do your thing

Alles richtig gemacht:

Herauslagekriterien für Deinen Erfolg



Einfach, beratungsorientiert und transparent – mit unseren Herauslagekriterien haben Sie immer ein maßgeschneidertes Angebot zur Hand. Und alle Informationen für ein gutes Geschäft im Blick.

Damit können Sie rechnen

- Attraktive Zinsen für 1 bis 30 Jahre
- Kostenlose Sondertilgung bis zu 5 % p.a.
- 6 Monate zinsfreie Bereitstellung
- Schnelle und einfache Bearbeitung
- 100%-Finanzierung des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten möglich, in Abhängigkeit von den Einnahmen und dem Haushaltsüberschuss
- Änderung des Tilgungssatzes 2-mal innerhalb der Zinsbindung kostenlos möglich

Ein Produkt – alle Möglichkeiten

Erschließen Sie unterschiedliche Zielgruppenpotenziale mit nur einem Produkt und bieten Sie Ihren Kundinnen und Kunden stets das passende Angebot rund um die Immobilie.

- Neubau
- Modernisierung
- Anschlussfinanzierung
- Haus- und Wohnungskauf
- An- und Umbau
- Beantragung von Fördermitteln für ausgewählte KfW-Programme in Verbindung mit einer ING-Baufinanzierung

ing.de/partner

ING

Inhaltsverzeichnis

Die Baufinanzierung der ING 3

Neufinanzierung 3
Anschlussfinanzierung 3
Weitere Finanzierung 3
KfW-Förderprogramme 3
Prolongation 3

1. Kundenbezogene Anforderungen 4

1.1. Darlehensnehmer 4
1.2. Niederlassungs-/Aufenthaltserlaubnis 4
1.3. Altersgrenze 4
1.4. Wohnsitz 4
1.5. Familienstand 4
1.6. Legitimation 4
1.7. Berufliche Tätigkeit 4

2. Bonitätsbezogene Anforderungen 5

2.1. Anrechenbare Einkünfte und Form der Nachweise 5
2.2. Anzurechnende Ausgaben 7
2.3. Eigenkapitalnachweis 8
2.4. Gesamtfinanzierung 8

3. Objektbezogene Anforderungen 9

3.1. Finanzierbare Objekte 9
3.2. Nutzungsarten 10
3.3. Besondere Prüfung 10
3.4. Besonderheiten 10
3.5. Grundbuch 11
3.6. Erwerb aus Zwangsversteigerungen 11
3.7. Energieausweis 11

4. Produktgestaltung und Konditionen 12

4.1. Allgemeine Regelungen 12
4.2. Annuitätendarlehen 13
4.3. Anschlussfinanzierung 13
4.4. Forward-Darlehen 13
4.5. Zwischenfinanzierung 14
4.6. Weitere Finanzierung 14
4.7. KfW-Darlehen 14
4.8. Ab 7.000 Euro Einnahmen, sowie 1.500 Euro Haushaltsüberschuss 15

5. Baufinanzierung Green 15

5.1. Darlehensarten 15
5.2. Nachweis Energieeffizienzklasse 15

6. Baufi Energy 15

6.1. Darlehensarten 16
6.2. Mindestdarlehenssumme 16
6.3. Zinsbindung 16
6.4. Nachweis Energieeffizienzklasse 16
6.5. Kostenfreie Nichtabnahme des Darlehens (bis zu 30 % der Modernisierungskosten) 16
6.6. Nach Auszahlung 16
6.7. Kombinationsmöglichkeiten 16

7. Konditionsfindung 17

7.1. Grundsätzliche Konditionsvergabe 17
7.2. Konditionsverbesserung 17

8. Gebührenübersicht 17

8.1. Beratungsgebühr 17
8.2. Wertgutachten 17
8.3. Vertragsänderung 17
8.4. Treuhandvalutierung 17
8.5. Schuldhaftentlassung/Objektwechsel 17
8.6. Finanzierungsbestätigungen 18
8.7. Abtretung von Auszahlungsansprüchen 18
8.8. Nichtabnahme von Darlehensteilen 18

9. Wichtige Hinweise zur Abwicklung 18

9.1. Darlehen ab 700.000 Euro (Individualdarlehen) 18
9.2. Prolongationsangebote 18
9.3. Zinstermine 18
9.4. Zinsfestschreibung 18
9.5. Kontoauszug 18
9.6. Widerrufsfrist 18
9.7. Darlehenszusage zur Vorlage bei Beantragung von öffentlichen Mitteln 18
9.8. Umschuldung mit öffentlichen Nachranggläubigern 19
9.9. Neuausfertigung von Darlehensverträgen 19
9.10. Auszahlung 19
9.11. Darlehenskonten 19

Die Baufinanzierung der ING

Neufinanzierung	• Kauf einer Immobilie • Neubau einer Immobilie/Kernsanierung • Anbau an eine bestehende Immobilie • Modernisierung bzw. Umbau einer bestehenden Immobilie • Kapitalbeschaffung
Anschlussfinanzierung	• **Umschuldung:** Ablösung eines bei einer anderen Bank bestehenden Darlehens • **Forward-Darlehen:** frühzeitige Konditionssicherung einer Anschlussfinanzierung Liegt die Ablösung mehr als 6 Monate in der Zukunft, muss ein Forward-Darlehen beantragt werden.
Weitere Finanzierung	Jede zusätzliche Finanzierung zu einem bereits durch die ING finanzierten Objekt wird als weitere Finanzierung bezeichnet. Dazu zählen auch Finanzierungen von Bauvorhaben auf einem bereits durch die ING finanzierten Grundstück (sog. Aufbaufinanzierung).
KfW-Förderprogramme	In Verbindung mit einer Baufinanzierung bietet die Bank ausgewählte Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an.
Prolongation	Darlehensverlängerung eines bei der ING bestehenden Darlehens zum Ende der Zinsbindung. **Forward-Prolongation:** frühzeitige Konditionssicherung einer Darlehensverlängerung Liegt das Ende der Zinsbindung mehr als 6 Monate in der Zukunft, muss ein Forward-Darlehen beantragt werden.

1. Kundenbezogene Anforderungen

1.1. Darlehensnehmer

Die Bank nimmt höchstens 2 Antragsteller an. Ist der Darlehensnehmer der deutschen Sprache nicht oder nicht ausreichend mächtig, fordern wir vor der ersten Auszahlung die Bestätigung eines vereidigten Dolmetschers an. Dieser bestätigt unter Angabe der Kontonummer, dass der Darlehensvertrag nebst allen Anlagen in die Muttersprache des Darlehensnehmers übersetzt wurde.

1.2. Niederlassungs-/Aufenthaltserlaubnis

Bürger aus EU-/EWR-Staaten genießen Arbeitnehmerfreizügigkeit und müssen daher keine weiteren Dokumente einreichen. Diese Regelung gilt derzeit für folgende Länder: Belgien, Bulgarien, Dänemark, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Liechtenstein, Litauen, Luxemburg, Malta, die Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, die Schweiz, Slowakei, Slowenien, Spanien, die Tschechische Republik, Ungarn und Zypern.

Bürger aus anderen Staaten brauchen eine unbefristete Aufenthaltserlaubnis und müssen uns diese anhand folgender Dokumente nachweisen: eine unbefristete Niederlassungserlaubnis oder eine Erlaubnis zum Daueraufenthalt EU (früher EG) oder eine „unbefristete Aufenthaltserlaubnis“ oder „Aufenthaltsberechtigung“ (wurden bis 31.12.2004 erteilt) oder eine unbefristete Aufenthaltskarte für aus Drittstaaten stammende Familienangehörige von EU-Bürgern. Eine Arbeitserlaubnis ist nicht erforderlich.

1.3. Altersgrenze

Es gibt keine Altersgrenze. Das Mindestalter beträgt 18 Jahre.

1.4. Wohnsitz

Der Antragsteller muss seinen Hauptwohnsitz in Deutschland haben. Bei c/o-Adressen (zum Beispiel: z.Hd., zzt., bei, BOX und Scanbox) wird zusätzlich eine Meldebescheinigung, lautend auf die c/o-Adresse, benötigt. Die künftige Wohnadresse muss bei 2 Antragstellern gleich sein. Davon ausgenommen sind Antragsteller mit Verwandtschaftsverhältnis 1. Grades (z.B. Vater/Tochter) sowie Geschwister.

1.5. Familienstand

1.5.1 Verheiratet mit Zugewinngemeinschaft

Bei Verheirateten sind immer beide Ehepartner Antragsteller und somit Darlehensnehmer (gesamtschuldnerische Haftung). Die gesamtschuldnerische Haftung kann entfallen, wenn bei einer Umschuldung der Antragsteller alleiniger Darlehensnehmer und Eigentümer im Grundbuch ist.

1.5.2 Verheiratet mit Gütertrennung

Bei Gütertrennung kann der Antragsteller alleiniger Darlehensnehmer werden. Die Gütertrennung muss bei der Antragstellung anhand des protokollierten Gütertrennungsvertrags nachgewiesen werden.

1.5.3 Eingetragene Lebenspartnerschaften

Leben die Antragsteller in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft, ist als Familienstand verheiratet anzugeben.

1.6. Legitimation

Alle Antragsteller müssen sich legitimieren. Die Unterlagen dazu erhalten sie per Post. Wurde die beantragte Baufinanzierung aufgrund einer fehlenden Legitimation gekündigt, muss ein neuer Antrag inklusive aller erforderlichen Unterlagen eingereicht werden, wenn die Kundin oder der Kunde weiterhin ein Darlehen bei der ING wünscht. Wichtig: Vor erneuter Antragstellung muss sich die Kundin oder der Kunde legitimiert haben.

1.7. Berufliche Tätigkeit

Der Arbeitgeber des Antragstellers muss nachfolgende Kriterien erfüllen:

- Der Firmensitz ist in Deutschland.
- Das Gehalt wird auf eine deutsche Bankverbindung gezahlt.
- Das Einkommen wird in Deutschland versteuert.

Wichtig: Ausnahmen sind hier nicht möglich.

1.7.1 Akzeptierte Tätigkeiten

Zu den akzeptierten Berufsgruppen gehören:
Nicht selbstständige Tätigkeit

- Arbeiter
- Angestellte
- Rentner/Pensionäre
- Privatiers
- Beamte
- Soldaten (u.a. auch verbeamtete Berufssoldaten sowie Zeitsoldaten mit mind. 8 Jahren Verpflichtungszeit, Nachweis anhand des Besoldungsnachweises mit Angabe der Verpflichtungszeit oder separate Bestätigung). Bitte Soldaten immer in der Berufsgruppe „Soldaten“ erfassen, unabhängig von der Verpflichtungszeit.

Freiberufliche und selbstständige Tätigkeit
Freiberufler und Selbstständige (dazu zählen auch geschäftsführende Gesellschafter) der nachfolgend aufgeführten akzeptierten Berufsgruppen werden finanziert, wenn eine Neufinanzierung, Anschlussfinanzierung (Umschuldung) oder weitere Finanzierung beantragt wird und der Antragsteller seit 2 vollen Kalenderjahren nachweislich dieselbe freiberufliche oder selbstständige Tätigkeit ausübt.

Heil- und Medizinfachberufe

- Altenpfleger
- Apotheker (nur Einzelapotheken, keine Ketten)
- Arzt
- Diätassistent
- Ernährungsberater
- Ergotherapeut
- Gesundheits- und Krankenpfleger
- Heilpraktiker
- Heilmasseur
- Hebamme

- Krankengymnast
- Logopäde
- Medizinisch-technischer Assistent
- Physiotherapeut
- Psychologe, Psychotherapeut
- Tierarzt
- Zahnarzt
- Zahntechniker

Wirtschaftswissenschaftliche und juristische Berufe
- Anwalt
- Datenschutzbeauftragter
- Insolvenzverwalter
- Notar
- Personalberater
- Steuerberater, -bevollmächtigter
- Unternehmensberater
- Wirtschafts-, Buchprüfer, Revisor

Naturwissenschaftliche und technische Berufe
- Architekt, Bauleiter
- EDV-Berater
- Geograf
- Grafiker
- Informatiker
- Ingenieur (inkl. Vermessungsingenieur)
- Konstrukteur
- Sachverständiger
- Stadtplaner
- Statiker

Publizierende Berufe
- Dolmetscher, Übersetzer
- Fotograf
- Historiker
- Journalist
- Rundfunksprecher

Sonstige Berufe
- Bestatter
- Dekorateur
- ING-Vertriebspartner
- Klassischer Konzertmusiker
- Opernsänger
- Raumausstatter

Alle anderen Freiberufler und Selbstständigen werden finanziert, wenn es sich bei dem Darlehen um eine Anschlussfinanzierung (Umschuldung) von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern (Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen) handelt und seit mindestens 3 Jahren nachweislich dieselbe freiberufliche oder selbstständige Tätigkeit ausgeübt wird.

Ausnahme: Eine Finanzierung ist möglich, wenn ein Freiberufler oder Selbstständiger gemeinsam mit einem zweiten Antragsteller, der zu einer akzeptierten Berufsgruppe gehört, eine Finanzierung beantragt und das Einkommen des zweiten Antragstellers die Finanzierung allein tragen kann. In diesem Fall wird ebenfalls das Einkommen des Selbstständigen geprüft. Ist das Jahreseinkommen des Selbstständigen negativ, wird der Fehlbetrag auf 12 Monate umgerechnet. Dieser Betrag muss von dem Hauptantragsteller mitgetragen werden.

Bitte beachten Sie auch die Hinweise in unserem Infoblatt Individualdarlehen.

1.7.2 Nicht akzeptierte Tätigkeiten

Zu den nicht akzeptierten Berufsgruppen gehören:
- Auszubildende
- Schüler
- Studenten
- Haushaltsführende Person
- Ausländische Soldaten
- Wehrdienstleistende
- Zivildienstleistende
- Bundesfreiwilligendienstleistende (ehem. freiwilliges soziales Jahr)
- Saisonarbeiter
- Personen ohne Beschäftigung
- GbR, eGbR und Existenzgründer

Ausnahme: Eine Finanzierung ist möglich, wenn der zweite Antragsteller zu einer der akzeptierten Berufsgruppen gehört und die Finanzierung allein tragen kann.

2. Bonitätsbezogene Anforderungen

2.1. Anrechenbare Einkünfte und Form der Nachweise

Berücksichtigt wird jeweils der niedrigste Einkommensnachweis bzw. die niedrigste Abrechnung (Niederstwertprinzip). Wenn ein Arbeitsverhältnis kurz vor der Beendigung steht, muss die Folgebeschäftigung bzw. auch die **Begründung für eine nicht anstehende Folgebeschäftigung** im Darlehensantrag unter Punkt 6. „Einschätzung zur Darlehensrückführung bei unerwartet eintretenden Ereignissen“ bei Frage 1 eingetragen werden.

2.1.1 Einkünfte von Lohn- und Gehaltsempfängern

Anrechenbares Einkommen
- Maximal 13 Monatsgehälter (Auszahlungsbetrag)
- Zahlungen für Überstunden, Bereitschaft, Schichtzulagen und regelmäßige Provisionseinnahmen (bei Angestellten), wenn die Beträge in allen Verdienstnachweisen erkennbar sind.
- Aufstockungsbetrag bei Altersteilzeit: Er gilt als zusätzliches Gehalt und wird auf dem Antrag unter „Gehalt/Rente“ eingetragen.

Nicht anrechenbares Einkommen
- Lohnbestandteile wie Spesen und Tantiemen
- Gehalt von Schwangeren im Beschäftigungsverbot

Nachweise
- Bei Arbeitern und Angestellten: die letzten 3 Gehaltsnachweise mit Angabe des Gehaltskontos. (Sollte keine Kontoverbindung genannt sein, zusätzlich Nachweis anhand von Kontoauszügen.)
- Bei Arbeitgeberwechsel (sofern fließender Übergang): mindestens eine Verdienstabrechnung des neuen Arbeitgebers und 2 weitere des alten Arbeitgebers
- Bei Beamten: die aktuelle Bezügemitteilung
- Bei Angestellten im öffentlichen Dienst: der aktuelle Bescheid/die aktuellste Abrechnung

- Bei Altersteilzeitnehmern: zusätzlich Bescheid des Arbeitsamtes
- Die Einkommensnachweise müssen nach deutschem Steuerrecht erstellt sein.

2.1.2 Einkünfte von Rentenempfängern

Anrechenbares Einkommen
- Gesetzliche Altersrente
- Pension
- Betriebsrente
- Private Altersvorsorge
- Private Berufsunfähigkeitsrente
- Verletztenrente aus Unfallversicherung
- Witwenrente (keine Waisenrente)
- Volle oder teilweise Erwerbsminderungsrente (bis 31.12.2000 als gesetzliche Berufsunfähigkeitsrente bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente)

Nachweise
- Aktueller Rentenbescheid (bei gesetzlichen Ansprüchen)
- 3 Kontoauszüge (bei privaten Ansprüchen)
- Im Falle eines gelben Scorings mit dem Hinweis auf eine potenzielle Haushaltsunterdeckung bei Renteneintritt müssen schon bei Antragstellung folgende Nachweise vorgelegt werden:
  - Nachweis einer privaten oder betrieblichen Zusatzrente, (letzter aktueller Nachweis, max. 1 Jahr alt). Die zum Renteneintritt hochgerechnete Rente (ohne Überschussbeteiligung o.Ä.) muss dabei den potenziellen Fehlbetrag abdecken.
  - Nachweis Lebensversicherung, die bei Renteneintritt fällig ist. Hierbei ist höchstens der garantierte Auszahlungsbetrag ohne Bonuszahlungen o.Ä. zu berücksichtigen (letzter aktueller Nachweis, max. 1 Jahr alt).
  - Nachweis von weiteren regelmäßigen Einkünften, die nicht in der Haushaltsrechnung angesetzt wurden, aber den potenziellen Fehlbetrag abdecken und zum Zeitpunkt des Renteneintritts noch erhalten bleiben.

Korrekte Angabe im Baufinanzierungsantrag:
Angabe im Feld „Gehalt/Rente“: gesetzliche Altersrente, Pensionen, Betriebsrenten, Verletztenrente, Witwenrente, gesetzliche (volle oder teilweise) Erwerbsminderungsrente (bis 31.12.2000 als gesetzliche Berufsunfähigkeitsrente bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente). Angabe im Feld „Zusatzrenten“: private Altersvorsorge oder private Berufsunfähigkeitsrente.

2.1.3 Einkünfte von Selbstständigen/Freiberuflern

Anrechenbares Einkommen
Gemäß den aufgeführten Nachweisen.

Nachweise
- Vollständiger Jahresabschluss (inkl. Bilanz, GuV mit Kontennachweis und Anlagespiegel) bzw. vollständige Einnahmen-Überschuss-Rechnung (inkl. Kontennachweis mit den sonstigen Konten) der letzten 2 Jahre
- Einkommensteuererklärungen der letzten beiden Kalenderjahre (wie nachfolgend beschrieben) inkl. aller Anlagen, z.B.
  - bei Vermietung und Verpachtung die Anlage V
  - bei Grundstücksgemeinschaften die separate Erklärung zzgl. Feststellung
- Dazugehörige Einkommensteuerbescheide, wie nachfolgend beschrieben
- Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung mit Summen- und Saldenliste, vom Steuerberater bestätigt oder alternativ von der Kundin oder dem Kunden unterzeichnet
- Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck
- Bei Einreichungen nach dem 01.08. sind endgültige, testierte Zahlen des Vorjahres zwingend
- Ab dem 62. Lebensjahr (5 Jahre vor Regelrenteneintritt) zusätzlich Rentennachweise (z.B. gesetzliche Rente, private Renten, Lebensversicherungen)

Bitte reichen Sie uns ab dem 01.08. eines laufenden Jahres (2025) mindestens die vollständige Einkommensteuererklärung des Vorjahres (2024) ein – zuzüglich des Steuerbescheids und der Einkommensteuererklärung der beiden vorhergehenden Jahre (2023 und 2022) – unabhängig davon, ob die Kundin oder der Kunde eine Fristverlängerung beim Finanzamt erwirkt hat. Die in Klammern angefügten Jahreszahlen sind Beispielzahlen und dienen der Verdeutlichung.

2.1.4 Einkünfte von geschäftsführenden Gesellschaftern

Anrechenbares Einkommen
Gemäß den aufgeführten Nachweisen.

Nachweise
Unterlagen analog Freiberuflern/Selbstständigen, zusätzlich: Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate zzgl. Dezember-Abrechnung des Vorjahres, wenn noch keine Steuererklärung oder -bescheid vorliegen

Bitte reichen Sie uns ab dem 01.08. eines laufenden Jahres (2025) mindestens die vollständige Einkommensteuererklärung des Vorjahres (2024) ein – zuzüglich des Steuerbescheids und der Einkommensteuererklärung der beiden vorhergehenden Jahre (2023 und 2022) – unabhängig davon, ob die Kundin oder der Kunde eine Fristverlängerung beim Finanzamt erwirkt hat. Die in Klammern angefügten Jahreszahlen sind Beispielzahlen und dienen der Verdeutlichung.

2.1.5 Einkünfte von Privatiers

Anrechenbares Einkommen
Gemäß den aufgeführten Nachweisen. Mieteinnahmen sowie Zins- und Dividendenzahlungen werden als Einkünfte akzeptiert.

Nachweise
- Letzte Einkommensteuererklärung (komplett) mit den Anlagen V+V sowie bei ggfls. bestehenden Grundstücksgemeinschaften die dazugehörige Steuererklärung mit Anlagen und Feststellung und – sofern vorhanden – dazugehöriger Einkommensteuerbescheid
- Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr/zuletzt ergangener Einkommensbescheid
- Aktuelle Vermögensaufstellung gem. ING-Vordruck

Bitte reichen Sie uns ab dem 01.08. eines laufenden Jahres (2025) mindestens die vollständige Einkommensteuererklärung des Vorjahres (2024) ein – zuzüglich des Steuerbescheids und der Einkommensteuererklärung des vorhergehenden Jahres (2023) – unabhängig davon, ob die Kundin oder der Kunde eine

Fristverlängerung beim Finanzamt erwirkt hat. Die in Klammern angefügten Jahreszahlen sind Beispielzahlen und dienen der Verdeutlichung.

Sofern die Zins- und Dividendeneinkünfte aufgrund der Abgeltungsteuer nicht durch die Einkommensteuererklärung/den -bescheid nachgewiesen werden können, sind uns diese Einkünfte durch die jeweiligen Kontoauszüge nachzuweisen.

Bitte vermerken Sie die Zins- und Dividendeneinkünfte im Antrag im Bereich „Selbstauskunft Einkommen“ im Feld „Gehalt/Rente“.

2.1.6 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wenn noch kein Mietvertrag vorliegt:
- Anrechnung der realistischen Kaltmiete, jedoch maximal 9,00 Euro/qm
- Anrechnung der realistischen Kaltmiete, jedoch maximal 11 Euro/qm in den Städten (reines Stadtgebiet) Bonn, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Heidelberg, Karlsruhe, Köln, München, Stuttgart und Wiesbaden

Wenn ein Mietvertrag vorliegt:
Anrechnung der im Mietvertrag vereinbarten realistischen Kaltmiete

Nachweise (unabhängig von der Objektart)
Bis 5 vermietete Wohneinheiten:
- Kopie des Mietvertrags
- Nachweis der Mieteinnahmen anhand eines Kontoauszugs
- Aufstellung der Mieteinnahmen (bei MFH ab 3 Wohneinheiten gem. ING-Vordruck „Mietaufstellung“)

Ab 6 vermietete Wohneinheiten:
- Letzte vollständige Einkommensteuererklärung von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren
- zuletzt ergangener Einkommensteuerbescheid von mindestens 2 aufeinander folgenden Kalenderjahren
- Aktuelle Vermögensaufstellung gemäß ING-Vordruck

Mieteinkünfte sind im Feld „Mieteinnahmen Finanzierungsobjekt“ bzw. „Mieteinnahmen weitere Objekte“ zu erfassen.

Bitte beachten Sie unter Punkt 2.2.3 die Bewirtschaftungskosten, die die Bank für weitere vermietete Objekte ansetzt.

2.1.7 Sonstige Einkünfte

Einkünfte aus Nebenerwerb
Als Nachweis sind 3 aktuelle Kontoauszüge oder 3 aktuelle Einkommensnachweise mit Angabe der Kontoverbindung notwendig.

Bitte vermerken Sie die Einkünfte aus Nebenerwerb im Antrag im Bereich „Selbstauskunft Einkommen“ im Feld „Nebentätigkeit“.

Elterngeld
- Als Nachweis ist der Elterngeldbescheid in Kopie einzureichen.
- Muss im Antrag im Feld „Gehalt/Rente“ eingetragen werden bzw. muss mit dem monatlichen Gehalt addiert werden

2.1.8 Nicht anrechenbare Einkünfte

Einkünfte aus landwirtschaftlichen Betrieben, Zinseinkünfte, Dividenden, Waisenrente, Unterhalt, Pflegegeld oder Krankengeld erkennt die Bank nicht an.

Bei Privatiers erkennt die Bank Zinseinkünfte und Dividenden an (siehe Punkt 2.1.5 „Einkünfte von Privatiers“).

2.2. Anzurechnende Ausgaben

2.2.1 Pauschale für Eigenleistung

Eigenleistungen sind bis maximal 20 % der Baukosten zulässig und sind anhand einer Kostenaufstellung nachzuweisen. Bei einem Eigenleistungsanteil bis 10 % der Baukosten kann auf die Einreichung der Kostenaufstellung verzichtet werden.

Ein Eigenleistungsanteil > 20 % kann nur in plausibel begründeten Einzelfällen akzeptiert werden (z.B. ein Antragsteller übt einen entsprechenden handwerklichen Beruf aus).

Eigenleistungen werden in der Haushaltsrechnung als monatliche Belastung mit der 10-Jahres-Kondition zzgl. 1 % Tilgung berücksichtigt. Ausnahme: Modernisierung (siehe Punkt 3.4.2).

2.2.2 Persönliche Kredite in der SCHUFA und sonstige Kreditverpflichtungen

Die Bank setzt alle Darlehensverpflichtungen und Leasingraten in der Haushaltsrechnung an.

Hypothekendarlehen – beantragte, neue ING-Darlehen (inkl. KfW): Ansatz der mtl. Belastung analog den Konditionen des beantragten Darlehens, mindestens der 10-Jahres-Kondition + 2 % Zinspuffer + Mindesttilgung bzw. Mindestsparrate (bei endfälligen Darlehen).

Hypothekendarlehen – bereits bestehende ING-Darlehen: Ansatz der tatsächlichen Rate, aber mindestens eine Rate mit 2%iger Tilgung.

Fremddarlehen: Ansatz gemäß Kundenangaben im Antrag.

Ratenkredite/Leasing: Ansatz der Rate gemäß Kreditvertrag (bei Restlaufzeiten von weniger als 6 Monaten: kein Ansatz).

Rahmenkredite: Ansatz mit 2,9 % des Kreditrahmens.

Arbeitgeberdarlehen & Darlehen öffentlicher Gläubiger: Ansatz der mtl. Belastung gem. Nachweis Darlehensvertrag bzw. Zusageschreiben.

Verwandtendarlehen und falls bei o.g. Darlehen noch keine Nachweise vorliegen: Ansatz der mtl. Belastung analog den Konditionen des beantragten Darlehens, mindestens der 10-Jahres-Kondition + 1 % Tilgung.

Abhängig vom Ergebnis der Haushaltsrechnung muss der Antragsteller bestehende Kreditverpflichtungen vor der Antragstellung ablösen, es sei denn, er weist die Restschuld als zusätzliches Eigenkapital nach. Liegt in diesen Fällen weder Ablösebescheinigung noch Eigenkapitalnachweis bei, lehnt die Bank den Antrag ab.

2.2.3 Betriebs-/Bewirtschaftungskosten

Die Bank setzt folgende Betriebs-/Bewirtschaftungskosten an:

Für das Finanzierungsobjekt:
- 2,20 Euro pro m² bei Eigennutzung oder gemischter Nutzung (teilweise eigengenutzt/vermietet oder teils gewerblich genutzt)
- 1,10 Euro pro m² bei Vermietung

Für weitere, vermietete Objekte:
- Pauschal 20 % der realistischen Nettokaltmiete

Für weitere, eigengenutzte Objekte:
- 5 % vom Nettoeinkommen, mind. 160 Euro, max. 315 Euro

2.2.4 Private Krankenversicherung (inkl. Pflege)

Die Bank setzt die private Krankenversicherung (inkl. Pflege und Vorsorgeaufwendungen) wie folgt an:
- Bei Freiberuflern und Selbstständigen: 20 % des ermittelten Nettoeinkommens, mindestens jedoch 700 Euro
- Bei Studenten: pauschal 200 Euro
- Bei Beamten: pauschal 350 Euro
- Bei Soldaten: pauschal 110 Euro
- Bei allen anderen: pauschal 400 Euro pro Antragsteller (hier ist von den Antragstellern als Nettolohn der Auszahlungsbetrag inkl. des Arbeitgeberzuschusses angegeben). Der Ansatz erfolgt auch, wenn es sich um einen nicht verdienenden Mitantragsteller handelt (z.B. haushaltsführende Person) und der Hauptantragsteller privat versichert ist.

2.2.5 Unterhaltsverpflichtungen

Unterhaltsverpflichtungen an Kinder, getrennt lebende oder frühere Ehegatten sind anzugeben. Bei Familienstand ungleich „getrennt lebend“ setzen Sie die Kundenangaben an. Bei Familienstand „getrennt lebend“ werden immer diese Unterhaltsverpflichtungen angesetzt:
- Ansatz pauschal 20 % vom Basiseinkommen als (Ehegatten-) Unterhalt
- zusätzlich 480 Euro Unterhaltsverpflichtung für jedes nicht im Haushalt lebende Kind.

Bitte ermitteln Sie die Unterhaltspauschale und erfassen die Summe als Ausgabe.

Unterhaltsverpflichtungen z.B. aus protokollierten Scheidungsfolgevereinbarungen oder anderen privatschriftlichen Regelungen werden nicht akzeptiert und können nicht berücksichtigt werden.

2.2.6 Besonderheiten

Erbbauzins
Die mtl. Belastung aus dem Erbbaurecht errechnet sich aus der genannten jährlichen Belastung im Erbbaurechtsvertrag : 12

Pauschalen für Lebenshaltungskosten
Diese Beträge müssen dem/den Antragsteller(n) nach Abzug aller Kosten zur freien Verfügung stehen: 27,5 % vom Basiseinkommen (mindestens 750 Euro und maximal 2.870 Euro).

Kapitalanleger
Der Kapitalanlegeraufschlag wird im Rahmen der Sensitivitätsanalyse für **alle Mieteinnahmen** (Finanzierungsobjekt und weitere Objekte) im Pre-Scoring berücksichtigt.

Bei Kapitalanlegern ohne eigengenutzte Immobilie werden **Mietausgaben** angesetzt. Sie werden mit den nachstehenden Pauschalen abhängig von der Haushaltsgröße berechnet, wobei mind. 510 Euro und max. 2.550 Euro anzusetzen sind:
- Single ohne Kinder: 34 % vom Basiseinkommen
- Single mit mind. 1 Kind: 32 % vom Basiseinkommen
- Zwei Erwachsene ohne Kinder: 23 % vom Basiseinkommen
- Zwei Erwachsene mit mind. 1 Kind: 22,5 % vom Basiseinkommen

2.2.7 Basiseinkommen

Das **Basiseinkommen** dient als Grundlage zur Berechnung der Ausgabenpauschalen (z.B. Lebenshaltungskosten, Wohnnebenkosten) und wird wie folgt berechnet:

	Nettoeinkommen Antragsteller/Mitantragsteller (Lohn/Gehalt/Rente/Einnahme Freiberufler/Elterngeld/Altersteilzeitzuschuss/ Zins- und Dividendenerträge bei Privatiers)
–	Private Krankenversicherung
+	Zusatzrenten
+	Einkommen aus Nebentätigkeiten
=	Basiseinkommen (für Pauschalenermittlung)

Bitte beachten Sie, dass Mieteinnahmen in die Berechnung des Haushaltseinkommens einbezogen werden, nicht jedoch in die Berechnung des Basiseinkommens.

2.3. Eigenkapitalnachweis

Als Eigenkapitalnachweise werden akzeptiert:
- Konto-/Depotauszug, nicht älter als einen Monat (Anlagen in Kryptowährung werden nicht akzeptiert)
- Bestätigter Rückkaufswert einer Lebensversicherung, nicht älter als 12 Monate
- Kontoauszug über verfügbares Bauspar-/Sparguthaben, nicht älter als 12 Monate
- Eine formlose Absichtserklärung mit Guthabennachweis, wenn das Eigenkapital die Schenkung eines Dritten ist

Wichtig: Die Nachweise müssen
- zweifelsfrei den Antragsteller als Konto-/Depotinhaber ausweisen (Ausnahme: Schenkung),
- zweifelsfrei den Antragsteller als Bausparer bzw. als Versicherungsnehmer ausweisen,
- auf Euro, USD, GBP oder SFR lauten und
- in deutscher oder englischer Sprache erstellt sein.
- Vermögenswerte Minderjähriger werden nicht als Eigenkapital anerkannt.
- Das nachgewiesene Eigenkapital darf nicht vorfinanziert sein (z.B. durch einen Ratenkredit).

2.4. Gesamtfinanzierung

Die Gesamtfinanzierung muss sichergestellt sein.

Kaufnebenkosten (z.B. Maklergebühren, Grunderwerbsteuer, Grundbuch-/Notar-/Gerichtskosten, Einrichtung/Inventar/

Einbauküche) muss der Antragsteller grundsätzlich aus nachgewiesenem Eigenkapital begleichen. Das gilt auch, wenn KfW-Fördermittel Teil der Finanzierung sind. Baunebenkosten (z.B. Architekten- und Ingenieurleistungen, Baustellen- oder Erschließungskosten) können anteilig in die Finanzierung mit eingerechnet werden – in Höhe von maximal 15 % der finanzierten Herstellungskosten. Wichtig: Abrisskosten für Gebäude o.Ä., die sich noch auf dem Baugrundstück befinden, sind keine Baunebenkosten und werden nicht finanziert. Als weitere Finanzierungsmittel (zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung) akzeptiert die Bank nur Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen, Verwandtendarlehen oder öffentliche Mittel. In diesem Fall werden für das Darlehen bei der ING die Konditionen anteilig zur Gesamtfinanzierung vergeben.

Alle weiteren Kreditzusagen akzeptiert die Bank weder als Eigenkapitalersatz noch als weitere Finanzierungsmittel.

3. Objektbezogene Anforderungen

3.1. Finanzierbare Objekte

Die ING finanziert nur Objekte in Deutschland. Der Käufer des Objekts muss eine natürliche Person sein. Sofern 2 Immobilien neu finanziert werden sollen, ist pro Beleihungsobjekt ein separater Antrag einzureichen.

3.1.1 Finanzierung bis zu 95 % des Kaufpreises/ der Herstellungskosten

- Unbebaute Grundstücke (Baugrundstücke)
- Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- Dreifamilienhäuser werden maximal bis zu 95 % des Kaufpreises finanziert, unter der Voraussetzung, dass die interne Einwertung den Wert bestätigt. Die Kondition richtet sich nach dem Kaufpreis.
- Holz-/Block-/Fertig-/Selbstbau-/Ausbauhäuser, wenn die Eigenleistung in der Haushaltsrechnung darstellbar ist und das Haus von einem inländischen Bauträger gefertigt wird
- Eigentumswohnungen mit einer Mindestgröße der Wohnfläche von 30 qm
- Ferienimmobilien im Inland, die auch dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden können
- Das Beleihungsobjekt muss der wohnwirtschaftlichen Nutzung dienen bzw. darf auch gemischt genutzt werden, sofern
  - der gewerbliche Anteil kleiner als 50 % ist und gleichzeitig die gewerblichen Räume auch wohnwirtschaftlich genutzt werden können (z.B. Zweifamilienhaus mit Arztpraxis) oder
  - der rein gewerbliche Anteil kleiner als 20 % ist (z.B. Mehrfamilienhaus mit kleinem Kiosk).

3.1.2 Finanzierung bis zum 10-Fachen der Jahreskaltmiete

- Bei einer Finanzierungssumme bis 500.000 Euro können Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten maximal bis zum 10-Fachen der Jahresnettomiete finanziert werden.
- Für Finanzierungen über 500.000 Euro sind die Regelungen unter Punkt 9.1. zu beachten.

3.1.3 Finanzierung bis zum 16-Fachen der Jahreskaltmiete

Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten in den Städten (reines Stadtgebiet) Bonn, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Heidelberg, Karlsruhe, Köln, München, Stuttgart, Wiesbaden (bei Finanzierungen ab 500.000 Euro siehe Punkt 9.1.)

3.1.4 Besonderheiten

Die Bank akzeptiert nur eine Einliegerwohnung pro Objekt. Dabei darf die Wohnfläche der Einliegerwohnung 1/3 der gesamten Wohnfläche, max. 70 qm, nicht übersteigen.

Ein Kauf-/Bauträger-/Werkvertrag muss immer auf Euro ausgestellt sein.

Die Bank behält sich bei allen Objekten neben der internen Wertermittlung auch eine externe Objektprüfung vor Genehmigung vor. Die Kosten der externen Wertermittlung trägt die Bank.

3.1.5 Nicht finanzierbare Objekte

- Neubau ab 4 Einheiten
- Mehr als 1 Objekt pro Flurstück
- Objekte in Feriensiedlungen/-parks/-anlagen
- Wohnungen in „Betreuten Wohnen“-Anlagen
- Aussiedlerhöfe
- Landwirtschaftliche Objekte
- Liebhaberobjekte (Schlösser, Burgen usw.)
- Gewerbeobjekte (Bürogebäude, Produktionsstätten, Lagerhallen, Gastronomie und Ähnliches)
- Auslandsimmobilien
- Bauerwartungsland
- Garten- und Ackerland
- Häuser, die von ausländischen Bauträgern gefertigt werden mit Firmensitz und Bankverbindung im Ausland
- Objekte, bei denen eine Zwangsversteigerung durch die ING betrieben wird und/oder eine Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft vorliegt (unabhängig ob durch die ING oder Fremdbank finanziert)
- Erwerb aus der Zwangsversteigerung ohne Zuschlagsbeschluss (freihändiger Verkauf)
- Objekte, bei denen im Grundbuch ein Bergschadensverzicht eingetragen ist
- Objekte, mit sonstigen wertmindernden Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs (betrifft nicht Wege-, Fahr- und Leitungsrechte oder vergleichbare Grunddienstbarkeiten). Der Rangrücktritt, z.B. bei Wohnrecht oder Nießbrauch, reicht nicht aus.

3.1.6 Ausnahme Dienstbarkeit für Photovoltaikanlagen

Eigentumswohnungen und nach WEG geteilte Reihenhäuser werden auch finanziert, wenn in Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zum Betrieb einer Photovoltaikanlage durch Dritte **vorrangig** zur ING-Grundschuld eingetragen ist. In diesen Fällen reichen Sie bitte zur Bewertung der Vorlast zusätzlich folgende Unterlagen ein:

- Grundbuchauszug für Kredite unter 600.000 Euro
- Grundbuchauszug und Betreibervertrag der PV-Anlage für Kredite ab 600.000 Euro

Nicht nach WEG geteilte Reihenhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Photovoltaikanlage als vorrangige Grunddienstbarkeit sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Es sei denn, uns liegt bei Antragstellung ein Kaufvertrag mit einem entsprechenden Rangrücktritt vor.

3.2. Nutzungsarten

- Eigengenutzt
- Vermietet
- Teilweise eigengenutzt/vermietet
- Gemischt genutzt mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Fläche in Ballungsgebieten und ausgesprochen guten Lagen. Der gewerbliche Anteil muss auch wohnwirtschaftlich nutzbar/umgestaltbar sein.

3.3. Besondere Prüfung

3.3.1 Eigengenutzte Objekte

Bei eigengenutzten Objekten wird eine Mindestwohnfläche von 20 qm für jede im Haushalt lebende Person vorausgesetzt (mind. jedoch 30 qm pro Objekt).

3.4. Besonderheiten

3.4.1 Kapitalbeschaffung (Beleihung von lastenfreien Immobilien/Baugrundstücken)

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro.

Das Darlehen kann auch der reinen Kapitalbeschaffung dienen, die Zweckbindung entfällt dann. Das ist möglich, wenn der Antragsteller der Bank eine lastenfreie Immobilie/Baugrundstück in Deutschland als Sicherheit zur Verfügung stellt und er einen entsprechenden aktuellen Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) vorlegt. Bereits bestehende Grundschulden zu Gunsten der ING werden dabei als Vorlast akzeptiert.

In diesem Fall kann das Darlehen bis zu 85 % des Verkehrswerts der lastenfreien Immobilie betragen (inklusive bereits bestehender ING-Darlehen). Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten darf dabei zusätzlich das 10- bzw. 16-Fache (siehe Punkt 3.1.2 bzw. 3.1.3), ab 500.000 Euro das 20-Fache (siehe Punkt 9.1.) der Jahreskaltmiete nicht überschritten werden.

Wichtig: Der Antragsteller kann Ratenkredite mit dem Darlehen nur ablösen, wenn die ursprüngliche Rate weiterhin in der Haushaltsrechnung angesetzt werden kann, die Haushaltsrechnung ein positives Ergebnis ergibt und der Antragsteller die Ablösung der Kredite selbst abwickelt.

3.4.2 Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen ohne Schaffung von neuem Wohnraum

Modernisierungsmaßnahmen finanziert die Bank, wenn sie den Wert der Immobilie steigern (z.B. neue Heizung, neues Dach – **nicht: Tapeten, Teppichboden, Inventar, Einbauküchen).** Für die Modernisierung stellt die ING höchstens 75 % des aktuellen Kaufpreises/Verkehrswerts zur Verfügung.

Der Antragsteller muss die Modernisierungskosten zu 100 % durch Rechnungen belegen.

Beispiel:

Kaufpreis	300.000 Euro
Gesamtmodernisierungskosten 250.000 Euro, davon werden maximal 75 % des Kaufpreises finanziert	+ 225.000 Euro
Maximal finanzierbarer Betrag	= 498.750 Euro

(= 95 % von der Summe Kaufpreis plus ansetzbare Modernisierungskosten).

Der Differenzbetrag zur vollständigen Deckung der Modernisierungskosten (im oben genannten Beispiel 51.250 Euro) muss aus Eigenkapital erbracht werden.

Bitte legen Sie dem Antrag entsprechende Eigenkapitalnachweise bei.

Für die Konditionsvergabe setzt die Bank die Gesamtmodernisierungskosten an.

Wichtig: Eigenleistungen ersetzen bei Modernisierungen nicht das Eigenkapital.

3.4.3 Finanzierung von Kernsanierungen

Eine Kernsanierung finanziert die ING, wenn bei Antragstellung

- ein Kaufvertrag mit dem die Sanierung durchführenden Bauträger oder
- ein Bauwerkvertrag mit der die Sanierung durchführenden Baufirma oder
- eine detaillierte und plausible Kostenaufstellung eines Architekten vorgelegt werden kann.

Die Bearbeitung und Auszahlung erfolgt analog Neubau. Daher ist eine Kernsanierung von Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten nicht finanzierbar.

Bei einer Kernsanierung wird das Gebäude auf die tragenden Strukturen zurückgebaut und anschließend neu errichtet. Dabei werden im Normalfall alle Leitungen (Elektro, Wasser, Heizung), die Heizungsanlage, die Fassade inkl. Fenstern und Türen sowie die Dachkonstruktion inkl. Eindeckung erneuert. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich nicht um eine Kernsanierung und es gelten die Herauslagekriterien für Modernisierungen gemäß 3.4.2.

3.4.4 Finanzierung von Solar- und Photovoltaikanlagen

Bei Neufinanzierungen, Modernisierungen oder Anschlussfinanzierungen in Verbindung mit Modernisierung können Solar- und Photovoltaikanlagen über ein Annuitätendarlehen der ING mitfinanziert werden.

Im Rahmen eines Neubaus/des Kaufs einer Bestandsimmobilie mit Solar- bzw. Photovoltaikanlage zählen die Kosten der Anlage zu den Herstellungskosten. Sie können daher bis zu 100 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten mitfinanziert werden.

Die Anschaffung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage kann ebenso im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme finanziert werden. In diesem Fall gelten die Regeln gemäß Punkt 3.4.2 (Modernisierungskosten).

Mit dem Darlehensantrag ist zusätzlich eine Kostenaufstellung zur Anlage einzureichen.

Die Vergütung aus der Einspeisung des erzeugten Solarstroms bei einer Photovoltaikanlage wird seitens der Bank nicht als Einnahme angesetzt. Sie reduziert auch nicht die anfallenden Bewirtschaftungskosten.

Wichtig: Die Finanzierung ist nur im Rahmen einer Finanzierung bei der ING möglich. Darlehensmittel der KfW können dafür nicht in Anspruch genommen werden.

3.4.5 Finanzierung von vermieteten Immobilien (Kapitalanlageimmobilien)

Kapitalanlagen finanziert die Bank, wenn
- sich Eigentumswohnungen nicht in Großwohnanlagen befinden (max. 30 Wohneinheiten pro Hauseingang) und
- eigengenutzter Immobilienbesitz vorhanden oder Vermögenswerte in Höhe von 20 % der Darlehenssumme nachgewiesen werden. Als Nachweis akzeptiert die Bank Eigenkapitalnachweise gemäß Punkt 2.3. Der Nachweis von Vermögenswerten entfällt, wenn bereits Eigenkapital in Höhe von 20 % der Darlehenssumme für die Finanzierung eingesetzt wird.

3.4.6 Kauf innerhalb der Familie

Wenn eine Immobilie aus einem Familienbesitz gekauft oder übertragen werden soll, ist Folgendes bei der Konditionsermittlung zu beachten:
- Liegt der Marktwert über dem Kaufpreis, dient dieser als Grundlage für die Findung der Konditionen. Eine Finanzierung über den beurkundeten Kaufpreis hinaus ist nicht möglich. Eine Ausnahme bildet die Modernisierung der Immobilie sowie die Kapitalbeschaffung.
- Liegt der Marktwert unter dem beurkundeten Kaufpreis, kann nach plausibler Erklärung der Kaufpreis zur Konditionsermittlung herangezogen werden. Eine Finanzierung über den ermittelten Marktwert ist nicht möglich.
- Diese Regelung gilt ausschließlich für (Groß-)Eltern, (Enkel-) Kinder sowie Geschwister.

3.5. Grundbuch

3.5.1 Eigentumsverhältnisse

Der Verkäufer muss Eigentümer des Objekts und darf nicht der Vertriebspartner sein. Ist der Verkäufer kein Eigentümer, finanziert die Bank nur unter diesen Voraussetzungen:
- Der Verkäufer ist eine Privatperson und handelt nicht im Auftrag einer juristischen Person (Gesellschaft/Firma).
- Bei der Antragstellung wird nachgewiesen, dass die Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer vor Kaufpreiszahlung sichergestellt ist.
- Bei der Antragstellung liegt eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Darlehenshöhe vor, die bis zur Eigentumsumschreibung gültig ist.

Nachweis der Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer
- Bei der Antragstellung geht aus dem Kaufvertrag hervor, dass die Eigentumsumschreibung vor Kaufpreiszahlung erfolgt, und/oder
- bei der Antragstellung liegt eine Bestätigung des Notars vor, dass die Eigentumsumschreibung vor/mit der Kaufpreiszahlung erfolgt.

Nachweis der selbstschuldnerischen Bankbürgschaft
- Schriftliche Übernahmebestätigung der Bank des Verkäufers oder
- schriftliche Bestätigung des Verkäufers/Bauträgers, dass eine Bürgschaft gestellt wird, oder
- entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag.

3.5.2 Grundbuchsicherheiten

Die Darlehen müssen durch eine erstrangige Grundschuldeintragung (bis zur Eintragung ist auch eine entsprechende Notarbestätigung möglich) abgesichert werden – außer bei Umschuldungen (siehe Punkt 4.3.6 Besonderheiten).

3.5.3 Nachrangdarlehen

Die Bank finanziert Nachrangdarlehen mit fremder Vorlast, wenn die eingetragene fremde vorrangige Grundschuld maximal 20 % des aktuellen Verkehrswerts beträgt und das ING-Darlehen inklusive Vorlast innerhalb des 70%igen Verkehrswerts liegt. Der Verkehrswert wird von der Bank festgelegt. Bitte beachten Sie, dass in diesem Fall ein Nachrangaufschlag von 0,25 % auf die jeweilige Kondition anfällt. Eine bereits eingetragene Grundschuld der ING wird nicht als Vorlast angesehen.

Die Mindestdarlehenssumme richtet sich nach der Finanzierungsart (Neufinanzierung oder Anschlussfinanzierung, siehe Punkt 4.2. und 4.3.).

3.5.4 Erbbaurecht

Die Bank akzeptiert private Erbbaurechtsgeber genauso wie öffentliche, kirchliche usw. Die Berechnung eines Nachrangaufschlags auf den Zins entfällt.

Voraussetzungen für eine Finanzierung bei Erbbaurecht
- Die Restlaufzeit des Erbbaurechts liegt 10 Jahre über der Gesamtlaufzeit des Darlehens.
- Der Erbbaurechtsvertrag/Erbbaurechtsvertragsentwurf liegt bei Antragstellung vor.
- Die Stillhalteerklärung und Belastungsgenehmigung des Erbbaurechtsgebers ist zur Auszahlung zwingend erforderlich.

3.6. Erwerb aus Zwangsversteigerungen

Eine Finanzierung ist bis maximal 95 % des Zuschlagsbetrags möglich. Der Zuschlagsbeschluss muss bei Antragstellung vorliegen.

3.7. Energieausweis

Bei der Antragstellung ist ein gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzureichen. Sofern das Objekt noch nicht fertiggestellt ist, kann alternativ das ING-Formular **„Vorabbestätigung Energieeffizienzklasse“** oder ein Vorabzug des Energieausweises, mit denen die geplante Energieeffizienzklasse bestätigt wird, eingereicht werden. Energieausweis, Vorabzug oder ING-Formular „Vorabbestätigung Energie-

effizienzklasse“ müssen durch eine ausstellungsberechtigte Person i.S.v. § 88 GEG bestätigt sein – insbesondere durch einen Bauträger, Energieberater, Sachverständigen oder Architekten. Beachten Sie dazu auch das Infoblatt „Wann brauchen wir den Energieausweis?“ im Dokumentencenter im Partnerportal. Aktuell ist kein Energieausweis für denkmalgeschützte Gebäude erforderlich. Sollte jedoch das Produkt Baufinanzierung Green oder Baufi Energy beantragt werden, dann muss auch bei einem denkmalgeschützten Gebäude ein gültiger Energieausweis bei Einreichung vorgelegt werden.

4. Produktgestaltung und Konditionen

4.1. Allgemeine Regelungen

4.1.1 Zins

Basiszins ist der jeweils aktuelle Sollzins gemäß Konditionstableau.

4.1.2 Konditionsauslauf

Der maximale Konditionsauslauf für Neu- und Anschlussfinanzierungen sowie für weitere Finanzierungen beträgt 95 % des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten. Für Prolongationen von bestehenden ING-Darlehen und Umwandlungen von KfW-Darlehen in ein ING-Darlehen gilt der maximale Konditionsauslauf von 100 %. Bitte beachten Sie, dass in diesen Fällen ein Zinsaufschlag auf die jeweilige 95%-Kondition berechnet wird. Die Höhe des Zinsaufschlags kann aus dem jeweils aktuell gültigen Konditionstableau entnommen werden. Ergänzend können für Kundinnen und Kunden gemäß Punkt 4.8.1 und 4.8.2 erweiterte Regelungen zum Konditionsauslauf zur Anwendung kommen.

4.1.3 Tilgung

Tilgungssatz

- 1,25 bis 10 % p.a. direkte Tilgung für Konditionsauslauf ≤ 85 %
- 1,5 bis 10 % p.a. direkte Tilgung für Konditionsauslauf > 85 bis ≤ 90 %
- 1,75 bis 10 % p.a. direkte Tilgung für Konditionsauslauf > 90 %
- Für Kundinnen und Kunden gemäß Punkt 4.8 gilt der aktuell gültige niedrigste Mindesttilgungssatz unabhängig vom Konditionsauslauf
- Teilschritte von 0,25 % möglich
- Änderung des Tilgungssatzes 2-mal innerhalb der Zinsbindung

Sondertilgung

- Jederzeit zum Monatsende kostenfrei möglich
- Höchstens 5 % p.a. der ursprünglichen Darlehenssumme
- Mindestens 1.000 Euro

4.1.4 Tilgungsersatz

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro.

Der Antragsteller kann das Darlehen unter bestimmten Voraussetzungen über eine Lebens-/Rentenversicherung oder einen Bausparvertrag tilgen. Näheres dazu finden Sie unter Punkt 4.1.4.1 und 4.1.4.2. Tilgungsfreie Jahre sind nicht möglich.

Pro Darlehenskonto kann nur ein Tilgungsersatzprodukt (LV oder BSV) hinterlegt werden. Insgesamt können für eine Finanzierung max. 2 Lebensversicherungen oder max. 3 Bausparverträge abgetreten werden. Bei Austausch der Tilgungsersatzprodukte muss der neu abzutretende Tilgungsersatz den geltenden Anforderungen entsprechen und Werte in Höhe des bisherigen Tilgungsersatzes enthalten oder die bereits angesparte Summe wird auf das Darlehenskonto eingezahlt.

Hierbei kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen, sofern die Summe die Höhe der regulären Sondertilgung übersteigt.

Die Abtretung von riestergeförderten Lebensversicherungen und Bausparverträgen ist nicht möglich. Während der Zinsbindung ist ein Wechsel von einer direkten Tilgung zu einem Tilgungsersatzprodukt ausgeschlossen.

4.1.4.1 Tilgung über Lebens-/Rentenversicherung

Allgemeines

Eine Lebens-/Rentenversicherung kann eingesetzt werden, wenn die Sparrate mindestens 1,25 % p.a. der Darlehenssumme für Konditionsausläufe ≤ 85 %, mindestens 1,50 % p.a. der Darlehenssumme für Konditionsausläufe > 85 bis ≤ 90 % oder mindestens 1,75 % p.a. der Darlehenssumme für Konditionsausläufe > 90 % beträgt.

- Der Gerichtsstand des jeweiligen Versicherungsträgers muss Deutschland sein, im Einzelfall ist ein entsprechender Nachweis notwendig.
- Anerkannt werden als Ausnahme: Standard Life, Clerical Medical, Prisma Life und Canada Life.
- Die Restlaufzeit der Versicherung darf höchstens 35 Jahre betragen.
- Die Ablaufleistung muss dem Darlehensbetrag entsprechen.
- Versicherungsnehmer muss einer der Antragsteller sein.

Besonderheiten

Eine Rentenversicherung kann eingesetzt werden, wenn sie ein Kapitalwahlrecht hat.

Eine fondsgebundene Lebens-/Rentenversicherung kann eingesetzt werden, wenn das Darlehen nicht höher als die 6%ige Renditehochrechnung ist.

4.1.4.2 Tilgung über Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag kann eingesetzt werden, wenn die Sparrate mindestens 1,25 % p.a. der Darlehenssumme für Konditionsausläufe ≤ 85 %, mindestens 1,50 % p.a. der Darlehenssumme für Konditionsausläufe > 85 bis ≤ 90 % oder mindestens 1,75 % p.a. der Darlehenssumme für Konditionsausläufe > 90 % beträgt. Bausparer muss einer der Antragsteller sein.

4.1.5 Auszahlung

- Sobald alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind
- 100 %, bei Neubau in Teilbeträgen nach Baufortschritt
- Disagio ist für Zinsbindungen bis max. 10 Jahre und max. 1 % pro Zinsbindungsjahr auf Anfrage in verschiedenen Varianten möglich

4.2. Annuitätendarlehen

4.2.1 Mindestdarlehenssumme

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro. Bei Prolongationen gibt es keine Mindestdarlehenssumme.

4.2.2 Zinsbindung

1 bis 30 Jahre. Dabei sind Zinsbindungen unter 5 Jahren nur in Verbindung mit einer langfristigen Finanzierung möglich.

4.2.3 Bereitstellungszins

Gemäß Konditionstableau, ab dem 7. Monat nach Erstellung des Darlehensangebots.

4.3. Anschlussfinanzierung

4.3.1 Mindestdarlehenssumme

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro.

4.3.2 Wann ist eine Umschuldung möglich?

- Nur zum Ende der Zinsbindung
- Während einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren, wenn der **Antragsteller** den bestehenden Darlehensvertrag fristgerecht gemäß § 489 BGB kündigt. Als Nachweis reicht eine Kopie des Kündigungsschreibens.
- (Bitte beachten Sie, dass bei der vorzeitigen Kündigung von Darlehen mit einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren die Kündigung 10 Jahre nach Vollauszahlung mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich ist. Die Ablösung kann somit frühestens 10 Jahre und 6 Monate nach Vollauszahlung vorgenommen werden.)

4.3.3 Was wird umgeschuldet?

Eine Umschuldung ist von maximal 3 Darlehensgebern zu 3 unterschiedlichen Ablöseterminen möglich.

4.3.4 Zinsbindung

1 bis 30 Jahre. Dabei sind Zinsbindungen unter 5 Jahren nur in Verbindung mit einer langfristigen Finanzierung möglich.

4.3.5 Bereitstellungszins

Gemäß Konditionstableau, ab dem 7. Monat nach Erstellung des Darlehensangebots.

4.3.6 Besonderheiten

Haftung
Die gesamtschuldnerische Haftung kann entfallen, wenn bei einer Umschuldung der Antragsteller alleiniger Darlehensnehmer und Eigentümer im Grundbuch ist.

Grundschuld
Bestehende Grundschulden (Brief oder Buch) können an die ING abgetreten werden, wenn sie vollstreckbar und mit mindestens 12 % Zinsen eingetragen sind. Wenn die Grundschuld nicht vollstreckbar ist, kann auf die nachträgliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO verzichtet werden.

Bei Umschuldung zu 2 Terminen löst die Bank ein nachrangiges Darlehen sofort ab, wenn für das später fällige Erstrangdarlehen ein Forward-Darlehen abgeschlossen wird und die abzulösende Bank eine Bestätigung zur erstrangigen Grundschuldabtretung zur Verfügung stellt.

Die Bank schuldet öffentliche Mittel um, wenn die bestehenden Grundpfandrechte gelöscht und die Grundpfandrechte zugunsten der Bank neu eingetragen werden.

Ebenfalls ist bei der Umschuldung von mehreren Eigentumswohnungen die Gesamtgrundschuld zu löschen und pro Eigentumswohnung eine Einzelgrundschuld neu einzutragen. Pro Eigentumswohnung ist ein separater Antrag einzureichen.

Neuauszahlung bereits getilgter Darlehensteile (Revalutierung freier Grundschuldteile)
Die Revalutierung freier Grundschuldteile sowie die Aufnahme weiterer Darlehen ist für werterhöhende Maßnahmen am Objekt bis zum Verkehrswert möglich. In diesem Fall müssen Rechnungen in entsprechender Höhe eingereicht werden. Die Revalutierung freier Grundschuldteile zur freien Verwendung (Kapitalbeschaffung) ist bis 85 % des Verkehrswerts möglich.

4.4. Forward-Darlehen

4.4.1 Mindestdarlehenssumme

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro. Bei Prolongationen gibt es keine Mindestdarlehenssumme.

4.4.2 Wann kann ein Forward-Darlehen beantragt werden?

- In Verbindung mit einer Umschuldung/Prolongation
- 7 bis 60 Monate vor einer Umschuldung/Prolongation
- Bis zu 66 Monate vor einer Umschuldung, wenn die erste Umschuldung innerhalb der nächsten 6 Monate ansteht und mit dem Forward-Darlehen ein weiteres, später abzulösendes Darlehen umgeschuldet werden soll

Bei der Berechnung der Forward-Monate wird der Monat der Antragstellung nicht berücksichtigt.

4.4.3 Zins

- Zinsbindung Anschlussfinanzierung: 5 bis 15 Jahre
- Zinsbindung Prolongation: 1 bis 15 Jahre
- Zinsaufschlag: gemäß Konditionstableau

4.4.4 Bereitstellungszins

Gemäß Konditionstableau, fallen gegebenenfalls bei Umschuldungen an. Sie werden ab dem 1. Tag nach dem geplanten Umschuldungstermin berechnet.

4.5. Zwischenfinanzierung

4.5.1 Mindestdarlehenssumme

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro.

4.5.2 Wann kann eine Zwischenfinanzierung beantragt werden?

- In Verbindung mit einem langfristigen Darlehen für die Vorfinanzierung des Verkaufs einer bestehenden Immobilie (inkl. Baugrundstücke).
- Wenn kein Kaufvertrag vorliegt, setzen wir für nicht vermietete Objekte keine fiktive Miete an.
- Die Vorfinanzierung von öffentlichen Mitteln wird nicht angeboten.

Bitte beachten Sie, dass bei Zwischenfinanzierungen die Abgabe von Finanzierungsbestätigungen oder Bürgschaften ausgeschlossen ist.

4.5.3 Zins

Sollzins und effektiver Jahreszins: gemäß Konditionstableau.

4.5.4 Laufzeit

Höchstens 24 Monate. Eine Verlängerung der Zwischenfinanzierung ist nicht möglich.

4.6. Weitere Finanzierung

Sollten die neuen Gesamtverbindlichkeiten der Kundinnen und Kunden die bereits eingetragene Grundschuld zugunsten der ING um mehr als 50.000 Euro übersteigen, ist eine zusätzliche Grundschuldeintragung erforderlich. Die Besicherung erfolgt auf dem gleichen Objekt wie die erste Finanzierung. In diesen Fällen dürfen keine Rückgewähransprüche an einen Nachranggläubiger abgetreten worden sein.

4.6.1 Mindestdarlehenssumme

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 75.000 Euro.

4.6.2 Ausnahmen

Bei folgenden Finanzierungsarten ist eine Mindestdarlehenssumme von 10.000 Euro möglich: Nachfinanzierung zur Fertigstellung & interner Umschuldung & weiteren Umschuldungen, auch wenn es sich um ein Förderdarlehen (z.B. von der NRW. BANK & BayernLabo) handelt.

Gleiches gilt für die Obligoerhöhung im Rahmen eines Schuldner- oder Objektwechsels und für alle von der ING angebotenen KfW-Darlehen.

4.7. KfW-Darlehen

Ein KfW-Darlehen kann nur in Verbindung mit einem ING-Darlehen beantragt werden. Unabhängig von den Programmbedingungen der KfW gelten grundsätzlich die Herauslagekriterien der ING. Die Gesamtfinanzierungssumme aus ING- und KfW-Anteil muss mindestens 75.000 Euro betragen. Dabei ist der Mindestbetrag pro Konto für das ING-Darlehen 25.000 Euro und für das KfW-Darlehen 10.000 Euro. Ausgenommen ist eine Finanzierung in Zusammenhang mit Baufi Energy, hier muss die Mindestdarlehenssumme des ING-Darlehens mindestens 100.000 Euro betragen.

Um ein KfW-Darlehen zu beantragen, reichen Sie bitte das KfW-Beiblatt sowie zusätzlich bei dem Produkt BEG 261 die durch den Energieeffizienz-Experten online vorgeprüfte Bestätigung zum Antrag ein. Die Bestätigung muss vom Energieeffizienz-Experten direkt auf der Homepage der KfW erstellt werden. Bitte achten Sie darauf, dass die Formulare vollständig unterschrieben und ausgefüllt sind. Bedenken Sie auch, dass wir pro KfW-Konto eine separate „Bestätigung zum Antrag“ benötigen. Sofern das Formular neu eingereicht werden muss, sind die Konditionen nicht reserviert und es besteht kein Kundenschutz. Auch bei der Zinsreservierung benötigen wir die sogenannte „SB-light-ID“ separat für jedes KfW-Konto. Vermerken Sie die „Zinsreservierungs-ID“ und die weiteren geforderten Angaben (u.a. Datum der Zinsreservierung und Gültigkeit) bitte auf dem KfW-Beiblatt. Folgende KfW-Produkte können aktuell beantragt werden: Wohneigentumsprogramm – Produkt 124 und Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude – Produkt 261.

Fügen Sie Ihrem Antrag für die Beantragung des Produkts BEG 261 den Nachweis zur Beratung bei. Er ist Pflichtunterlage, wenn Ihre Kundinnen und Kunden vor Antragstellung bei der KfW förderunschädlich Liefer- und Leistungsverträge ohne „aufschiebende Bedingung“ abschließen möchten. Der Maßnahmenbeginn sowie der Abschluss von notariellen Kaufverträgen ist grundsätzlich förderschädlich und darf erst nach Vorliegen des KfW-Vertrags erfolgen. Ausnahme: Der Kaufvertrag beinhaltet beim Ersterwerb eine „aufschiebende Bedingung“. Der Nachweis zur Beratung ist dafür nicht wirksam. Bitte beachten Sie auch: Nur wer das Beratungsgespräch durchgeführt hat, darf dieses durch seine Unterschrift auf dem Formular auch bestätigen.

Die endfällige Laufzeitvariante wird von der ING nicht angeboten.

4.7.1 KfW-Umwandlung

Für eine direkte Umwandlung eines KfW-Darlehens in ein ING-Darlehen muss die „Bestätigung nach Durchführung (BnD)“ vorliegen. Dies gilt nicht für das KfW-Programm 124. Wenn ein bestehendes KfW-Darlehen in ein ING-Darlehen umgewandelt werden soll, muss das Formular „Anforderung eines Angebots zur Umwandlung eines KfW-Darlehens“ vollständig ausgefüllt und unterschrieben eingereicht werden.

Sofern eine direkte Umwandlung nicht möglich ist, greift der Neugeschäftsprozess (Antrag inkl. vollständiger Mindestunterlagen) zur internen Umschuldung. Bei folgenden Fällen ist beispielsweise eine direkte Umwandlung nicht möglich:

- Sonderzahlungen zum Umwandlungstermin
- Bestätigung nach Durchführung kann nicht erbracht werden
- Technischen Fehlermeldungen

Bei einer Obligoerhöhung gilt:
Bei KfW-Umwandlungen mit zusätzlich gewünschter Revalutierung oder weiterer Darlehensmittelaufnahme sind die Vorgänge getrennt zu erfassen.

Für das umzuwandelnde KfW-Darlehen nutzen Sie das Formular „Anforderung eines Angebots zur Umwandlung eines KfW-Darlehens“. Für den zusätzlichen Kapitalbedarf ist ein Neuantrag mit Mindestunterlagen auf weitere Finanzierung zu stellen.

4.8. Ab 7.000 Euro Einnahmen, sowie 1.500 Euro Haushaltsüberschuss

4.8.1 Allgemeine Informationen

Für bestimmte Kundinnen und Kunden ermöglichen wir einen erweiterten Finanzierungsspielraum. Für diese Zielgruppe ist der maximale Konditionsauslauf von 95 % auf 100 % ausgeweitet. Weiterhin gilt für diese Zielgruppe der jeweils aktuell gültige niedrigste Mindesttilgungssatz gemäß Punkt 4.1.3.

4.8.2 Zielgruppe

Die nachfolgenden Regelungen gelten für Kundinnen und Kunden mit einem Basiseinkommen (ggf. zzgl. der Mieteinnahmen gemäß Punkt 2.1.6) von mindestens 7.000 Euro, sowie einem Haushaltsüberschuss von mindestens 1.500 Euro zum Zeitpunkt der Kreditgenehmigung. Weiterhin muss das Gesamtobligo der Kundinnen und Kunden unter 1,5 Mio. Euro liegen. Das Gesamtobligo umfasst dabei alle bei der ING bestehenden Kreditprodukte. Hier gilt die Summe aus neu beantragtem Darlehen und bereits bei der ING bestehenden Verbindlichkeiten.

4.8.3 Darlehensarten

Die Anwendung der Regelung ist ausschließlich auf Annuitätendarlehen (inkl. Tilgungsaussetzungs-Darlehen) beschränkt und gilt für Standard-Baufinanzierungen, Baufinanzierung Green sowie Baufi Energy. Eine Kombination mit KfW Darlehen sowie Zwischenfinanzierungen ist zulässig. Die Regelung ist anwendbar auf Neufinanzierungen mit folgenden Verwendungszwecken:

- Neubau
- Kauf
- Kauf mit Modernisierung
- Sonstige (z.B. Kernsanierung ohne Kauf)

Darüber hinaus ist sie für weitere Finanzierungen mit dem Verwendungszweck Aufbaufinanzierung anwendbar.

Alle weiteren Verwendungszwecke der weiteren Finanzierung, Anschlussfinanzierung, Forward-Darlehen, ING-Prolongationen, KfW-Umwandlungen – und die Objektart Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten sind ausgeschlossen. Die Regelung unter Punkt 4.1.2 für Prolongationen von bestehenden ING-Darlehen und Umwandlungen von KfW-Darlehen mit einem maximalen Konditionsauslauf von 100 % beleiben davon unberührt.

Weiterhin ist die bestehende max. Grenze von 75 % des Kaufpreises/Verkehrswerts für Modernisierungsdarlehen unter Punkt 3.4.2 zu beachten.

Unverändert bleiben sämtliche sonstigen Produktkriterien für Baufi Energy und Baufinanzierung Green.

5. Baufinanzierung Green

Mit der Baufinanzierung Green unterstützen wir die Kundinnen und Kunden bei der Finanzierung einer energieeffizienten Immobilie mit einer Energieeffizienzklasse A+ oder A mit attraktiven Konditionen. Der Endenergiebedarf/Endenergieverbrauch der Immobilie muss ≤ 50 kWh pro Quadratmeter liegen. Kundinnen und Kunden, die sich für eine energieeffiziente Immobilie entschieden haben oder ihre Bestandsimmobilie auf den aktuellen Stand der Technik modernisieren wollen, können zukünftig einen attraktiven Zins-Rabatt erhalten. Der Zins-Rabatt gilt nur für die erste Zinsbindung.

5.1. Darlehensarten

Der Zinsrabatt für energieeffiziente Immobilien mit einer Energieklasse A+ oder A kann für Annuitäten- und Forward-Darlehen inkl. Tilgungsaussetzungs-Darlehen im Rahmen einer Neufinanzierung (Kauf, Neubau, Modernisierung/Umbau und Anschlussfinanzierung von einer Fremdbank) sowie für Aufbaufinanzierungen im Rahmen einer weiteren Finanzierung beantragt werden. Alle anderen Zwecke der weiteren Finanzierung (Modernisierung, Nachfinanzierung zur Fertigstellung, weitere Umschuldung etc.), Kapitalbeschaffungen, Zwischenfinanzierungen, Schuldnerveränderungen/Objektwechsel oder auch Verlängerungen von ING-Darlehen wie Prolongationen oder KfW Convert ING sind ausgeschlossen.

5.2. Nachweis Energieeffizienzklasse

Bei der Antragstellung ist ein gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit einer Energieeffizienzklasse A+ oder A einzureichen. Sofern das Objekt noch nicht fertiggestellt ist, kann alternativ das ING-Formular **„Vorabbestätigung Energieeffizienzklasse“** oder ein Vorabzug des Energieausweises, mit denen die geplante Energieeffizienzklasse bestätigt wird, eingereicht werden. Energieausweis, Vorabzug oder ING-Formular „Vorabbestätigung Energieeffizienzklasse“ müssen durch eine ausstellungsberechtigte Person i.S.v. § 88 GEG bestätigt sein – insbesondere durch einen Bauträger, Energieberater, Sachverständigen oder Architekten.

6. Baufi Energy

Kundinnen und Kunden, die sich für den Kauf einer Bestandsimmobilie in Kombination mit einer Modernisierung entscheiden, oder Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Bestandsimmobilie modernisieren möchten, werden mit vergünstigten Konditionen in Form eines Zins-Rabatts und einer längeren bereitstellungszinsfreien Zeit gefördert. Zudem erhalten sie die Möglichkeit, innerhalb der 18 Monate bereitstellungszinsfreien Zeit, einmalig einen Teil des Darlehens (bis zu 30 % der angegebenen Modernisierungs- oder Kernsanierungskosten) kostenfrei nicht abzunehmen. Hierbei muss sich die Energieklasse der Bestandsimmobilie nach erfolgter Modernisierung um mindestens eine Energieklasse verbessern, mindestens jedoch die Energieklasse F erreichen.

Der Zins-Rabatt und die bereitstellungszinsfreie Zeit gelten nur für die erste Zinsbindung.

6.1. Darlehensarten

Bei der Baufi Energy handelt es sich um ein Annuitätendarlehen inkl. Tilgungsaussetzungs-Darlehen. Die vergünstigten Konditionen, in Form eines Zins-Rabatts und einer auf 18 Monate verlängerten bereitstellungszinsfreien Zeit, sowie der Option, innerhalb der 18 Monate bereitstellungszinsfreien Zeit einmalig einen Teil des Darlehens (bis zu 30 % der angegebenen Modernisierungs- oder Kernsanierungskosten) kostenfrei nicht abzunehmen, können im Rahmen einer Neufinanzierung (Kauf in Kombination mit einer Modernisierung oder Kernsanierung), Anschlussfinanzierungen (Umschuldung mit einem Umschuldungstermin innerhalb der nächsten 18 Monate in Kombination mit einer Modernisierung oder Kernsanierung) sowie für reine Modernisierungen oder reine Kernsanierungen im Rahmen einer Neufinanzierung und weiteren Finanzierung beantragt werden.

Folgende Finanzierungsarten und Verwendungszwecke sind ausgeschlossen:
- Forward-Darlehen, sowie die Verlängerung von ING-Darlehen wie Prolongationen oder KfW-Umwandlungen
- Neufinanzierungen: Kauf ohne Modernisierungs- oder Kernsanierungskosten, Neubau, Kapitalbeschaffung
- Anschlussfinanzierung von einer Fremdbank: Umschuldung ohne Modernisierungs- oder Kernsanierungskosten
- Weitere Finanzierung: Nachfinanzierung zur Fertigstellung, Aufbaufinanzierung, interne Umschuldung, weitere Umschuldung
- Objekt-/Schuldnerwechsel inkl. Obligoausweitung
- Modernisierungen oder Kernsanierungen in Verbindung mit einer Kapitalbeschaffung

6.2. Mindestdarlehenssumme

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 100.000 Euro.

6.3. Zinsbindung

- 5 bis 30 Jahre
- Zinsbindungen unter 5 Jahren sind ausgeschlossen.

6.4. Nachweis Energieeffizienzklasse

Bei Antragstellung ist immer ein gültiger Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise ab 11/2020 gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzureichen.

Neben dem gültigen Energieausweis ist zusätzlich das ING-Formular „Vorabbestätigung Baufi Energy“ oder alternativ ein Vorabzug des Energieausweises einzureichen, das Auskunft über die angestrebte Energieeffizienzklasse der Immobilie nach Durchführung der Modernisierung oder Kernsanierung gibt.

Sofern ein Energieberater/Architekt oder Bauträger in das Vorhaben einbezogen wird, kann die „Vorabbestätigung Baufi Energy“ von einem der vorgenannten Sachverständigen bestätigt werden. Wenn kein Energieberater/Architekt oder Bauträger in das Vorhaben einbezogen ist, kann die „Vorabbestätigung Baufi Energy“ alternativ durch die Finanzierungsberaterinnen und Finanzierungsberater bestätigt werden. In diesem Fall ist die angestrebte Energieeffizienzklasse mithilfe des ING-Modernisierungsrechners, des KfW-Sanierungsrechners oder des Interhyp-Sanierungsrechners zu ermitteln. Nach Durchführung des Modernisierungschecks mit den entsprechend geplanten Modernisierungsmaßnahmen kann die angestrebte Energieeffizienzklasse auf dem ING-Formular „Vorabbestätigung Baufi Energy“ bestätigt werden. Bitte beachten Sie, dass die genannten Rechner die aktuelle sowie die angestrebte Energieeffizienzklasse auf Basis eines Energiebedarfsausweises ermitteln und die Berechnung der angestrebten Energieeffizienzklasse lediglich als Orientierung dienen. Das Ergebnis der genannten Rechner muss als Ausdruck bzw. PDF-Datei mit dem Antrag eingereicht werden.

Das Dokument „Vorabbestätigung Baufi Energy“ finden Sie im Dokumentencenter im Partnerportal.

6.5. Kostenfreie Nichtabnahme des Darlehens (bis zu 30 % der Modernisierungskosten)

Kundinnen und Kunden haben einmalig die Möglichkeit, einen Teil ihres Darlehens, innerhalb der 18 Monate bereitstellungszinsfreien Zeit, kostenfrei nicht abzunehmen. Dieser Anteil ist auf maximal 30 % der angegebenen Modernisierungs- oder Kernsanierungskosten beschränkt.

Die kostenfreie Nichtabnahme eines Darlehensteils kann sowohl von den Kundinnen und Kunden als auch von den Vermittlerinnen und Vermittlern beauftragt werden. Dafür reicht eine E-Mail mit Angabe von Darlehenskontonummer und konkretem, nicht abgenommenen Betrag. Erfolgt der Auftrag erst nach Ablauf der genannten Frist, verfällt das Recht auf die kostenfreie Nichtabnahme und die ING ist berechtigt, für den nicht abgenommenen Betrag eine Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen.

Die aktuelle Regelung zur Nichtabnahme von Darlehensteilen unter Punkt 8.8 bleibt davon unberührt. Die Option von Baufi Energy kommt zusätzlich hinzu.

6.6. Nach Auszahlung

Nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen und Vollauszahlung des Darlehens, spätestens 3 Monate nach Fertigstellung, muss ein aktueller Energieausweis in Form eines Bedarfsausweises vorgelegt werden, der gegenüber dem Energieausweis bei Antragstellung eine verbesserte Energieeffizienzklasse und mindestens die Energieeffizienzklasse F nachweist.

6.7. Kombinationsmöglichkeiten

Kann kombiniert werden mit:
- Regional Pricing
- Zinsjoker (analog Baufinanzierung Green)
- Zins-Rabatt-Aktionen (abhängig von Kriterien)

Kann zusammen beantragt werden mit:
- KfW-Darlehen 261 und 124
- Zwischenfinanzierung

Ausgeschlossen sind:
- Baufinanzierung Green
- Standard-Baufinanzierung (als Annuitäten-Darlehen und Forward-Darlehen)

7. Konditionsfindung

7.1. Grundsätzliche Konditionsvergabe

Grundsätzlich erfolgt die Konditionsvergabe auf Basis des nachgewiesenen Kaufpreises/der Herstellungskosten. Sofern ein Kaufpreis-/Herstellungskosten-Nachweis nicht erbracht werden kann, wird die Kondition gemäß dem aktuellen Markt-/Verkehrswert vergeben. Die Ermittlung des Markt-/Verkehrwerts erfolgt durch die ING.

Besonderheiten
Bei der Nachfinanzierung zur Fertigstellung des Objekts (weitere Finanzierung) wird unabhängig von der Darlehenssumme ein Zinsaufschlag von 1 % p.a. auf den ermittelten Sollzins des aktuell gültigen Zinstableaus berechnet.

Bei allen anderen Finanzierungen mit einer Darlehenssumme unter 50.000 Euro beträgt der Zinsaufschlag 0,50 % p.a. auf den ermittelten Sollzins des aktuell gültigen Zinstableaus.

7.2. Konditionsverbesserung

Subventionierte Konditionen sind nicht möglich (weder über Provisionsverzicht noch durch direkte Zuschüsse).

7.2.1 Konditionsverbesserung bei tilgungsfreien Darlehen

Bei einem tilgungsfreien Darlehen kann der Antragsteller zur Konditionsverbesserung Rückkaufswerte einer Lebensversicherung oder ein Bausparguthaben einbringen. Besteht die Finanzierung aus mehreren Konten, muss lediglich ein Darlehenskonto tilgungsfrei sein. Die Konditionsverbesserung wird für alle Konten innerhalb der Finanzierung vorgesehen. Das nachgewiesene Guthaben wird maximal in Höhe des tilgungsfreien Darlehens zur Konditionsverbesserung berücksichtigt. Bei Lebensversicherungen werden ausschließlich bestätigte Garantiebeträge sowie bestätigte Überschussguthaben akzeptiert. Bitte legen Sie dem Antrag eine schriftliche Bestätigung über die Rückkaufswerte einer Lebensversicherung bzw. über Guthaben eines Bausparvertrags bei, die nicht älter als 12 Monate sind. Bitte vermerken Sie den Wunsch nach einer Konditionsverbesserung unter dem Punkt „Anmerkungen“ im Antrag. Guthaben/Rückkaufswerte, die zur Konditionsverbesserung verwendet werden, haben keinen Einfluss auf die geforderte Mindesttilgung der Darlehen.

7.2.2 Konditionsverbesserung durch weiteres Objekt

Zur Konditionsverbesserung durch Eigenkapitalgenerierung kann der Antragsteller auf einem zusätzlichen lastenfreien Objekt eine Kapitalbeschaffung bis 85 % des aktuellen Verkehrswerts beantragen. Wichtig ist in diesem Fall, dass der Antrag zur Hauptfinanzierung (z.B. Kauf oder Neubau) und der Antrag zur Kapitalbeschaffung zeitgleich eingereicht werden. Bitte vermerken Sie auf beiden Anträgen die jeweils andere Vorgangsnummer.

Bei der Antragserfassung der Hauptfinanzierung ist zu beachten, dass die Finanzierungssumme der Kapitalbeschaffung als „Sonstiges Darlehen“ erfasst wird.

8. Gebührenübersicht

8.1. Beratungsgebühr

Höhe: höchstens 2 % der Gesamtsumme der ING-Darlehen pro Kundenfinanzierung (exklusive KfW-Darlehen und Zwischenfinanzierung)

Weisen Sie die Beratungsgebühr gemäß Verbraucherkreditrichtlinie ebenfalls im Darlehensvermittlungsvertrag aus.

8.2. Wertgutachten

In der Regel wird auf ein Wertgutachten verzichtet. Der Vertriebspartner darf nicht Gutachter des Objekts sein.

8.3. Vertragsänderung

8.3.1 Vor Darlehensannahme

Kostenfrei. Es gelten die dann gültigen Konditionen. Eine Nachlauffrist gibt es nicht.

8.3.2 Nach Darlehensannahme

Es gelten die Konditionen zum Zeitpunkt der Genehmigung.

8.4. Treuhandvalutierung

Kostenfrei

8.5. Schuldhaftentlassung/Objektwechsel

Vor der Darlehensvollauszahlung sind keine Schuldhaftentlassung und auch kein Objektwechsel möglich. Daher ist ein Aufhebungsvertrag notwendig. Das Entgelt wird analog der Vorfälligkeitsentschädigung berechnet.

Nach der Darlehensvollauszahlung ist eine Schuldhaftentlassung in Einzelfällen möglich. Die Kundin oder der Kunde erhält dann einen neuen Darlehensvertrag. Der ursprüngliche Zinssatz bleibt dabei unverändert. Die Darlehenssumme nach Schuldhaftentlassung muss mindestens 75.000 Euro betragen.

Bitte beachten Sie, dass eine Schuldhaftentlassung bei Vorgängen mit einem KfW-Darlehen oder Darlehen mit Abtretung einer Lebensversicherung oder eines Bausparvertags grundsätzlich nicht möglich ist.

Ein Objektwechsel ist nur bei vorhandenem, neuem Objekt möglich. Andernfalls ist der bestehende Vertrag aufzulösen und eine neue Finanzierung zu beantragen, sobald die Kundin oder der Kunde ein neues Objekt gefunden hat. Einen Schuldbeitritt bieten wir grundsatzlich nicht mehr an.

Bei positiver Prüfung fallen folgende Entgelte an:

Schuldbeitritt:	750 Euro
Schuldhaftentlassung:	500 Euro
Objektwechsel:	750 Euro

8.6. Finanzierungsbestätigungen

Finanzierungsbestätigungen werden nur in Verbindung mit einer langfristigen Finanzierung abgegeben. Bei Zwischenfinanzierungen sowie Finanzierungen mit einer Zinsbindung unter 5 Jahren können keine Finanzierungsbestätigungen abgegeben werden.

Die Abgabe erfolgt ausschließlich durch das Formular der ING und nicht über Fremdformulare (z.B. von Baufirmen).

Bürgschaften bieten wir nicht an. Stattdessen versenden wir eine Finanzierungsbestätigung.

8.7. Abtretung von Auszahlungsansprüchen

Kostenfrei

8.8. Nichtabnahme von Darlehensteilen

Die Nichtabnahme von Darlehensteilen ist **bis zu einem Betrag von 25.000 Euro** gegen eine **Gebühr von 1 %** des nicht abgenommenen Betrags möglich. Der Betrag von 25.000 Euro ist nicht konto-, sondern auf die **Gesamtfinanzierung** bezogen.

Die Mindestdarlehenssumme muss weiterhin eingehalten werden (siehe Unterpunkte 4).

Bei **höheren Beträgen** wird seitens der ING für die gesamte Summe, die nicht abgenommen wurde, eine Nichtabnahmeentschädigung berechnet.

Wenn sich durch die Vertragsreduzierung auch die zugrunde liegende Volumenstaffel ändert, behält sich die Bank eine Anpassung der Konditionen vor.

(Bitte beachten Sie die Sonderregelung unter Punkt 6.5. zur Baufi Energy.)

9. Wichtige Hinweise zur Abwicklung

9.1. Darlehen ab 700.000 Euro (Individualdarlehen)

Für Individualdarlehen gelten erhöhte Prüfungsanforderungen. Damit ein Antrag zügig bearbeitet werden kann, bitte einen vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antrag einreichen und dem Antrag alle zur Prüfung notwendigen Unterlagen hinzufügen. Bitte reichen Sie diese Mindestunterlagen auch dann ein, wenn durch ein neu beantragtes Darlehen die bisherige Kreditgesamtsumme auf 700.000 Euro oder mehr ansteigt. Beachten Sie dazu auch das „Infoblatt Individualdarlehen“ im Dokumentencenter im Partnerportal.

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten und einer Darlehenssumme ab 500.000 Euro ist eine Finanzierung bis max. 85 % des aktuellen Verkehrswerts gem. Gutachten (wird von der ING angefordert) möglich. Hierbei darf das 20-Fache der Jahreskaltmiete nicht überschritten werden.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Gesamtengagement ab 1,5 Mio. Euro Immobilien nur bis zu einer Höchstgrenze von 80 % des Verkehrswerts finanziert werden können. Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten darf auch hier das 20-Fache der Jahreskaltmiete nicht überschritten werden.

9.2. Prolongationsangebote

5 Monate und erneut ca. 6 Wochen vor dem Zinsanpassungstermin erhält die Kundin oder der Kunde automatisch ein Angebot der Bank. Bitte setzen Sie sich rechtzeitig mit Ihrer Kundin oder Ihrem Kunden in Verbindung.

9.2.1 Prolongation mit einer Revalutierung oder weiterer Darlehensmittelaufnahme

Bei Prolongation mit Revalutierung/Obligoerhöhung sind die Vorgänge getrennt zu erfassen. Für das zu prolongierende Darlehen nutzen Sie das Menü „Prolongation (ING)“ im Partnerportal. Für den zusätzlichen Kapitalbedarf ist ein Neuantrag mit Mindestunterlagen auf weitere Finanzierungen zu stellen.

9.3. Zinstermine

9.3.1 Zinsen und Bereitstellungszinsen

Während der Teilauszahlungsphase werden Zinsen und Bereitstellungszinsen zum vereinbarten Tilgungstermin abgebucht, erstmalig im Monat der Teilauszahlung bzw. der Fälligkeit der Bereitstellungszinsen.

9.3.2 Darlehensrate

Die Darlehensrate wird zum vereinbarten Tilgungstermin abgebucht, erstmalig im Monat nach der Vollauszahlung des Darlehens.

9.4. Zinsfestschreibung

Die Zinsfestschreibung endet immer zum Monatsende. Maßgeblich ist der Monat, in dem das Darlehen ursprünglich zugesagt wurde.

9.5. Kontoauszug

Während der Teilauszahlungsphase erhält der Antragsteller monatlich einen Kontoauszug, der über die Teilvalutierungs-, Bereitstellungszinsen sowie belasteten Gebühren informiert. Informationen über die Gebührenbelastung erhält der Antragsteller zusätzlich durch eine Darlehensabrechnung.

9.6. Widerrufsfrist

Der Antragsteller kann den Darlehensvertrag innerhalb der im Vertrag genannten Frist widerrufen. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem der unterschriebene Vertrag bei der Bank eingegangen ist (Datum des Posteingangsstempels auf dem Vertrag).

9.7. Darlehenszusage zur Vorlage bei Beantragung von öffentlichen Mitteln

Reichen Sie in diesem Fall bitte einen vollständigen Antrag (inkl. Bonitäts- und Objektunterlagen) ein, damit eine Prüfung erfolgen kann. Im Rahmen der Antragsbearbeitung werden wir den Antrag prüfen und bereits final entscheiden. Eine vorläufige Darlehenszusage stellen wir nicht aus.

9.8. Umschuldung mit öffentlichen Nachranggläubigern

Im Zusammenhang mit einigen öffentlichen Nachranggläubigern (z.B. NRW.Bank oder einige Investitionsbanken) kann eine Umschuldung des erstrangig besicherten Darlehens nur mit mindestens 10 Jahren Zinsbindung beantragt werden. Ebenfalls kann eine Mindesttilgung vorausgesetzt sein (z.B. NRW.Bank Mindesttilgung von 2 %).

9.9. Neuausfertigung von Darlehensverträgen

Wurde ein Darlehensangebot versandt und erfolgt anschließend eine Konditionserhöhung, wird innerhalb der Nachlauffrist kein neues Darlehensangebot zu Altkonditionen erstellt.

9.10. Auszahlung

9.10.1 Auszahlungsvoraussetzungen

Die Auszahlung des Darlehens kann erst erfolgen, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, alle Sicherheiten gestellt sind und das Eigenkapital nachgewiesen und vorrangig eingesetzt wurde.

9.10.2 Mindestbetrag zur Auszahlung

Auszahlungen aus dem freien Darlehensteil (außerhalb des zur Sofortauszahlung bereitstehenden Betrags) sind nur noch ab einer Summe von 20.000 Euro möglich.

9.10.3 Teilauszahlung

Teilauszahlungen erfolgen gemäß Makler- und Bauträgerverordnung oder Werkvertrag oder nach Rechnungslegung. Bei konventioneller Bauweise zahlt sich der Antragsteller den sofort auszahlbaren Betrag im Internetbanking selbst aus. Die Rechnungen muss er dann nachreichen.

9.11. Darlehenskonten

Für jeden Vorgang können max. 3 ING-Darlehenskonten zzgl. KfW-Darlehenskonten angelegt werden.

87.782/08.26/1974/44