

INTEGRATION ERGÄNZUNGSDARLEHEN IN HYP. HAUPTDARLEHEN

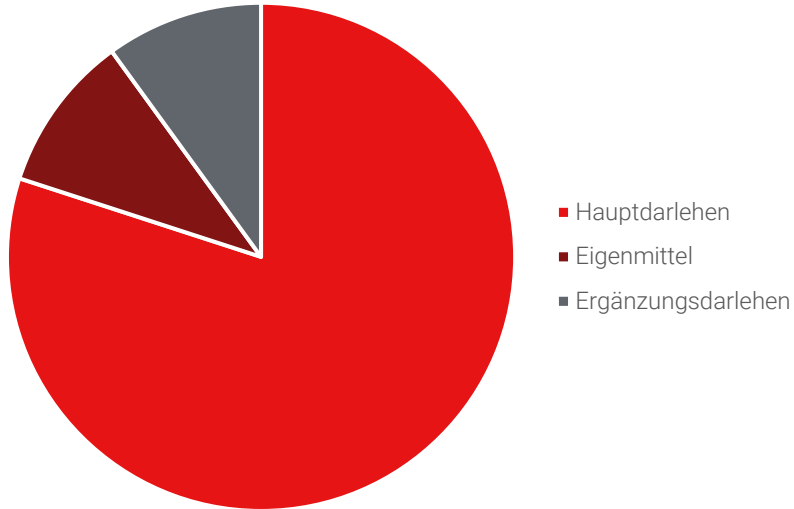
Leitfaden externer Vertrieb

10/2023

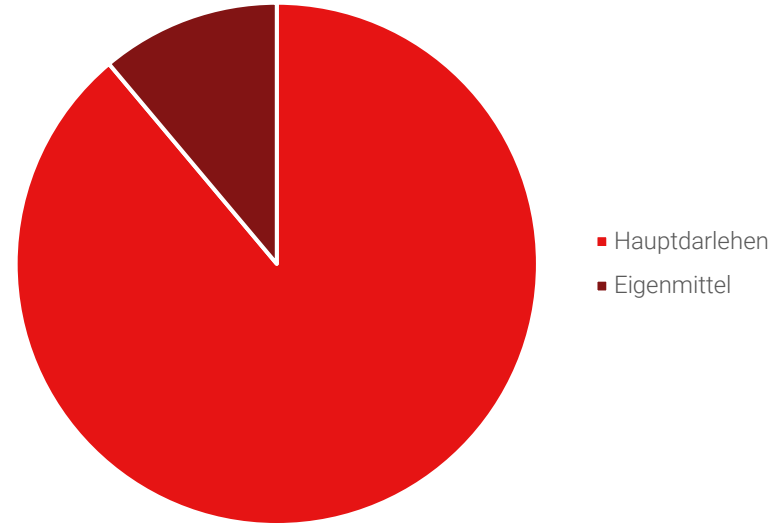
Integration Ergänzungsdarlehen

Stand alt / neu

AKTUELL



NEU AB 10/2023



Integration Ergänzungsdarlehen

Highlights

- Kund:innen profitieren von deutlich besseren Konditionen für das gesamte Finanzierungsvolumen
- längere Laufzeit mit nur einem Vertrag möglich (Darlehensversicherung „DAVE“ auch nicht mehr erforderlich)
- Produkt ist für Kund:innen leichter verständlich, dadurch sind wir auch mit dem Wettbewerb besser vergleichbar
- gesamte Finanzierungssumme wird im Grundbuch eingetragen
- für hypothekarisch besicherte Bauspar- und Baugelddarlehen möglich
- grundsätzlich erfolgen Nachfinanzierungen vorrangig hypothekarisch innerhalb der KIM-VO

zu beachten:



Die bisherigen Grenzen des Ergänzungsdarlehens (€ 40.000,00 pro Person, max. € 80.000,00 bei 2 oder mehr Vertragsinhaber) sind hier ebenfalls relevant und dürfen nicht überschritten werden!

Integration Ergänzungsdarlehen

Wann kann das Ergänzungsdarlehen noch verwendet werden?

- Nachfinanzierung:
Für Summen unter € 25.000,00 steht das Ergänzungsdarlehen trotzdem weiterhin zur Verfügung (Produkt bleibt unverändert bestehen)
- Im Ausnahmefall für Lücken nach Einzelfallentscheidung (Neubau, Sanierung)

Integration Ergänzungsdarlehen

Beispiel KIM 90

Kaufpreis	€ 400.000,00
KNK	€ 40.000,00
- Eigenmittel	€ 100.000,00
Bedarf	€ 340.000,00

2 DN, keine Kinder, 1 KFZ
Einkommen € 2.000,00 + € 2.100,00
keine Fremdverbindlichkeiten

Rating 3-, 3% Bearbeitungsgebühr

- Ergänzungsdarlehen € 20.000,00 **separat**
Darlehen mit Grundbuch: € 320.000,00, EGD € 20.000,00

Scoring Ergebnis

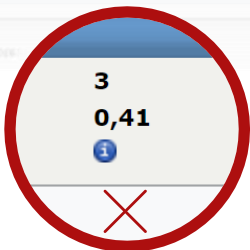
Scoring Ergebnis

kreditwürdig: GRÜN 

[weiter](#)

Anzeige der Scoringdaten

Ratingklasse	3-	LGD-Klasse:	3
DTI - Schuldenquote:	5,92	DSTI - Schuldendienstquote:	0,41
Beleihungsquote gem. KIM-VO:	88,88		



- Ergänzungsdarlehen € 20.000,00 in Hauptdarlehen **integriert**
Darlehen mit Grundbuch € 340.000,00

Scoring Ergebnis

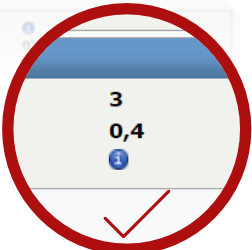
Scoring Ergebnis

kreditwürdig: GRÜN 

[weiter](#)

Anzeige der Scoringdaten

Ratingklasse	3-	LGD-Klasse:	3
DTI - Schuldenquote:	5,92	DSTI - Schuldendienstquote:	0,4
Beleihungsquote gem. KIM-VO:	88,92		



+ € 47,00 mehr frei verfügbar
in Haushaltsrechnung!

Integration Ergänzungsdarlehen

Beispiel KIM 90 → Berechnung

Kaufpreis	€ 400.000,00
KNK	€ 40.000,00
- Eigenmittel	€ 100.000,00
Bedarf	€ 340.000,00

$$\text{Beleihungsquote} = \frac{\sum \text{private Wohnimmobilienfinanzierungen}}{\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten; Hypothek}) + \text{sonstige Sicherheiten}_{CRR}}$$

Entweder Immobilienwert
abzüglich Vorlast **ODER**
Hypothek → je nachdem
was NIEDRIGER ist

- Ergänzungsdarlehen € 20.000,00 **separat**
Darlehen mit Grundbuch: € 320.000,00, EGD € 20.000,00

$$\frac{(\text{€ } 320.000,00 + 5,5 \%) + (\text{€ } 20.000,00 + 2,5 \%) \quad \text{€ } 358.100,00}{\text{€ } 320.000,00 + 25,0 \% \text{ NGS} \quad \text{€ } 400.000,00} = \text{89,5 \%}$$

- Ergänzungsdarlehen € 20.000,00 in Hauptdarlehen **integriert**
Darlehen mit Grundbuch € 340.000,00

$$\frac{\text{€ } 340.000,00 + 5,5 \% \quad \text{€ } 358.700,00}{\text{€ } 400.000,00 \text{ max. Liegenschaftswert} \quad \text{€ } 400.000,00} = \text{89,6 \%}$$

FALSCH:

€ 340.000,00 + 5,5 %

€ 340.000,00 + 25,0 % = € 425.000,00 (= höher als Liegenschaftswert)

Integration Ergänzungsdarlehen

Abwicklung Fachabteilung

- Bei **vorläufigen Zusagen** mit Ergänzungsdarlehen kann bei Ausstellung auf die besicherte Variante umgestellt werden, wenn die entsprechenden neuen Unterlagen (neuer Darlehensantrag, neues ESIS) vorgelegt werden.
- Bei **offenen Darlehensanträgen** (noch in Prüfung, in Evidenz) kann auf die besicherte Variante umgestellt werden, wenn die entsprechenden neuen Unterlagen (neuer Darlehensantrag, neues ESIS) vorgelegt werden.
- **Bereits genehmigte Finanzierungen** können nicht mehr auf die neue Variante geändert werden.