

Immobilienfinanzierung  
PSD Bank Berlin-Brandenburg eG  
Handjerystr. 34 – 36 □ 12159 Berlin (Friedenau)  
vertriebspartnergesc@psd-bb.de

Antragsbearbeitung:  
**Mike Haube** 030 850 82-317  
**Nadine Horstmeyer** 030 850 82-312  
**Katja Krell-Stapel** 030 850 82-314  
**Vincent Minde** 030 850 82-311  
**Sabine Voßwinkel** 030 850 82-5633

Gültig seit 15.02.2022, Konditionen freibleibend

- 1. Mindestdarlehen** 50.000 Euro  
100.000 Euro für Freiberufler, Selbstständige und juristische Personen
- 2. Zinszuschläge**
  - 0,10 % Zuschlag auf die 1A-Kondition für Darlehen über 60 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten (KP/HK)
  - 0,20 % Zuschlag auf die 1A-Kondition für Darlehen über 70 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten (KP/HK)
  - 0,30 % Zuschlag auf die 1A-Kondition für Darlehen über 80 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten (KP/HK)
  - 0,70 % Zuschlag auf die 1A-Kondition für Darlehen über 90 % des Kaufpreises/Herstellungskosten (KP/HK)
  - 1,20 % Zuschlag auf die 1A-Kondition für Darlehen über 100 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten (KP/HK)
  - 0,20 % Zuschlag für Kredite an Selbstständige und Freiberufler, sofern deren Einkommen zur Bedienung des Kredites erforderlich ist
  - 0,20 % Zuschlag für Finanzierungen < 100.000 Euro
  - 0,10 % Zuschlag für Finanzierungen < 200.000 Euro

Die Zuschläge gelten jeweils komplett für die gesamte Darlehenssumme.  
Für Darlehen ab 1.000.000 Euro erfolgt eine individuelle Konditionierung.
- 3. Bereitstellungszinsen**
  - 0,25 % pro Monat ab 13. Monat nach Darlehenszusage (**für Neubauten**)
  - 0,25 % pro Monat ab dem 7. Monat nach Darlehenszusage (**für Käufe**)

Umschuldungen maximal 6 Monate, später als Forwarddarlehen.
- 4. Forward-Darlehen**
  - Verlängerung der bereitstellungsfreien Zeit bis maximal 36 Monate gegen Zinsaufschlag von 0,01% für jeden zusätzlichen Monat möglich
  - für Sollzinsbindung: 5, 10 oder 15 Jahre
  - möglicher Forwardzeitraum: 6 bis 60 Monate
  - Forwardzuschlag: 1. bis 12. Monat – zuschlagsfrei
    - 13. bis 36. Monat – Zuschlag 0,01 % für jeden zusätzlichen Monat
    - 37. bis 60. Monat – Zuschlag 0,02 % für jeden zusätzlichen Monat

#### Beispiele:

- a) Zeitraum bis zur Umschuldung beträgt 36 Monate:  
12 Monate davon bleiben unberücksichtigt, für den 13. - 36. Monat = 0,24%  
Gesamtzuschlag (0,01 % \* 24 Monate)
- b) Zeitraum bis zur Umschuldung beträgt 48 Monate:  
12 Monate davon bleiben unberücksichtigt, 0,24% für den 13. - 36. Monat + 0,24 %  
für den 37. - 48. Monat (0,02 % \* 12 Monate) = 0,48 % Gesamtzuschlag

Für Darlehen ab 1.000.000 Euro erfolgt ein individueller Forwardaufschlag nach 6 zuschlagsfreien Monaten.

## 5. Umschuldung

Grundsätzlich schuldet die PSD Bank Berlin-Brandenburg Darlehen zum Ende der Sollzinsbindung um. Die Grundschulden, sofern diese vollstreckbar und mindestens mit 12 % Zinsen versehen sind, werden generell übernommen.

Es werden **maximal zwei Gläubiger** zu zwei Terminen umgeschuldet.

Bei der Umschuldung von zwei Darlehen (ein Darlehen im ersten Rang – in x Jahren abzulösen, ein Darlehen im Nachrang – jetzt abzulösen) löst die PSD Bank Berlin-Brandenburg das Nachrangdarlehen unter der Bedingung ab, dass der Beleihungsauslauf nicht höher als 100 % des **Beleihungswertes** ist und dass das nicht abgelöste erstrangige Darlehen mit einem Forward-Darlehen der PSD Bank Berlin-Brandenburg abgelöst wird.

## 6. Teilauszahlung

Teilauszahlung ab 10.000 Euro mit Rechnungslegung.

Abweichende Teilauszahlungen möglich bei Fertighausherstellern nach Makler- und Bauträgerverordnung oder Werkvertrag.

## 7. KfW-Förderprogramme

Es werden ausschließlich die KfW-Programme 124 (Wohneigentumsprogramm) 261/262 (Energieeffizient Bauen/Sanieren) entgegengenommen.

Minstdarlehen PSD Bank: 50.000 Euro

Minstdarlehen KfW: 20.000 Euro

Ein Bankenwechsel ist aktiv nicht möglich. Bereits über ein anderes Kreditinstitut zugesagte KfW-Mittel können nicht übernommen werden.

## 8. Direkte Tilgung (mtl.)

Mindesttilgung: 2 %

Maximale Tilgung (zu Vertragsbeginn): 5 %

Die Tilgungshöhe ist während der Zinsfestschreibung maximal dreimal änderbar (von 2 bis 5 %). Der neue Tilgungssatz darf grundsätzlich nicht unter dem im ursprünglichen Kreditvertrag vereinbarten Tilgungssatz liegen.

Tilgung durch Lebensversicherung: Gerichtsstand muss Deutschland sein.

Tilgung über Kapitallebens-/Rentenversicherung:

Maximal 6 % Rendite für die Ablaufleistung werden als Prognose akzeptiert.

Bausparen: Besparung von mindestens 2 % der Darlehenssumme/Jahr

Tilgungsersatzprodukte sind während der Zinsbindung nicht austauschbar. Es sind maximal zwei Tilgungsersatzprodukte möglich.

## 9. Sondertilgungsrecht

Generell besteht die Möglichkeit, Sondertilgungen bis zu einer Höhe von 5 % der Darlehenssumme jährlich ohne Zinsaufschlag zu vereinbaren. Gegen Zinsaufschläge sind weitere Sondertilgungen jährlich möglich:

**Bis zu 10 %** gegen einen Zinsaufschlag in Höhe von **0,10 %**

**Bis zu 15 %** gegen einen Zinsaufschlag in Höhe von **0,20 %**

**Bis zu 20 %** gegen einen Zinsaufschlag in Höhe von **0,30 %**

**Bis zu 25 %** gegen einen Zinsaufschlag in Höhe von **0,40 %**

## 10. Pfandtausch

Ein Pfandtausch ist grundsätzlich möglich. Gebühr siehe Preis- und Leistungsverzeichnis.

## 11. Legitimationsprüfung

Der Kunde kann sich per PostIdent-Verfahren, Onlinelend-Verfahren oder direkt im Beratungszentrum der PSD Bank legitimieren.

## 12. Widerrufsrecht bei Darlehensverträgen

Die Frist zum Widerruf bei Darlehensverträgen beginnt mit Erhalt des Darlehensangebotes durch den Kunden und endet nach zwei Wochen.

## 13. Berufsgruppen

- Beamte, Lohn- und Gehaltsempfänger, Rentner, Pensionäre
- Freiberufler (Anwälte/Notare, Apotheker, Ärzte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer)
- Selbstständige
- Juristische Personen

## 14. Wohnsitz/ Beschäftigungsstandort

Der Wohnsitz des Antragsstellers muss sich in Deutschland befinden. Das Einkommen muss in Deutschland bezogen werden und der Arbeitgeber muss in Deutschland ansässig sein.

## 15. Altergrenze/ Antragssteller

Grundsätzlich gibt es seitens der PSD Bank Berlin-Brandenburg keine Altersgrenze. Bei über 70-jährigen Kreditnehmern empfehlen wir eine vorherige Rücksprache.

## 16. Gesamtschuldnerische Haftung/Güterstand

Bei Verheirateten sind immer beide Ehepartner Antragssteller und somit Darlehensnehmer.

Ausnahme: Gütertrennung – Nachweis bei Antragsstellung erforderlich

Bei Umschuldungen kann die gesamtschuldnerische Haftung des Ehegatten entfallen, wenn der Antragssteller bisher alleiniger Darlehensnehmer war und Alleineigentümer des Beleihungsobjektes ist.

## 17. Anrechenbare Einkünfte für die Einnahmen-/Ausgabenrechnung:

- Lohn- und Gehaltsempfänger: Es können maximal zwölf Monatsgehälter berücksichtigt werden, die letzten drei Gehaltsabrechnungen sind beizufügen (Kopien sind ausreichend). Es gilt eine Mindestbeschäftigungsdauer von 6 Monaten
- Kindergeld wird als Einnahme angerechnet
- Renten: Nachweis über den aktuellen Bescheid und drei Kontoauszüge
- Provisionseinnahmen (bei Angestellten) bleiben unberücksichtigt
- Zahlungen für Überstunden/Bereitschaft und Schichtzulagen können angesetzt werden, wenn diese nachweislich regelmäßig erzielt werden (Nachweis zum Beispiel über Gehaltsabrechnung aus dem Monat Dezember mit Jahressalden oder über Lohnsteuerbescheinigung)
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Anrechnung der im Mietvertrag vereinbarten Netto-Kaltmiete abzüglich 25 % Bewirtschaftungskostenpauschale

## 18. Ermittlung des Haushaltsüberschusses

### Netto-Monatseinkommen

- + Kindergeld
- + Renten/Pensionen
- + Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung  
(Ansatz: 75 % der Netto-Kaltmiete)

### = Monatseinkommen

- ./ Zins- und Tilgung aus beantragtem Darlehen
- ./ Erbbauzins
- ./ Betriebs- und Bewirtschaftungskosten der selbstgenutzten Immobilie  
(2,50 Euro pro qm/mind. 250 Euro)
- ./ sonstige Darlehensverpflichtungen/Leasingraten
- ./ private Krankenversicherung
- ./ Unterhalt wie im Bescheid angegeben  
(Eigennutzer werden so gestellt, als wären sie schon eingezogen)

### = Haushaltsüberschuss

## 19. Mindesthaushaltsüberschuss

Den Darlehensnehmern müssen vom monatlichen Nettoeinkommen nach Abzug aller oben errechneten Belastungen folgende Beträge zum Lebensunterhalt verbleiben:

- Antragssteller bei Beleihung bis 100 % KP/HK: 800 Euro, bei Kapitalanlegern (auch bei schon im Besitz befindlichen Objekten) jeweils + 300 Euro.  
Für jedes weitere Haushaltsmitglied oder jede unterhaltsberechtigzte Person: 300 Euro
- Kapitalanleger: Nettoeinkommen (ohne Mieteinnahmen) mind. 2.500 Euro/Monat (Single) oder 3.800 Euro/Monat (Verheiratete)

## 20. Eigenkapitalnachweis

Eigenkapitalnachweise müssen bei Antragsstellung eingereicht werden (Kopien Kontoauszüge). Grundsätzlich ist (insbesondere bei Neubau) das Eigenkapital vorrangig einzusetzen.

## 21. Was wird finanziert?

Folgende Objekte werden beliehen:

- Baugrundstücke finanzieren wir innerhalb des Berliner Ringes bis 100 % des Kaufpreises, außerhalb des Berliner Ringes bis 80 % des Kaufpreises gegen Nachweis der Bebaubarkeit mit dauerhaft zu Wohnzwecken zulässigen Gebäuden nach BauGB
- Eigengenutzte/vermietete Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (Bodenwert > 25 Euro/qm)
- Mehrfamilienhäuser bis 80% des Verkehrwertes
- Eigengenutzte/vermietete Eigentumswohnungen
- Fertighäuser bis 100 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten
- Finanzierung von Plattenbauten nur innerhalb von Berlin/Potsdam

Keine Finanzierung in Feriensiedlungen/-parks/-anlagen

Maximale Kredithöhe = 100 % des Kaufpreises/der Herstellungskosten. Nebenkosten (Notar, Makler etc.) müssen aus Eigenmitteln finanziert werden

## 22. Objekte aus Zwangsversteigerung

Finanzierung bis zum Zuschlagsbetrag – der maximale Betrag ist der Verkehrswert gemäß Gutachten. Finanzierungszusagen vor Versteigerungstermin sind nicht möglich.

- 23. Erbbaurecht** Die Stillhalterklärung des Erbbaurechtsgebers ist zwingend erforderlich. Es werden private wie öffentliche/kirchliche Erbbaurechte finanziert.  
Restlaufzeit des Erbbaurechtes: Gesamtlaufzeit des Darlehens plus 10 Jahre
- 24. Grundbuchsicherheiten** Wenn erkennbar ist, dass eine rangrichtige Grundbucheintragung/Notarbestätigung nicht möglich ist, ist die Finanzierung nicht über die PSD Bank Berlin-Brandenburg möglich. Es werden nur erstrangige Grundschulden akzeptiert.
- 25. Beleihungswert-ermittlung/Besichtigung** Ab 400.000 Euro Grundbuchbelastung ist ein Gutachten erforderlich.

## Einzureichende Unterlagen für eine Immobilienfinanzierung bei der PSD Bank

### Antragsunterlagen zum Vorhaben

1. Vollständig ausgefüllter und unterzeichneter Kreditantrag inklusive erforderlicher Ergänzungsbögen und Objektbeschreibungen
2. Ausweiskopien aller Kreditnehmer (Vorder- und Rückseite des Personalausweises)

### Bonitätsunterlagen

3.
  - Bei Arbeitnehmern: Kopien der letzten drei Gehaltsabrechnungen
  - Bei Beamten: Kopie der letzten Gehaltsabrechnung
  - Bei Rentnern: Kopie des letzten Rentenbescheids
4. Sofern zutreffend:
  - Nachweis über sonstige Einkünfte
  - Bei befristeter Beschäftigung: vollständige Angaben zu ausgeübtem Beruf gemäß Selbstauskunft
  - Nachweis über erhaltene Unterhaltsleistungen
  - Nachweis über Unterhaltsverpflichtungen
  - Nachweis über private Krankenversicherung (sofern nicht aus der Lohn- und Gehaltsbescheinigung ersichtlich)
  - Nachweis über bestehen bleibende Ratenverbindlichkeiten aus weiteren Finanzierungen bei Dritten
5. Sofern Finanzierung über das Renteneintrittsalter hinaus läuft:
  - Rentenbescheid für gesetzliche Rente (sofern Anspruch besteht und Bescheid schon vorliegend)
  - Nachweis private Altersvorsorge (sofern daraus Zahlungen über 100 Euro resultieren)
6. Sofern mehr als 20.000 Euro Eigenkapital eingesetzt oder Eigenleistungen über 20.000 Euro erbracht werden, ist ein Nachweis erforderlich.
7. Nachweis von Mieteinnahmen (Mieterliste, Mietvertrag, Kontoauszug mit Mieteingang)

### Grundstücks- und Objektunterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Bewilligungserklärung bei Rechten Abt. II (Nießbrauch, Wohnrecht, Reallast, Sanierungsvermerk)
- Wohnflächenberechnung und Grundriss
- Baubeschreibung
- Gesamtkostenaufstellung sowie
  - bei Neubau: Grundstückskaufvertrag, Bauvertrag/Werkvertrag mit Baubeschreibung
  - bei Kauf: Kaufvertrag oder personalisierter Kaufvertragsentwurf
  - bei Vermietung: Mietaufstellung mit Angabe von Flächen, Bewirtschaftungskosten, Leerständen
  - bei Modernisierung, Umbau sofern Kosten über 20.000 Euro: Kostenvoranschläge oder Architektenaufstellung mit Kostenberechnung
  - bei Umfinanzierung: Angabe der Ablösesumme zum Termin
- Aussagefähige Objektfotos (Innen- und Außenansichten)

### Zusätzlich:

- bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag und Nachweis über den aktuellen Erbbauzins, ggfs. Stillhaltererklärung
- bei WEG: Teilungserklärung inkl. aller Nachträge
- bei KfW-Anträgen: Zusatzklärung gemäß beantragter Programm-Richtlinie
- bei Zusatzsicherheiten: Nachweise über den aktuellen Wert der Zusatzsicherheit (Valutennachweis), gegebenenfalls Vorlage der Originalurkunden
- bei Gutachtenerfordernis: Flurkarte
- bei Gutachtenerfordernis: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- bei Finanzierungswünschen ab 750.000 Euro: Grundbuchauszüge der in der Anlage „Übersicht Immobilienvermögen“ angegebenen Objekte und Nachweise der aktuellen Restschulden sowie belegte Nachweise der wesentlichen Guthabenpositionen
- Baugenehmigung bei einem Finanzierungsvolumen ab 800.000 Euro
- Letzter Einkommenssteuerbescheid bei einem Finanzierungswunsch ab 400.000 Euro
- Ausgefüllter und unterschriebener Kundenstammvertrag

**In Einzelfällen können weitere Unterlagen erforderlich sein.**

## Einzureichende Unterlagen für eine Immobilienfinanzierung bei der PSD Bank

### Antragsunterlagen

1. Vollständig ausgefüllter und unterzeichneter Kreditantrag inklusive erforderlicher Ergänzungsbögen und Objektbeschreibungen
2. Ausweiskopien aller Kreditnehmer beziehungsweise der Mehrheitsgesellschafter sowie der Vertretungsberechtigten, wie Geschäftsführer, Vorstände, Firmeninhaber (Vorder- und Rückseite des Personalausweises)
3. Bei juristischen Personen, Personenhandelsgesellschaften, Partnerschaften, Sozietäten und eingetragenen Kaufleuten, sofern diese Kreditnehmer werden, aktueller Registerauszug (Handels-, Genossenschafts-, Partnerschaftsregister) sowie Gesellschafts- oder Partnerschaftsvertrag, Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten
4. Ergänzungsbogen für Unternehmen, Selbstständige und freiberuflich Tätige

### Bonitätsunterlagen

5.
  - Die letzten zwei Jahresabschlüsse mit Unterschriften des Steuerberaters und der Zeichnungsberechtigten, gegebenenfalls mit Prüfungsbericht und Anlagen beziehungsweise Einnahmen-Überschussrechnungen. Der jüngste Jahresabschluss sollte nicht älter als zwölf Monate sein.
  - Aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste, gegebenenfalls mit Debitoren- und Kreditorenliste
  - Planzahlen für das laufende und das folgende Geschäftsjahr mit Aussagen über: Gesamtleistung, Betriebsergebnis, Eigenkapitalentwicklung zum Vorjahr
  - Bei Einzelunternehmern/Freiberuflern und Selbstständigen:
    - Letzter Einkommenssteuerbescheid oder, falls nicht vorhanden, die letzte Einkommenssteuererklärung des Firmeninhabers
    - falls zutreffend: Nachweis über erhaltene Unterhaltsleistungen
    - falls zutreffend: Nachweis über Unterhaltsverpflichtungen
    - falls zutreffend: Nachweis über private Krankenversicherung
    - falls zutreffend: Nachweis über bestehen bleibende Ratenverbindlichkeiten aus weiteren Finanzierungen bei Dritten
6. Sofern über 20.000 Euro Eigenkapital eingesetzt oder Eigenleistungen über 20.000 Euro erbracht werden, ist ein Nachweis erforderlich.
7. Aktuelle Mietaufstellung unter Angabe der Mieter mit Vertragsdatum oder Restmietlaufzeit, der Nettokaltmiete und der Wohnflächen, gegebenenfalls Kopien der Mietverträge des Finanzierungsobjektes, Angaben über Leerstandsquoten
8. Erwartete Alterseinkünfte:
  - Gesetzliche Rente
  - Private Rentenleistungen (betriebliche Altersvorsorge, Riester, Rentenversicherung, Pension, Rürup)

### Grundstücks- und Objektunterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Bewilligungserklärung bei Rechten Abt. II (Nießbrauch, Wohnrecht, Reallast, Sanierungsvermerk)
- Wohnflächenberechnung und Grundriss
- Baubeschreibung
- Gesamtkostenaufstellung sowie
  - bei Neubau: Grundstückskaufvertrag, Bauvertrag/Werkvertrag mit Baubeschreibung
  - bei Kauf: Kaufvertrag oder personalisierter Kaufvertragsentwurf
  - bei Vermietung: Mietaufstellung mit Angabe von Flächen, Bewirtschaftungskosten, Leerständen
  - bei Modernisierung, Umbau sofern Kosten über 20.000 Euro: Kostenvoranschläge oder Architektenaufstellung mit Kostenberechnung
  - bei Umfinanzierung: Angabe der Ablösesumme zum Termin
- Aussagefähige Objektfotos (Innen- und Außenansichten)

### Zusätzlich:

- bei Erbbaurechten: Erbbaurechtsvertrag und Nachweis über den aktuellen Erbbauzins, ggfs. Stillhaltererklärung
- bei WEG: Teilungserklärung inkl. aller Nachträge
- bei KfW-Anträgen: Zusatzklärung gemäß beantragter Programm-Richtlinie
- bei Zusatzsicherheiten: Nachweise über den aktuellen Wert der Zusatzsicherheit (Valutennachweis), gegebenenfalls Vorlage der Originalurkunden
- bei Gutachtenerfordernis: Flurkarte
- bei Gutachtenerfordernis: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- bei Finanzierungswünschen ab 750.000 Euro: Grundbuchauszüge der in der Anlage „Übersicht Immobilienvermögen“ angegebenen Objekte und Nachweise der aktuellen Restschulden sowie beleghafte Nachweise der wesentlichen Guthabenpositionen
- Baugenehmigung bei einem Finanzierungsvolumen ab 800.000 Euro

**In Einzelfällen können weitere Unterlagen erforderlich sein.**