

„Spickzettel“ der Sparda-Bank West eG (für Vertriebspartner zur internen Nutzung)

I. Personenkreis

Privatkunden:

Beamte, Angestellte, Arbeiter und Rentempfänger

Das Geschäftsgebiet umfasst **NRW**, Teile **Niedersachsens** und weitere ausgewählte Regionen.

II. Bonität

Zu beachten bei Einnahmen:	Mindestunterlagen:
<ul style="list-style-type: none">• monatliche Einkünfte: Ansatz des niedrigsten Wertes der letzten drei Monate (ohne Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, Tantiemen)• Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit: Es erfolgt kein Ansatz. Negative Einnahmen aus Selbständigkeit müssen berücksichtigt werden!• max. einen Minijob bis 520,00 Euro (Beschäftigung nachweislich > 6 Monate) Nachweis durch Gehaltsabrechnung, keine Barleistung.• Kindesunterhalt mit Eingangsnachweis (Urteil oder max. Düsseldorfer Tabelle)	<ul style="list-style-type: none">• Einkommensnachweise: drei aktuelle Gehaltsabrechnungen, Rentenbescheid• Elterngeld: Elterngeldbescheid, letzte Gehaltsabrechnung vor Elternzeit und Lohnsteuerbescheinigung, Formular Bestätigung der Weiterbeschäftigung• Ein Steuerbescheid (nicht älter als 24 Monate)• Eigenkapitalnachweise (aktuellste Konto-/Depotauszüge mit Datum und Name des Kontoinhabers)• Unterhaltseingang Urteil mit Kontoauszug• Mieteinnahmen Formular Mietaufstellung mit Kontoauszug der letzten drei Monate• private Kranken- / Rentenversicherung: Kontoauszug oder Jahresbescheinigung des Versicherers• aktuellste Renteninformation bzw. -prognose (wenn Antragsteller > 56 Jahre) Kontoauszüge aller bestehenden Konten der letzten drei Monate (Obligo > 750.000 Euro oder Kapitaldienstüberschuss < 500 Euro oder Machbarkeitsauslauf >=90%)

„Spickzettel“ der Sparda-Bank West eG
(für Vertriebspartner zur internen Nutzung)

Zu beachten bei Ausgaben:	Mindestunterlagen:
<ul style="list-style-type: none"> • Lebenshaltungskosten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Darlehensnehmer: 1.350,00 Euro 2. Darlehensnehmer: 375,00 Euro 3. jedes Kind im Haushalt: 375,00 Euro • Erforderlicher Liquiditätsüberschuss (nicht technisch unterstützt) <ul style="list-style-type: none"> • 150,00 Euro bei Modernisierungen über 150.000 Euro • 300,00 Euro bei Neubau (außer Bauträgerobjekt) und Kapitalanleger • Unterhaltsverpflichtungen (Kindes- und Ehegattenunterhalt mind. Düsseldorfer-Tabelle) • Fremdverpflichtungen (inkl. Leasing, Privatkredite) • sonstige regelmäßige Ausgaben (inkl. Familiendarlehen) • Ab einem Machbarkeitsauslauf über 100% wird die LHK-Pauschale technisch um 500,00 EUR pro Haushalt erhöht. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fremdverbindlichkeiten Angabe bzw. Nachweis bestehende (aktuelle Darlehenskontoauszüge mit Saldo und Ratenhöhe). • Nachweis abzulösende Fremdverpflichtungen (letzter Darlehenskontoauszug und Vertrag je Darlehensbaustein) • Unterhaltsverpflichtungen (Nachweis Kontoauszug und ggf. Urteil)

III. Objekt

- **private Wohnbaufinanzierung**
- keine reinen Gewerbeobjekte
- keine Absicherung über Auslandsimmobilien (Kapitalbeschaffung über Immobilie in Deutschland möglich)
- Erbbaurecht: Die Beleihung ist auf 95 % des Beleihungswertes, max. die im Erbbaurechtsvertrag genannte Größe begrenzt. Weitere Unterlagen erforderlich
- **Neubauvorhaben in "Eigenregie"** (ohne Baubegleitung durch einen Architekten oder professionellen Baubetreuer) werden unter den nachstehenden Bedingungen begleitet:
Mit Antragstellung einzureichen:
 - Detaillierte Aufstellung der Baukosten und, falls vorhanden, der Eigenleistungen
 - Bestätigung der Baukosten durch Architekten
 - Bei Eigenleistungen: Bauhelferliste (unterschieden) mit Namen der Helfer und Berufsangabe
 - Eigenleistungen werden ab 60.000 Euro gelb gescored
 - Ab einer Eigenleistung von 150.000 Euro ist das Formular „10854 Aufstellung Eigenleistung“ vom Kunden einzureichen

VDP-Wert berechnen

„Spickzettel“ der Sparda-Bank West eG (für Vertriebspartner zur internen Nutzung)

Auszahlungsphase:

- Laufende Plausibilitätskontrolle des Bautenstands anhand der eingereichten Rechnungen und individuelle Zwischenbesichtigungen.

Mindestunterlagen zum Objekt:

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) oder Kaufvertragsentwurf
- Neubauvorhaben: Werkvertrag oder detaillierte, durch Architekten bestätigte Kostenaufstellung
- Energieausweis (für die richtige Wahl bei Ausstattung/Zustand bitte auch die Hinweise zum Energieausweis beachten, um den richtigen VDP-Wert zu ermitteln)
- Wohnflächenberechnung bei ETW bzw. Wohnflächenberechnung und Kubusberechnung bei EFH/DHH/RH

alternativ offizielle bemaßte Bauzeichnungen

alternativ kostenpflichtiges Aufmaß durch VIANTIS (verlängerte Bearbeitungszeit plus 5 Tage)

IV. Verwendungszweck

- **Wohnwirtschaftliche Verwendung** (Kauf/Neubau/Modernisierung)
- keine **gewerblichen Finanzierungen**
- **Kapitalbeschaffung** (bis maximal 95% vom VDP-Wert)
- **Umfinanzierungen** (keine Umschuldung von Privatkrediten, auch nicht bei Umschuldung)

Mindestunterlagen:

- **Kapitalbeschaffung:** notwendig ist eine formlose Bestätigung, dass keine gewerbliche Verwendung vorliegt
- **Modernisierung** Kostenaufstellung vom Kunden unterschrieben oder Kostenaufstellung Architekt / Generalunternehmer Baubetreuer (Auszahlungen ohne Rechnungsvorlage bis zu 30.000 Euro)

Besonderheiten Kapitalanleger

- Kapitalanleger ist jeder Kunde, der entweder eine Bestandsimmobilie oder das Finanzierungsobjekt vermietet hat.
- **Anzahl von Objekten** zum Finanzierungszeitpunkt maximal sieben Bestandsobjekte
- **Mehrfamilienhäuser** Anzahl der Wohneinheiten ist anzugeben, Gelbscore

V. Abwicklung

- **Finanzierungsverrechnungskonto:** bei der Sparda-Bank West eG wird zur Abwicklung der Baufinanzierung ein Finanzierungsverrechnungskonto benötigt (gebührenfrei bis max. neun Buchungen exkl. eigene Kreditraten im Quartal) Vertragsunterlagen erhält der Kunde von der Sparda-Bank mit seiner Darlehenszusage
- Mitgliedschaft (Genossenschaftsanteil 52,00 Euro) bei der Sparda-Bank West eG ist **optional** möglich

VI. Zinsgestaltung

- Der gebundene Sollzinssatz orientiert sich am **Kaufpreis bzw.** an den **Anschaffungs- und Herstellkosten** (ohne Sicherheitsabschlag)
- **Konditionsgrundlage** für Umfinanzierung erfolgt nach VDP-Wertermittlung (Standard bei Ausstattung/Zustand mittel/mittel). Für die richtige Wahl der Ausstattung bitte auch die Hinweise zum Energieausweis beachten
- Eine Finanzierung ist bis zu **130% des VDP-Marktwertes möglich**
- **Modernisierungskosten** werden mitfinanziert und gemäß VDP-Wertermittlung angerechnet
- **KfW-Darlehen** werden im Beleihungsauslauf angerechnet
- **Prolongationen** eigener Darlehen haben abweichende Konditionen (siehe Konditionstableau, 2-10% Regeltilgung plus 5% Sondertilgung auf den Ursprungsbetrag)
- **Sonderkontingente** können abweichende Regelungen enthalten

Konditionszuschläge / Konditionsabschläge (Änderungen vorbehalten)

- **Bereitstellungszinsen** (für Neubau verlängerte bereitstellungszinsfreie Zeit):
6 Monate frei bei Kauf / 12 Monate frei bei Neubau (Optional ist die bereitstellungsfreie Zeit zusätzlich bis zu 12 Monate verlängerbar. Zinsaufschlag pro weiterer Monat je 0,03)
- **Summenabschlag /-aufschlag** (abhängig von Betragshöhe für Neugeschäft):
Gemäß aktuellem Konditionstableau
- **Forward** (abhängig von Vorlaufzeit 36 Monate):
6 Monate ohne Aufschlag
Aufschlag ab dem 7. Monat gemäß aktuellem Konditionstableau
- **Kapitalbeschaffung** (ab bestimmter Betragshöhe):
Gemäß aktuellem Konditionstableau

Die tagesaktuellen Konditionen finden Sie hier:

<https://www.sparda-west.de/baufinanzierung-konditionen-vermittler/>

