ALLIANZ BAUFINANZIERUNG

Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden

Da für dein Zuhause. Da für dein Leben.

Inhalts-verzeichnis

SEITE 4

Wohntraum verwirklichen

SEITE 5

Gute Gründe

SEITE 6–7

Kompetenz und Erfahrung

SEITE 8–11

Energetische Sanierung

SEITE 12–15

Individuelle Modelle

SEITE 16–17

Flexibel bleiben

SEITE 18

Absicherung

Sicher finanzieren und Ihren Wohntraum wahr werden lassen.

Die eigenen vier Wände sind der schönste Ort, um sich wohlzufühlen. Nur hier ist man richtig daheim. Mit der Familie zusammen sein, Freunde bewirten – oder auch mal ganz allein die Ruhe genießen. All das ist der wertvollste Ausgleich zu Arbeit und Alltag. Ihr eigenes Zuhause bietet aber auch Sicherheit: Sein Wert schafft finanzielle Stabilität für morgen. Auch in Krisenzeiten bleibt eine Immobilie eine „sichere Bank". Neben Sicherheit bietet das Eigenheim auch Selbstbestimmung – eine besondere Lebensqualität, die sich nicht in Zahlen messen lässt.

Mit der Allianz haben Sie einen starken Partner, um Ihren Wohntraum sicher zu finanzieren. Und mit der richtigen Beratung ist es einfacher als Sie denken, diesen Schritt zu gehen.

Gute Gründe für die eigene Immobilie.

Lebensqualität:
Eine eigene Immobilie steht hoch im Kurs, weil sie Wohlbefinden, Sicherheit und Wertbeständigkeit bietet.

Stabilität:
Keine unerwarteten Mieterhöhungen mehr – statt Miete zu zahlen, investieren Sie Monat für Monat in Ihr eigenes Vermögen. Jede Rate bringt Sie Ihrem Ziel näher: schuldenfreies Eigentum.

Absicherung im Alter:
Sie wohnen im Alter mietfrei. Das bedeutet für Sie praktisch eine „zweite Rente". Denn Sie haben mehr Geld für ein gutes Leben im Ruhestand.

Staatliche Förderungen:
Für energieeffiziente Sanierungen und den Bau von klimafreundlichen Neubauten gibt es attraktive Förderprogramme, zum Beispiel durch die KfW und des BAFA.

Freiheit und Gestaltungsspielraum:
Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume ohne Einschränkungen. Ob Renovierung, Umbau oder Gartengestaltung – Sie entscheiden.

Rendite durch Vermietung:
Wenn Sie Ihre Immobilie vermieten, nutzen Sie dadurch eine der sichersten und besten Kapitalanlagen. Und Sie profitieren von regelmäßigen Mieteinnahmen und steuerlichen Vorteilen.

Inflationsschutz:
Eigentum bietet einen soliden Inflationsschutz, da Sachwerte – anders als Geldwerte – ihren Wert bei steigender Inflation in der Regel behalten oder sogar steigern.

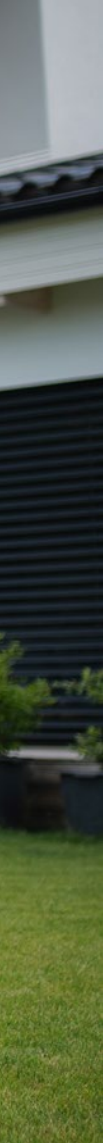
Ihr Zuhause, unsere Erfahrung.

Kompetenz aus einer Hand – seit über 100 Jahren.

Der Weg in Ihr Traumhaus ist so einzigartig wie Sie selbst – und genauso individuell ist unsere Begleitung. Wir wissen, wie viel Ihnen dieser Schritt bedeutet. Deshalb stehen wir Ihnen von der ersten Idee bis zum Einzug persönlich zur Seite – aufmerksam, verlässlich und mit unserer ganzen Erfahrung aus über 100 Jahren. Gemeinsam entwickeln wir eine Baufinanzierung, die nicht nur heute, sondern auch noch morgen zu Ihrem Leben und Ihren Wünschen passt. Denn Ihr Zuhause soll Ihnen Sicherheit, Zufriedenheit und ein gutes Gefühl geben – ein Leben lang.

Starker Partner

Seit über 100 Jahren verwirklichen wir die Wohnträume unserer Kundinnen und Kunden. Diese Expertise fließt in jedes Angebot ein. Für Sie heißt das konkret: eine Finanzierung, die nicht nur auf dem Papier, sondern auch in Ihren Alltag passt – maßgeschneidert, transparent und verständlich.



Zins- und Planungssicherheit

Mit der Allianz als Finanzierungspartner profitieren Sie von einer langen Zinsbindung – auf Wunsch bis zu 40 Jahre. Ihr Vorteil: Ihre Rate bleibt stabil – unabhängig davon, wie sich der Markt entwickelt. Mit dieser Planungssicherheit können Sie gelassen in die Zukunft schauen. Denn steigende Zinsen berühren Ihre Finanzierung nicht. Sie haben jederzeit volle Kontrolle über Ihre monatlichen Ausgaben – für eine verlässliche Familien- und Lebensplanung.

Aus einer Hand

Wir verstehen uns nicht nur als Finanzierer. Sondern als Ihr Partner für Sicherheit rund um Ihre Immobilie. Nutzen Sie den Vorteil einer festen Ansprechperson, die Ihre Situation kennt und Sie Schritt für Schritt begleitet – vor Ort oder digital. Diese ist entweder selbst zertifizierte Finanzierungsberaterin bzw. zertifizierter -berater oder hat ständigen Zugriff auf Finanzierungsfachleute. Unsere schlanken Prozesse zeichnen sich durch digitale Unterlagen, schnelle Entscheidungen und klare Kommunikation aus – damit Sie Zeit für das Wesentliche haben.

Tschüss, Papierkram und Aktenordner

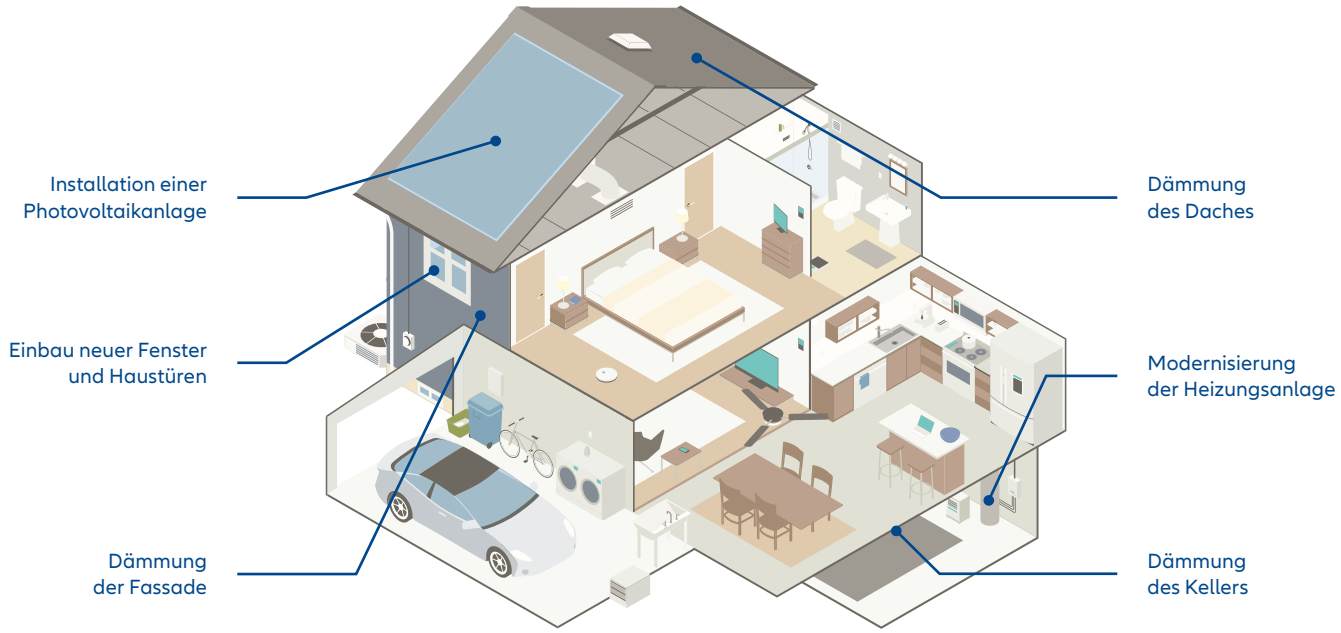
In unserem digitalen Portal „Meine Allianz“ verwalten Sie Ihren Antrag, Ihre Verträge und Ihre Korrespondenz mit uns – einfach, schnell und nervenschonend. Hier haben Sie eine aktuelle Übersicht über alle bereits eingereichten und noch benötigten Unterlagen, die Sie jederzeit bequem hochladen können. Sogar die Auszahlungen Ihrer Darlehensbeträge können Sie dort beantragen. Lassen Sie sich bei Neubauten zudem den möglichen Auszahlungsbetrag gemäß Baufortschritt ganz einfach berechnen und anzeigen – mit unserem „Bautenstandsrechner“.

Energetische Sanierung – für ein lebenswertes Zuhause

Wer heute sein Eigenheim plant, schafft Raum für die Zukunft. Ob beim Kauf einer Bestandsimmobilie oder bei der gezielten Modernisierung – eine energetische Sanierung bietet nicht nur mehr Wohnqualität, sondern bewahrt und steigert auch den Wert der Immobilie. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise wird modernes, energieeffizientes Wohnen zu einem entscheidenden Vorteil!

Gezielt sanieren heißt jede Menge Energie sparen!

Die Grundregel lautet:
sanieren von außen nach innen.



Daheim rundum wohlfühlen – heute und in der Zukunft.

- **Ankommen und wohlfühlen** – in einem sicheren, gesunden und ruhigen Zuhause
- **Mehr Lebensqualität genießen** – dank spürbar höherem Wohnkomfort für Sie und Ihre Familie
- **Verantwortung übernehmen** – mit umweltfreundlichen Maßnahmen für ein nachhaltiges Zuhause
- **Langfristig profitieren** – durch Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie

In einfachen Schritten zum energetischen Modernisierungsdarlehen.

1. Ideen zu den gewünschten Sanierungsmaßnahmen sammeln
2. Finanzierungsberatung durch Allianz Experten
3. Beantragung von staatlichen KfW- oder BAFA-Fördermitteln
4. Unterschreiben des Darlehensvertrages
5. Beauftragen des/der Handwerksbetriebe/s
6. Bestätigung der Energieeffizienzklasse über einen Energieausweis

Wir begleiten Sie!

Von der ersten Idee bis zur Umsetzung stehen Ihnen unsere Expertinnen und Experten der Allianz Baufinanzierung bei Ihrem Modernisierungsvorhaben zur Seite. Neben individueller und kompetenter Finanzierungsberatung haben Sie die Möglichkeit, auf ein Netzwerk erfahrener Modernisierungspartner zurückzugreifen.

Finanzieren Sie genau so, wie Sie es wollen und brauchen.

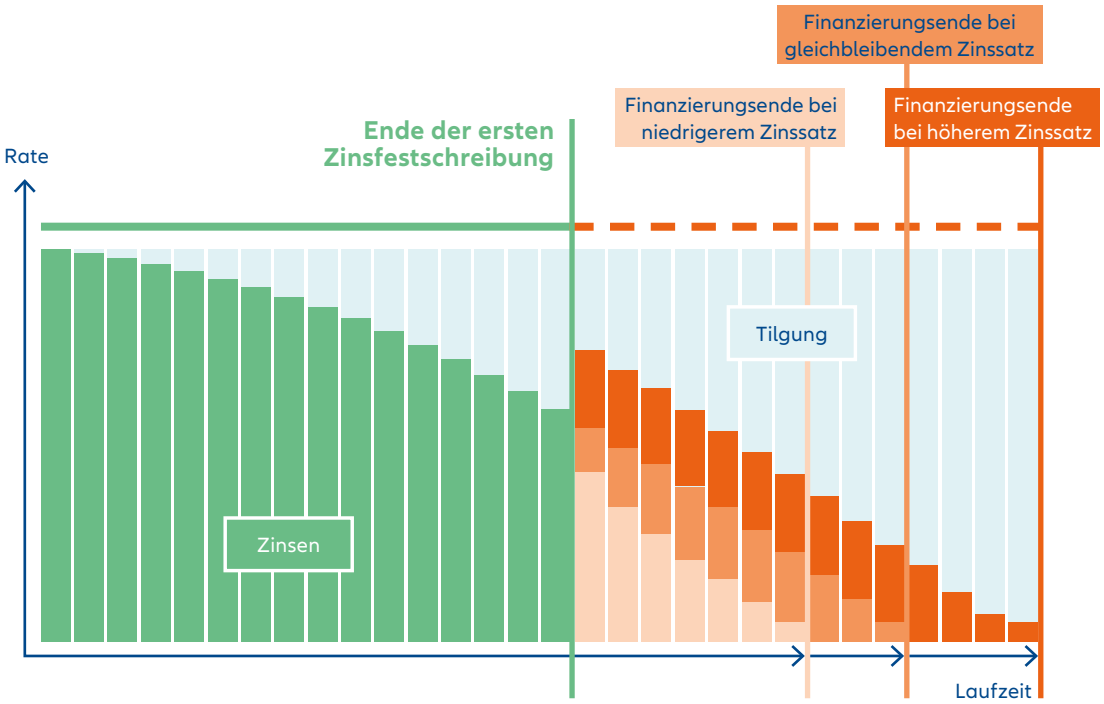
Jeder Mensch lebt anders – und hat deshalb auch individuelle Wünsche bei der Finanzierung. Auf Basis von drei Modellen entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen Ihren Weg zur Immobilie.

1 Der beliebte Weg zur eigenen Immobilie.

Mit diesem Finanzierungsmodell fahren Sie am besten, wenn:

- Ihnen zu Beginn eine niedrige Belastung wichtig ist.
- Sie Ihre Immobilie selbst nutzen.
- Sie Wert auf eine gleichbleibende monatliche Rate legen.
- Sie Sondertilgungen mit vereinbaren möchten.

So funktioniert diese millionenfach bewährte Form des Immobiliendarlehens:
Sie zahlen Ihr Darlehen in monatlichen Raten zurück. Diese bleiben bis zum Ende der Zinsfestschreibung gleich. Jede Rate setzt sich dabei aus der Tilgung und den Zinsen zusammen. Anfangs ist der Zinsanteil hoch, der Anteil der Tilgung niedrig. Mit jeder Rate wächst der Tilgungsanteil, während der Zinsanteil abnimmt. So gehört Ihnen Ihre Immobilie von Monat zu Monat ein Stück mehr. Dieses Modell nennt man **Annuitätendarlehen.**



In der Regel ändert sich der Zinssatz nach dem Ende der ersten Zinsfestschreibungszeit. In diesem Beispiel werden für die folgende Finanzierungsphase daher verschiedene Zinssätze verglichen: ein höherer, ein gleichbleibender und ein niedrigerer Zinssatz.

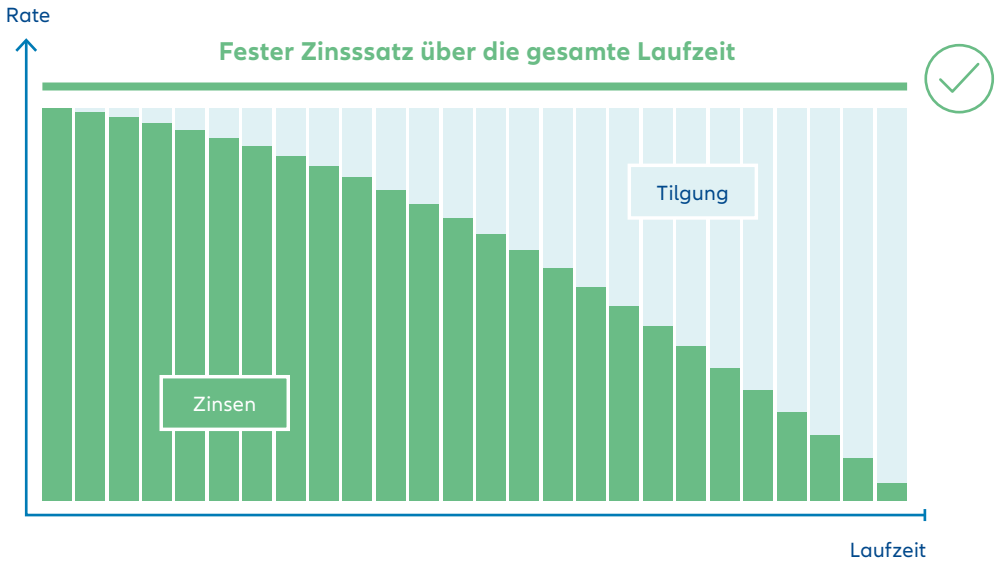
Aufgrund der gleichbleibenden Raten können Sie bis zum **Ende der ersten Zinsfestschreibung** gut kalkulieren. Und wenn sich Ihre Lebensumstände ändern, z. B., weil die Familie wächst oder aber die erwachsenen Kinder das Haus verlassen, lässt sich die Finanzierung im Zuge der **Darlehensverlängerung** an die neue finanzielle Situation anpassen.

2 Für alle, denen Sicherheit über alles geht.

So finanzieren Sie Ihre Immobilie, wenn:

- absolute Planungssicherheit über die volle Zeit der Finanzierung für Sie wichtig ist.
- Sie am Ende der Zinsfestschreibung garantiert schuldenfrei sein wollen.

Mit diesem Modell schließen Sie das Risiko einer Zinserhöhung dauerhaft aus.
Wir garantieren Ihnen einen konstanten Zinssatz – so lange, bis Sie das komplette Darlehen zurückgezahlt haben und Ihr Heim zu 100 % Ihnen gehört.
Dieses Finanzierungsmodell nennt man **Volltilger-Darlehen**.



Bei einem Volltilgerdarlehen bleibt der Zinssatz über die komplette Finanzierungsphase unverändert – bis zum Ende der Laufzeit.

Nutzen Sie attraktive Zinsen und Konditionen und sichern Sie sich diese bis zum Ende der gesamten Finanzierungsdauer. So bleiben Sie von eventuell steigenden Zinsen komplett verschont. Ein Tipp: Planen Sie möglichst so, dass Ihre Immobilie vor Rentenbeginn belastungsfrei ist.

3 Geeignet für Kapitalanleger.

Dieses Finanzierungsmodell ist für Sie geeignet, wenn:

- Sie die Immobilie vermieten und als Kapitalanlage nutzen.
- Sie die Darlehenszinsen steuerlich geltend machen können.
- Sie die Art der zusätzlichen Tilgung mitbestimmen möchten.

So funktioniert diese Finanzierungsform:

Hier zahlen Sie während der Zinsfestschreibung hauptsächlich Zinsen und tilgen mit 0,5 % p.a. nur minimal. Optional investieren Sie zusätzlich z. B. in eine Lebens- bzw. Rentenversicherung. Am Ende der Laufzeit der Versicherung kann das Darlehen ganz oder teilweise mit der Auszahlungssumme der Versicherung zurückgeführt werden. Bei dieser geringen Tilgung ist es erforderlich, dass Sie die Geldmittel für die Darlehensrückzahlung ansparen.

Ihre Bedürfnisse ändern sich? Bleiben Sie flexibel!

Träume, Wünsche und Bedürfnisse verändern sich im Laufe des Lebens. Was heute perfekt passt, kann morgen ganz neue Anforderungen mit sich bringen. Dies erfordert oft eine Neuorientierung – angepasst auf die jeweilige Lebensphase. Wir können Ihnen in vielen Situationen flexible Lösungen bieten – auch dann, wenn Sie die Vorteile einer langen Zinsbindung genießen. Einige Beispiele:

Sie haben mehr Geld zur Verfügung.

Ein Gehaltsbonus winkt? Eine Erbschaft steht an? Wenn Sie **Sondertilgungen** vereinbart haben, können Sie im jeweiligen Rahmen das zusätzliche Geld dazu einsetzen, um schneller schuldenfrei zu sein. Und wenn Sie dauerhaft mehr Gehalt bekommen: Heben Sie bei Ihrem Darlehen den Tilgungssatz einfach an. Der **Tilgungssatzwechsel** ist zweimal möglich.

Sie benötigen mehr Geld zum Leben.

Sie brauchen mehr Geld als vorgesehen – etwa für die Ausbildung Ihrer Kinder? Kein Problem: Mit einem **Tilgungssatz-wechsel** bekommen Sie neuen finanziellen Spielraum.

Ihre Lebensumstände ändern sich.

Sie erwarten ein Kind? Sie sind in Kurzarbeit oder vorübergehend arbeitslos? Sie haben eine längere Krankheit oder leben gerade in Scheidung? Auf Wunsch erhalten Sie in diesen Zeiten einen finanziellen Freiraum mit einer einmaligen **Tilgungsaussetzung** von bis zu 12 Monaten während der Zinsfestschreibungszeit.

Sie möchten Ihre Immobilie energieeffizienter machen.

Der Austausch der alten Fenster steht an? Oder eine Dämmung, um Heizkosten zu sparen? Wir unterstützen Sie dabei im Rahmen der **Förderprogramme der KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des **BAFA** (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) mit unterschiedlichen Varianten, um Ihre Immobilie fit für die Zukunft zu machen.

Sie müssen unerwartet verkaufen.

Ihr Darlehen ist noch nicht abbezahlt, und Sie müssen aus beruflichen Gründen den Wohnort wechseln? Auch Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit oder Pflegebedürftigkeit können Sie dazu veranlassen, Ihre Immobilie zu verkaufen.
Mit unserem **optionalen vorzeitigen Rückzahlungsrecht** können Sie Ihr Darlehen in solchen Fällen kostenfrei vorzeitig zurückzahlen.

Sie wünschen sich finanziellen Spielraum im Alter.

Was Sie auch vorhaben – machen Sie es! Mit unserem **BestAger Immobiliendarlehen** erhalten Sie Geld und bleiben unabhängig – egal ob Sie auf Weltreise gehen, Ihr Traumauto kaufen, einen Wintergarten anbauen oder Ihre Kinder und Enkelkinder beim Immobilienerwerb finanziell unterstützen. Vielleicht planen Sie auch, das Kapital für eine lebenslange Zusatzrente oder für eventuelle Pflegekosten zu verwenden. So belasten Sie nicht Ihre Angehörigen. Und vor allem – Ihre Immobilie gehört weiterhin Ihnen.

Wenn das Leben mal nicht nach Plan läuft. Auf uns können Sie bauen.

Der Weg in die eigenen vier Wände ist aufregend – und auch mit Risiken verbunden. Mit dem richtigen Versicherungsschutz verwirklichen Sie Ihren Traum und leben sorgenfrei!

Baufinanzierungs-Schutzbrief – Absicherung Ihrer Immobilienfinanzierung
Für Zeiten einer Arbeitsunfähigkeit oder bei Tod deckt unser Schutzbrief temporär die Raten Ihrer Baufinanzierung ab. So können Sie sich neu orientieren und vermeiden einen Notverkauf der Immobilie.

Risikolebensversicherung – Sicherheit im Fall der Fälle
Geschützt, wenn Ihnen etwas zustößt – als großer Versicherer bieten wir Ihnen und Ihren Angehörigen maßgeschneiderten Schutz. Darüber hinaus können Sie sich auch mit einer Berufsunfähigkeits- oder einer Unfallversicherung absichern.

Bauherrenhaftpflichtversicherung – Ihr unverzichtbarer Schutz
Als Bauherr tragen Sie die Verantwortung für Ihre Baustelle. Unsere Bauherrenhaftpflicht sichert Sie finanziell ab, wenn bei Ihrem Bauvorhaben etwas passiert – bei Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

Wohngebäude- & Hausratversicherung – für unbeschwertes Wohnen
Die eigenen vier Wände verdienen den besten Schutz! Wir sichern Sie gegen die finanziellen Folgen von Feuer, Leitungswasser und Unwetterschäden sowie Einbruchsdiebstahl ab.

Ihre Immobilie finanzieren, absichern und schützen: Starten wir jetzt!

Erzählen Sie uns Ihre Pläne und lassen Sie uns einfach mal drüber reden, was möglich ist! Gerne nehmen wir uns Zeit für Sie.

Wir begleiten Sie auf dem Weg ins Eigenheim.

Immer für Sie da, wenn Sie uns brauchen:

Allianz Lebensversicherungs-AG
Heßbrühlstr. 2, 70565 Stuttgart
allianz.de/baufinanzierung

MML-300520 (04V) 10.3.26