

Allgemeine Informationen zur Allianz Baufinanzierung

Allianz Leben hat folgende Immobilienfinanzierungen im Angebot:

- grundpfandrechtlich besicherte Darlehen sowie
- grundpfandrechtliche Förderdarlehen

Diese Darlehen können auch kombiniert werden.

Merkmale der Allianz Baufinanzierung

Verwendungszweck

Je nach Vereinbarung können die angebotenen Immobilienfinanzierungen für folgende Zwecke verwendet werden:

- wohnwirtschaftliche Zwecke oder
- teilweise gewerbliche Zwecke.

Sicherheiten

Welche Sicherheiten Sie für die jeweilige Immobilienfinanzierung bereitstellen müssen, finden Sie in:

- Ihrem Darlehensvertrag
- In der vorvertraglichen Information, dem Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS)

Allianz Leben vergibt nur Finanzierungen, die durch eine Grundsschuld abgesichert sind.

Laufzeiten

Allianz Leben bietet Immobilienfinanzierungen mit Laufzeiten (Zinsfestschreibungszeit) von 5 bis zu 40 Jahren an. Die Laufzeit kann abhängig von der Tilgungsvereinbarung, der Darlehenssumme sowie des Sollzinssatzes variieren. In der Regel werden Zinsfestschreibungszeiten von 10, 15, 20 oder 25 Jahren vereinbart. Nach Ablauf dieser Zeit wird entweder ein neuer Vertrag mit einem neuen Sollzinssatz für eine weitere Laufzeit vereinbart. Oder das Darlehen wird zurückgezahlt.

Zudem bietet Allianz Leben sogenannte Volltilger-Darlehen an. Dabei werden Zinsbindung und Tilgung so abgestimmt, dass das Darlehen zum Ende der Zinsbindung komplett getilgt ist.

Sollzinssatz

Allianz Leben hat ausschließlich Immobilienfinanzierungen mit festen Sollzinssätzen im Angebot. Der feste Sollzinssatz wird für die vereinbarte Laufzeit festgeschrieben. Dadurch treten während der Zinsfestschreibungszeit keine Zinsschwankungen auf. Mit einem festgeschriebenen, konstanten Zinssatz ist man vor Zinserhöhungen geschützt und hat volle Planungssicherheit über die gesamte Laufzeit. Mit einem festen Sollzins kann man jedoch nicht von einer Senkung des Marktzinssatzes profitieren.

Kosten

Bei der Immobilienfinanzierung können neben dem Sollzinssatz weitere Kosten anfallen. Beispielsweise Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuchkosten oder Kosten für Zusatzprodukte.

Rückzahlung

Das Darlehen wird in der Regel in monatlichen Raten zurückgezahlt. Maßgeblich für die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Darlehensraten sind die individuellen Vereinbarungen im Darlehensvertrag. Zudem gibt es endfällige Darlehen. Diese werden am Ende der Laufzeit mit einem Tilgungsersatzinstrument (zum Beispiel Lebens- oder Rentenversicherung) in einer Summe zurückgeführt. Die vertragsgemäße Beitragszahlung auf das Tilgungsersatzprodukt gewährleistet nicht immer, dass die Ablaufleistung zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens ausreicht.

Vorzeitige Rückzahlung

Während der ersten 10 Jahre der Zinsfestschreibungszeit kann die Immobilienfinanzierung mit festem Sollzinssatz grundsätzlich nur vorzeitig gekündigt oder zurückgezahlt werden

- bei berechtigtem Interesse (z. B. Veräußerung der Immobilie) und
- gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Bewertung von Immobilien bzw. Grundstücken

Ist das Darlehen grundpfandrechtlich besichert, müssen die Immobilien beziehungsweise Grundstücke bewertet werden. Diese Bewertung wird im Regelfall durch Mitarbeiter:innen von Allianz Leben oder unabhängige Gutachter:innen vorgenommen. Die Kosten für die Bewertung werden je nach Vereinbarung vom Darlehensgeber oder vom Darlehensnehmer respektive der Darlehensnehmerin getragen. Für den ermittelten (Mindest-)Wert übernimmt Allianz Leben keine Gewähr.

Nebenleistungen

Der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung ist bei grundpfandrechtlich besicherten Darlehen verpflichtend. Diese kann bei einem Anbieter nach Wahl abgeschlossen werden. Um bestimmte Zinssätze zu erhalten, ist teilweise der Abschluss von Zusatzprodukten (z. B. Lebens- oder Rentenversicherung) erforderlich.

Konsequenzen bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen

Leisten Darlehensnehmer:innen ihre Rückzahlung nicht, kann dies unter anderem zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber führen. Dann muss insbesondere noch die Restschuld aus dem Darlehensvertrag vorzeitig zurückgezahlt werden. Kann die Restschuld von den Darlehensnehmer:innen nicht zurückgeführt werden, kann dies zur Verwertung der Sicherheiten wie der Grundschuld führen. Bei Zahlungsschwierigkeiten sollte der oder die Darlehensnehmer:in daher frühzeitig mit Allianz Leben Kontakt aufnehmen.

Repräsentatives Beispiel (Stand 15.04.2025)

Abschließend finden Sie ein Beispiel für eine Immobilienfinanzierung bei Allianz Leben:

Gebundener Sollzins 4,21% p.a.; Nettodarlehensbetrag 150.000 EUR; effektiver Jahreszins gemäß PAngV 4,31%; monatliche Leistungsrate 776,25 EUR; Anzahl der Raten 300; 25 Jahre Laufzeit (Zinsbindung); anfängliche Tilgung 2%; Beleihungsauslauf 80% des Marktwerts; Gesamtbetrag in der Laufzeit (Zins plus Tilgung) 232.875,00 EUR; Restschuld 17.491,65 EUR; Auszahlung 100%; Finanzierung von erstrangigen Darlehen.

Darlehen werden durch ein Grundpfandrecht besichert. Die Kosten für die Eintragung der Grundschuld (ohne Notarkosten) in das Grundbuch sind im effektiven Jahreszins enthalten. Beim Immobilienerwerb entstehen zusätzliche Kosten für Notar, Notarin, Grunderwerbsteuer und ggf. Maklerkosten.

Dieses Beispiel dient lediglich der Orientierung. Individuelle Finanzierungsangebote werden hiervon abweichen. Die jeweils individuellen Zinsen können Sie im Zinsrechner auf www.allianz.de/baufinanzierung berechnen.