

## 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

Im Darlehensvertrag sowie in der vorvertraglichen Information, dem Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS), wird beschrieben, welche Sicherheiten für die jeweilige Immobilienfinanzierung bereitzustellen sind. Allianz Leben vergibt nur grundschuldbesicherte Finanzierungen.

### Laufzeiten

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

Zudem bietet Allianz Leben sogenannte Volltilger-Darlehen an, bei denen Zinsbindung und Tilgung so abgestimmt werden, 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 (Zinsfestschreibungszeit) 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 möglichen Senkung des Marktzinssatzes profitieren.

### Kosten

Bei der Immobilienfinanzierung können neben dem Sollzinssatz weitere Kosten anfallen wie 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, die am Ende der Laufzeit mit einem Tilgungsersatzinstrument (z. B. Lebens- oder Rentenversicherung) in einer Summe zurückgeführt werden. Die vertragsgemäße Beitragszahlung auf das Tilgungsersatzinstrument gewährleistet nicht in jedem Fall, dass die Ablaufleistung zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens ausreicht.

## **Vorzeitige Rückzahlung**

Während der Zinsfestschreibungszeit kann die Immobilienfinanzierung mit festem Sollzinssatz nur bei berechtigtem Interesse (z. B. Veräußerung der Immobilie) und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückgezahlt werden. Allianz Leben bietet optional noch das Recht auf vorzeitige Rückzahlung unter bestimmten Voraussetzungen an, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.

## **Bewertung von Immobilien bzw. Grundstücken**

Ist das Darlehen grundpfandrechtlich besichert, müssen die Immobilien bzw. Grundstücke bewertet werden. Diese Bewertung wird im Regelfall durch einen Mitarbeiter von Allianz Leben oder einen unabhängigen Gutachter vorgenommen. Die Kosten für die Bewertung werden je nach Vereinbarung vom Darlehensgeber oder vom Darlehensnehmer 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 noch der Abschluss von Zusatzprodukten (z. B. Lebens- oder Rentenversicherung) erforderlich.

## **Konsequenzen bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen**

Kommt der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen – insbesondere seiner Rückzahlung – nicht nach, kann dies u. a. zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber führen. Dann muss insbesondere noch die Restschuld aus dem Darlehensvertrag vorzeitig zurückgezahlt werden. Kann die Restschuld vom Darlehensnehmer nicht zurückgeführt werden, kann dies zur Verwertung der Sicherheiten, insbesondere der Grundschuld, führen. Bei Zahlungsschwierigkeiten sollte der Darlehensnehmer daher frühzeitig mit Allianz Leben Kontakt aufnehmen.

## **Repräsentatives Beispiel (Stand 05.03.2021)**

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

Gebundener Sollzins 1,55% p.a.; Nettodarlehensbetrag 150.000 EUR; effektiver Jahreszins gemäß AngV 1,58%; monatliche Leistungsrate 443,75 EUR; Anzahl der Raten 300; 25 Jahre Laufzeit (Zinsbindung); anfängliche Tilgung 2%; Beleihungsauslauf 80% des Marktwerts; Gesamtbetrag in der Laufzeit (Zins plus Tilgung) 133.125,00 EUR; Restschuld 58.466,21 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, 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](http://www.allianz.de/baufinanzierung) berechnen.