 48 Prozent auf das letzte Nettoeinkommen (Gehaltsabrechnung als Nachweis notwendig)
2.9 Wirtschaftlichkeitsberechnung und Lebenshaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> • Lebenshaltungskosten sind systemisch hinterlegt. • Bewirtschaftungskosten von 2,70 Euro je Quadratmeter für selbstgenutzte Wohnfläche

<p>2.10 Anforderungen an die Kapitaldienstfähigkeit</p>	<p>Die KDF kann bei einem Kauf ohne Modernisierungsanteile wieder zu 100% ausgelastet werden. Bei Neubau/Modernisierungen muss weiterhin ein Puffer eingebaut werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau Festpreis = Aufschlag von 5% auf den Festpreis • Neubau Einzelgewerke = Aufschlag von 10% auf die plausibilisierten Baukosten (ohne Grundstück) • Modernisierungen = Aufschlag von 15% auf die plausibilisierten Modernisierungskosten <p>In diesen Fällen ist ein fiktiver/rechnerischer Finanzierungsbaustein mit 8% Annuität (4% Tilgung und 4% Zins) in der KDF zu berücksichtigen.</p> <p>Beispiel: Kaufpreis 250 TEUR + Modernisierung 120 TEUR (15% = 18 TEUR * 8% Annuität = 120 Euro p.M. Diese 120 Euro sind in die KDF einzurechnen). - Eigenkapital 70 TEUR <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> = Darlehen 300 TEUR</p>
<p>2.11 Anforderungen an das Eigenkapital</p>	<p>Für Finanzierungen bei Neubau und Kauf gilt eine Mindesteigenkapitalquote von 15 Prozent (bare Eigenmittel) bezogen auf die Gesamtkosten.</p> <p>Alternativen zur Erfüllung der EK-Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellung bewertbarer Sicherheiten als Ersatz für fehlendes Eigenkapital (z. B. Grundschuld auf einem weiteren Objekt) • Eigenleistungen werden bei der Ermittlung des Eigenkapitals nur zur Hälfte angerechnet. 7,5 Prozent müssen auch hier als Eigenkapital-Einsatz (bare Eigenmittel) vorhanden sein. • Lastenfreies Vermögen ist mindestens in doppelter Höhe des erforderlichen Eigenkapitals vorhanden (plausibilisiert). • KDF-Auslastung ist $\leq 50\%$: Eigenkapitalanforderung halbiert sich auf 7,5% <p>> Diese sind untereinander kombinierbar.</p>

3. Produktinformation

3.1 Darlehensarten	<ul style="list-style-type: none"> • Annuitätendarlehen • KfW-Darlehen • Forward-Darlehen <p>Mit folgenden Verbundpartnern gibt es Kombinatorikmöglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+V Versicherung AG • DZ HYP AG • Münchener Hypothekenbank eG 	<p>Ergänzende Hinweise: Die Produktinformationen der Verbundpartner sind zu beachten. Der Mindestbaustein der VerbundVolksbank OWL beträgt 50.000 Euro. Es besteht keine Kombinatorikmöglichkeit mit der Hanseatic Bank. Vermittlung Verbund als "Stand-alone-Lösung" möglich.</p>
2.3.2 Zwischenfinanzierungen und variable Darlehen	Werden angeboten, aber nicht als alleiniges Produkt. Variable Darlehen werden nicht mehr als Annuitätendarlehen angeboten, sondern als Ratendarlehen.	
3.3 KfW-Darlehen	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden alle wohnwirtschaftlichen Programme angeboten. • Mindestbetrag pro Baustein: 20.000 Euro • Mindestbetrag bei alleinigem KfW-Baustein: 50.000 Euro 	
3.4 Forward-Darlehen	<ul style="list-style-type: none"> • bis maximal 24 Monate möglich • Forward-Aufschlag in Abhängigkeit der Zinsbindungen • Forward-Zeitraum und Zinsbindung dürfen insgesamt zwölf Jahre nicht übersteigen. 	
3.5 Darlehensgrenzen	<ul style="list-style-type: none"> • Untergrenze: 50.000 Euro, Obergrenze: 600.000 Euro • Bei größeren Finanzierungen ist eine Einzelanfrage möglich • maximal vier Darlehensbausteine 	
3.6 Bereitstellungsprovision	<ul style="list-style-type: none"> • maximal zwölf Monate kostenfrei (bei Neubau) • maximal drei Monate kostenfrei (bei Kauf) • Verlängerung auf 24 Monate (bei Neubau) bzw. zwölf Monate (bei Kauf) gegen einen Aufschlag von 0,005 Prozent p. M. möglich • Bereitstellungszinsen: 0,25 Prozent p. M. 	
3.7 Zinsbindungen	ein Jahr bis maximal zehn Jahre	
3.8 Sondertilgung	<ul style="list-style-type: none"> • 5 Prozent p. a. sind in den ausgewiesenen Konditionen bereits als Standard enthalten. • 6 bis 10 Prozent p. a. sind mit einem Aufschlag von 0,10 Prozent p. a. möglich. 	
3.9 Tilgung	Die Mindesttilgung wird ersetzt durch maximale Laufzeit von 35 Jahre.	
3.10 Tilgungersatz	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensversicherungen • Rentenversicherungen • fondsgebundene Versicherungen • Bausparverträge <p>Die Besparung für das Tilgungersatzprodukt muss so gewählt werden, dass die maximale Laufzeit von 35 Jahren eingehalten wird.</p>	
3.11 Auszahlungskonto	<p>Bei folgenden Finanzierungen ist bis zur vollständigen Auszahlung/Abruf aller Finanzierungsmittel ein Kundengirokonto in unserem Hause erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubaufinanzierungen • Kauffinanzierungen mit umfangreichen Modernisierungen/ Kernsanierungen 	
3.12 Anzahl Auszahlungen	keine Einschränkungen	

4. Sonstige Kriterien

4.1 Vorhaben	<ul style="list-style-type: none">• keine gewerbliche Verwendung• Kapitalbeschaffung nur bis 60 Prozent des Beleihungsauslaufs möglich
4.2 Eigenleistungen	<ul style="list-style-type: none">• maximal 50.000 Euro, darüber hinaus nur per Einzelanfrage• <u>immer</u> plausible Begründung und Aufstellung notwendig• Die Aufstellung besteht aus einer unterzeichneten Helferliste <u>und</u> den Angaben zu Geldbeträgen und Maßnahmen der einzelnen Helfer.
4.3 Zusatzsicherheiten	<ul style="list-style-type: none">• Lebensversicherung• Rentenversicherung• fondsgebundene Versicherung• Wertpapiere• Bankguthaben oder Bausparverträge• maximal ein weiteres Besicherungsobjekt
4.4 Kundenschutz	<p>Die VerbundVolksbank OWL eG bietet den Vermittlern Kundenschutz. Bezüglich der vermittelten Darlehen werden wir den Kunden nicht aktiv ansprechen.</p> <p>Wir bitten um Verständnis, dass wir bei entsprechendem Beratungswunsch des Kunden ein Angebot abgeben werden.</p>
4.5 Hinweise zum Prozessablauf der Darlehensunterlagen	<p>Mit der bankseitigen Antragsbearbeitung erhält der Kunde per E-Mail den Link zur Videolegitimation bzw. Coupon zur Post-Ident Legitimation. Die Durchführung der Legitimation ist vor Kontoeröffnung und Darlehensauszahlung notwendig.</p> <p>Nach Kontoeröffnungen wird den Kunden die IBAN mitgeteilt. Bitte denken Sie an die Erstüberweisung zur Kontodeckung. Die Darlehensverträge werden während des Vorgangs hochgeladen. Wir bitten um Rücksendung aller Bankausfertigungen. Hierfür wird Ihnen ein Rücksendedeckblatt zur Verfügung gestellt. Mit den Darlehensverträgen stellen wir auch unser Objektbesichtigungsformular zur Verfügung, welches zum Einverständnis für die spätere Objektbesichtigung dient. Bitte senden Sie uns auch dieses Formular ausgefüllt und unterzeichnet vom Kunden mit zurück.</p>

Ihr Vermittlerbetreuer



Dominik Ahlheit

Telefon: 05251 294-36134 | Mobil: 0171 7846708

E-Mail: dominik.ahlheit@verbundvolksbank-owl.de

Zweigniederlassungen:

 **Volksbank Paderborn**

Schildern 2-6, 33098 Paderborn
Telefon 05251 294-402
paderborn@verbundvolksbank-owl.de

 **Volksbank Höxter**

Möllingerstraße 1, 37671 Höxter
Telefon 05271 960-00
hoexter@verbundvolksbank-owl.de

 **Volksbank Detmold**

Bismarckstraße 5, 32756 Detmold
Telefon 05231 708-0
detmold@verbundvolksbank-owl.de

 **Volksbank Minden**

Poststraße 4, 32423 Minden
Telefon 0571 88807-0
minden@verbundvolksbank-owl.de

 **Volksbank Brilon**

Bahnhofstraße 18, 59929 Brilon
Telefon 02961 7960
brilon@verbundvolksbank-owl.de

 **Volksbank Büren-Salzkotten**

Marktstraße 15, 33154 Salzkotten
Telefon 05258 502-0
bueren-salzkotten@verbundvolksbank-owl.de

 **Bankverein Werther**

Alter Markt 12, 33602 Bielefeld
Telefon 0521 305200-0
kontakt@bankverein-werther.de

