
Inhalt

01	Immobilienfinanzierung transparent gemacht	3
02	Was ist ein Immobiliendarlehen?	4
03	Welche Voraussetzungen sind für ein Immobiliendarlehen zu erfüllen?	5
04	Die richtige Zinsvariante für Sie	6
05	Rückzahlungsvarianten nach Maß	7
06	Weitere Kosten im Rahmen einer Immobilienfinanzierung	10
07	Welche Sicherheiten sind notwendig?	11
08	Welche Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllt sein?	12
09	Was Sie noch wissen sollten	13
10	ABC der Immobilienfinanzierung	15

01 Immobilienfinanzierung transparent gemacht

Möchten Sie ein Immobiliendarlehen (Hypotheken-/Baufinanzierungsdarlehen) in Deutschland aufnehmen? Dann wird Sie diese Broschüre interessieren. Sie erläutert Ihnen, was ein Immobiliendarlehen ist und wie es funktioniert. Sie erfahren,

- *welche Voraussetzungen Sie als unser Partner in einer Immobilienfinanzierung erfüllen sollten,*
- *welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Immobiliendarlehens ergeben,*
- *welche Zins- und Tilgungsvarianten wir anbieten,*
- *welche Kosten Ihnen entstehen und*
- *wann Ihnen das Darlehen ausgezahlt wird.*

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobiliendarlehens die richtige Wahl zu treffen.

Die Unternehmen der Allianz Gruppe haben den von der EU-Kommission – zusammen mit den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden und Verbraucherschutzorganisationen – entworfenen Verhaltenskodex für Hypothekarkreditgeber („Europäischer Verhaltenskodex“) freiwillig anerkannt. Ziel dieses Kodex ist es, Sie bei der Aufnahme eines Immobiliendarlehens (Hypotheken-/Baufinanzierungsdarlehen) umfassend zu informieren. Der Kodex sieht eine allgemeine Information in Form dieser Broschüre und eine Produktübersicht in Form eines „standardisierten Merkblattes“ vor. Bei einem konkreten Finanzierungsvorhaben erhalten Sie das auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Merkblatt ausgehändigt.

Sie sollen sich bei uns gut aufgehoben fühlen. Deshalb sichern wir Ihnen zu, bei allen unseren Geschäften mit Ihnen fair und angemessen zu handeln. Gern erhalten Sie auf Wunsch weitere Informationen über unsere Produkte und Dienstleistungen.

Wir bitten Sie zu beachten, dass eventuell nicht jedes Unternehmen der Allianz Gruppe alle in dieser Broschüre genannten Finanzierungsvarianten anbietet.

Lassen Sie sich bei der Lektüre dieses Leitfadens Zeit. Sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben und nutzen Sie unsere persönliche Beratung.

02 Was ist ein Immobiliendarlehen?

Ein Immobiliendarlehen – auch Hypotheken-/Baufinanzierungsdarlehen genannt – ist ein Kredit, der durch eine Grundschuld an einer Immobilie abgesichert wird. Immobiliendarlehen können vielseitig eingesetzt werden: zum Kauf oder Neubau einer Immobilie, zum Umbau oder zur Sanierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Miethäusern und gewerblich genutzten Gebäuden, zur Umfinanzierung oder auch für andere Zwecke, wie z. B. Erbauszahlungen.

Immobiliendarlehen sind in der Regel langfristige Darlehen. Das hat für Sie den Vorteil, dass Sie die Rückzahlung auf einen langen Zeitraum verteilen können und damit eine niedrigere Belastung aus dem Darlehen haben. Die verschiedenen Zins- und Tilgungsvarianten finden Sie unter den Punkten

- *Zinsgestaltungen (Punkt 04) und*
- *Rückzahlungsvarianten (Punkt 05).*

03 Welche Voraussetzungen sind für ein Immobiliendarlehen zu erfüllen?

Der Erwerb einer Immobilie ist oftmals eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben. Mit der Finanzierung der Immobilie sind in der Regel langfristige Verpflichtungen verbunden, die einer umfassenden Abwägung bedürfen.

Von uns erhalten Sie eine individuelle, persönliche Beratung. Die endgültige Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt jedoch bei Ihnen.

Gemeinsam mit Ihnen prüfen und bewerten wir die in die Kreditentscheidung einfließenden Faktoren:

- *Zustand und Wert der Immobilie bzw. anderer Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung des Immobiliendarlehens anbieten.*
- *Ihre Vermögens- und Einkommenssituation im Verhältnis zu bestehenden Verpflichtungen (einschließlich der Kosten der Lebenshaltung aller unterhaltsberechtigten Personen).*
- *Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken.*
- *Angaben zu Ihrer Person und dem Verwendungszweck des Darlehens.*

Nach einer sorgfältigen Prüfung und Bewertung aller vorliegenden Informationen entscheiden wir zügig über Ihre Darlehensanfrage.

Sie als Darlehensnehmer verpflichten sich bei der Aufnahme eines Immobiliendarlehens zu langfristigen Zins- und Tilgungs-/ Tilgungsersatzleistungen. Entsprechend sollten Sie klären, ob Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ausreichend ist, diese finanziellen Belastungen dauerhaft tragen zu können. Insbesondere sollten Sie alle Einkommensquellen auf ihre langfristige Verfügbarkeit hin prüfen.

Allein durch die Kreditprüfung entsteht weder für Sie noch für uns eine Verpflichtung zum Abschluss eines Darlehensvertrages.

04 Die richtige Zinsvariante für Sie

In einem persönlichen Gespräch beraten wir Sie gerne bzgl. der möglichen Zinsvarianten. Gebräuchlich sind folgende Zinsvereinbarungen:

Festzins

Die Konditionen werden für einen Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben. Dieser Zeitraum wird Zinsfestschreibungszeit oder Zinsbindungsfrist genannt. Die Zinsfestschreibungszeit kann kürzer als die Gesamtlaufzeit des Immobiliendarlehens sein. Am Ende der Zinsfestschreibungszeit vereinbaren wir mit Ihnen die Konditionen jeweils neu (Konditionsanpassung).

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen Festzinsvereinbarungen eine große Rolle. Sie erhalten durch den Festzins Planungssicherheit und sind während dieser Zeit vor Zinserhöhungen geschützt. Allerdings können Sie das Festzinsdarlehen vor Ablauf der Festschreibungszeit grundsätzlich nicht kündigen (zu den Ausnahmen siehe Seite 13 unter „Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung“).

Variabler Zins

Hier treffen wir mit Ihnen eine Vereinbarung, wonach der Zinssatz entsprechend der Zinsentwicklung am Geldmarkt angepasst wird. Man spricht in diesem Fall auch von „bis auf weiteres“ (b.a.w.)-Konditionen. Die Konkretisierung der Zinsänderungsmodalitäten erfolgt im Darlehensvertrag.

Entscheiden Sie sich für diese Zinsvariante, tragen Sie das Zinsänderungsrisiko mit dem Nachteil, dass sich Ihre monatliche Belastung erhöhen kann, sofern das Marktzinsniveau steigt.

Ihr Vorteil: Bei einem Rückgang des Marktzinsniveaus profitieren Sie von einem niedrigeren Zinssatz mit einer geringeren Belastung.

Sie bleiben flexibel: Mit einer Frist von drei Monaten können Sie den Darlehensvertrag jederzeit kündigen oder – sofern von uns angeboten – auf eine Festzinsvereinbarung zu dann gültigen Marktzinsbedingungen umsteigen.

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

Sie können mit uns verschiedene Rückzahlungsmöglichkeiten für Ihr Darlehen vereinbaren. Diese sind abhängig von Ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen und der Nutzungsart Ihrer Immobilie.

Welche der verschiedenen Rückzahlungsvarianten für Sie günstig und zweckmäßig ist, kann nicht grundsätzlich vorhergesagt werden. Die verschiedenen Varianten erörtern wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch.

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen zahlen Sie für die gesamte Dauer der Zinsfestschreibungszeit – bzw. während einer Zinsphase beim variablen Darlehen – gleichbleibende Raten, genannt Annuität. Diese Raten werden üblicherweise monatlich gezahlt. Sie enthalten einen Zins- und einen Tilgungsanteil. Daraus werden zunächst die Zinsen für die jeweils laufende Zahlungsperiode abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Durch die fortlaufende Tilgung des Darlehens reduziert sich die Restschuld und der in der Rate enthaltene Zinsanteil (ersparte Zinsen). Der Tilgungsanteil steigt entsprechend.

Sie können den anfänglichen Tilgungssatz p.a. selbst bestimmen. Als Mindestsatz sind 1 % Tilgung, berechnet auf die Darlehenssumme, erforderlich. Daraus ergibt sich eine Darlehenslaufzeit – je nach Zinssatz und Abrechnungsweise – von ca. 30 Jahren. Zur schnelleren Rückzahlung können Sie einen höheren anfänglichen Tilgungssatz vereinbaren.

Man unterscheidet bei der Tilgung zwischen der „sofortigen Tilgungsverrechnung“ und

der „nachträglichen Tilgungsverrechnung“. Bei der sofortigen Tilgungsverrechnung werden die Zinsen jeweils aus der aktuellen Restschuld des Darlehens berechnet. Bei der nachträglichen Tilgungsverrechnung werden sie zu dem vereinbarten Termin (vierteljährlich/halbjährlich/jährlich) von der Restschuld in Abzug gebracht. Dadurch wirkt sich die nachträgliche Tilgungsverrechnung erhöhend auf den Effektivzins aus.

Bei einem Bauspardarlehen handelt es sich immer um ein Annuitätendarlehen. Die Laufzeit des Bauspardarlehen ist abhängig vom Bauspartarif und vom Vertragsverlauf in der Ansparphase. Durch einen höheren Anfangstilgungssatz beträgt die Darlehenslaufzeit in der Regel zwischen zehn und fünfzehn Jahren.

Ratendarlehen

Sie zahlen für die gesamte Dauer der Zinsfestschreibungszeit – bzw. in einer Zinsphase beim variablen Darlehen – neben den Zinsen einen konstanten Tilgungsbetrag. Durch die fortschreitende Tilgung reduziert sich die Restschuld und damit der Zinsbetrag. Die anfängliche Belastung aus dem Darlehen ist in der Regel deutlich höher als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen, sie sinkt jedoch kontinuierlich.

Finanzierung mit einem Bausparvertrag

Hier zahlen Sie für das Darlehen nur die Zinsen, aber keine Tilgung. Als Ersatz für die laufende Tilgung besparen Sie einen Bausparvertrag. Am Ende der vereinbarten Laufzeit wird ein Teil des Darlehens durch das Bausparguthaben abgelöst. Der Restbetrag wird durch das Bauspardarlehen ersetzt. Dieses Bauspardarlehen wird dann entsprechend der gewählten Bauspartarifvariante getilgt. Ihr Vorteil bei dieser Rückzahlungsvariante liegt in der langfristigen Planungssicherheit durch den bereits bei Abschluss des Bausparvertrages festgelegten Zinssatz

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

für das Bauspardarlehen. Sie können damit über die gesamte Finanzierungsdauer eine feste Darlehensrate erreichen. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Bausparvertrag zum erwarteten Termin zur Zuteilung kommt.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt Ihres Bausparvertrages hängt von mehreren Faktoren ab: Zum einen von der Höhe und der Zahlungsweise Ihrer Sparleistungen seit Vertragsabschluss, den Guthabenzinsen und gegebenenfalls den Mitteln der staatlichen Förderung, zum anderen von den bei der jeweiligen Bausparkasse vorhandenen Finanzierungsmitteln (Sparbeiträge der Bausparkunden und Tilgungsleistungen aus gewährten Darlehen) sowie von anderen Voraussetzungen. Der Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrages kann deshalb nicht garantiert werden.

Verlängert sich der Zuteilungszeitraum, muss auch für das tilgungsfreie Darlehen eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden (Verlängerungsvertrag). Bei einer Verkürzung des Zuteilungszeitraums kann das tilgungsfreie Darlehen ggf. erst zum Ablauf einer vereinbarten Zinsfestschreibungszeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung abgelöst werden. Die Vergabe des Bauspardarlehens hängt in aller Regel von einer Kreditprüfung durch die jeweilige Bausparkasse ab.

Finanzierung mit einer Lebens- oder Rentenversicherung

Hier fallen für Sie nur die Zinsen für das Darlehen an. An Stelle einer laufenden Tilgung zahlen Sie Beiträge in eine neu abzuschließende oder bereits bestehende Lebens- oder Rentenversicherung ein, die an uns abgetreten oder verpfändet wird.

Am Ende der Darlehenslaufzeit wird das Darlehen aus der Ablaufleistung (Gesamtkapital) der Lebens- oder Rentenversicherung getilgt. Die Gesamtfinanzierungsdauer

wird somit durch die Laufzeit der Lebens- oder Rentenversicherung bestimmt und so für Sie weitgehend planbar. Die bei Vertragsabschluss prognostizierte Ablaufleistung (Gesamtkapital) setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme (Garantiekapital) und der Überschussbeteiligung zusammen. Die Höhe der künftigen Überschussbeteiligung kann nicht garantiert werden. Sie ist von verschiedenen Faktoren wie dem Verlauf der Sterblichkeit, der Kosten und der Entwicklung der Kapitalmärkte abhängig. Ob die Ablaufleistung (Gesamtkapital) bei Fälligkeit der Lebens- oder Rentenversicherung zur vollständigen Tilgung des Darlehens ausreicht, kann daher nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Für den Fall, dass das Darlehen nicht vollständig aus der Ablaufleistung (Gesamtkapital) getilgt wird, kann ggf. eine Darlehensvereinbarung für den nicht getilgten Betrag getroffen werden. Dem können Sie durch den Einschluss einer Beitragsdynamik vorbeugen.

Erträge aus einmaligen Kapitalzahlungen ablaufender Lebens- oder Rentenversicherungen, die vom 01.01.2005 an abgeschlossen werden, sind voll einkommenssteuerpflichtig. Der Ertrag ist dabei die Differenz zwischen der Summe der eingezahlten Beiträge und der Kapitalzahlung. Wird der Vertrag am 60. Geburtstag des Versicherungsnehmers oder später ausgezahlt und läuft er bis dahin mindestens zwölf Jahre, ist nur die Hälfte der Erträge zu versteuern.

Ist die Lebens- oder Rentenversicherung vor dem 01.01.2005 abgeschlossen worden, sind die Erträge in der einmaligen Kapitalzahlung für den Versicherungsnehmer einkommenssteuerfrei, wenn der Vertrag mindestens zwölf Jahre bestanden hat und regelmäßig Beiträge über mindestens fünf Jahre gezahlt wurden. Weiterhin muss das Darlehen, wenn das Objekt nicht vollständig eigengenutzt ist, unmittelbar und

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

ausschließlich für Anschaffungs- und Herstellungskosten verwendet werden. Ansonsten sind die Erträge aus der Lebens- oder Rentenversicherung – auch bei Erfüllung der oben genannten Laufzeitkriterien – steuerpflichtig.

Bei der Kündigung der Lebens- oder Rentenversicherung erhalten Sie aus der Versicherung den Rückkaufswert. Dieser ist unmittelbar nach Abschluss der Lebens- oder Rentenversicherung regelmäßig noch nicht vorhanden, da in den ersten Jahren der Vertragslaufzeit Beitragsteile für die Bereitstellung des Versicherungsschutzes und für Verwaltungskosten herangezogen werden. Reicht der Rückkaufswert zur Darlehenstilgung nicht aus, muss das Restdarlehen aus anderen Mitteln von Ihnen getilgt werden.

Mit dem Abschluss einer Lebens- oder Rentenversicherung können Sie Versorgungsrisiken wie den Todesfall, die Berufsunfähigkeit oder die Invalidität absichern, mit dem Ziel, das Wohneigentum für Sie bzw. Ihre Angehörigen zu erhalten.

Finanzierung mit einer fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung/einem Fondssparplan
Für das Darlehen zahlen Sie nur die Zinsen. Als Ersatz für eine laufende Tilgung leisten Sie Beiträge in eine fondsgebundene Lebens- bzw. Rentenversicherung oder zahlen in einen Fondssparplan ein. Am Ende der Laufzeit wird das Darlehen aus der Ablaufleistung (Gesamtkapital) der fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung bzw. durch das Fondskapital getilgt.

Bei der fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung wird der größte Teil Ihrer Beiträge in Investmentfonds angelegt, die übrigen Beitragsteile dienen der Bereitstellung des Versicherungsschutzes. Die steuerlichen Regelungen der Kapital-Lebensversicherung zur Zinsbesteuerung

gelten hier entsprechend. Dem gegenüber werden bei Fondssparplänen Ihre Beiträge vollständig in Investmentfonds investiert. Ein Versicherungsschutz besteht hier nicht. In beiden Fällen nutzen Sie die Renditechancen des Kapitalmarktes, tragen aber auch das Risiko von Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.

Je nach Entwicklung der Kapitalmärkte kann daher die Ablaufleistung (Gesamtkapital) der fondsgebundenen Versicherung bzw. das Guthaben des Fondssparplans deutlich geringer oder größer sein als heute erwartet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Tilgung des Darlehens nicht in dem vorgesehenen Umfang aus dem Fondsvermögen erfolgen kann.

Aufgrund des größeren Risikos sollten Sie bei dieser Variante eine eingehende Beratung im Rahmen der Vermögensplanung in Anspruch nehmen.

Endfälliges Darlehen

Das endfällige Darlehen wird auch als tilgungsfreies Darlehen bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein Darlehen, für das Sie während der Laufzeit nur die Zinsen zahlen. Die Tilgung erfolgt entweder am Ende der Laufzeit in einem Betrag oder zum Ablauf der Zinsfestschreibung ganz oder teilweise aus Ihrem Vermögen. Da kein konkreter Ansparprozess existiert, müssen Sie selbst Vorsorge treffen, das Darlehen zum Ablauf zurückzahlen zu können.

Welche der genannten Rückzahlungsvarianten – auch aus steuerlichen Aspekten – für Sie vorteilhaft ist, kann nicht grundsätzlich vorhergesagt werden. Dies ist von der Nutzung der Immobilie (Eigennutzung/Vermietung) und persönlichen Aspekten abhängig und sollte im Detail, ggf. zusammen mit Ihrem Steuerberater, in einem Beratungsgespräch erläutert werden.

06 Weitere Kosten im Rahmen einer Immobilienfinanzierung

Neben Zinszahlungen und Tilgungsleistungen bzw. Beiträgen zu Lebens- oder Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Fondssparplänen sind von Ihnen ggf. weitere Kosten zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich zum Teil um Kosten, die an uns als Darlehensgeber, zum Teil auch an Dritte zu zahlen sind. Beispielhaft sei auf folgende Kosten hingewiesen:

- *Bearbeitungsgebühren*
- *Bereitstellungszinsen*
- *Bürgschaftsgebühren*
- *Disagio*
- *Kosten im Zusammenhang mit der Be- und Entsicherung des Darlehens*
- *Kosten der Gebäudeversicherung*
- *Kosten des Grundbuchamtes*
- *Notarkosten*
- *Schätzkosten*
- *Teilvalutierungszuschläge*
- *Überweisungsgebühren*
- *Zwischenfinanzierungskosten*

Je nach Ausgestaltung Ihrer Finanzierung können im Einzelfall weitere Kosten hinzukommen oder die genannten nicht oder nur zum Teil anfallen. Weitere Informationen erhalten Sie in einem Beratungsgespräch.

07 Welche Sicherheiten sind notwendig?

Sicherheiten dienen dazu, uns als Darlehensgeber bei Zahlungsschwierigkeiten bzw. bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen durch Sie, die nicht einvernehmlich gelöst werden können, abzusichern.

Die wichtigste Sicherheit ist die Grundschuld

Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder eine bereits eingetragene Grundschuld wird an uns abgetreten. Zur Absicherung eines Immobiliendarlehens können einzelne oder mehrere Immobilien, auch unterschiedlicher Art, beliehen werden.

Das Schuldanerkenntnis

Da Sie als Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit Ihrem sonstigen Vermögen haften, ist es üblich, im Rahmen der Grundschuldbestellung ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis in Höhe des Grundschuldbetrags nebst Zinsen und Nebenleistungen abzugeben, mit dem Sie sich – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen.

Andere Sicherheiten

Im Einzelfall kann unsere Darlehensvergabe davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Hier kommen beispielsweise Ansprüche aus Lebens- oder Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Wertpapieranlagen, weitere Grundpfandrechte oder Bürgschaften in Betracht.

Gebäudeversicherung

Das Immobiliendarlehen wird vorrangig durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld) an einer Immobilie gesichert. Es liegt daher im beiderseitigen Interesse, für das Gebäude eine Versicherung (gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden) bzw. eine Versicherung gegen Elementarschäden abzuschließen, die im Schadensfall die Gesamtkosten der Wiederherstellung der Immobilie abdeckt. Die Gebäudeversicherung ist von Ihnen auf eigene Kosten abzuschließen und uns ggf. nachzuweisen.

Weitere Versicherungen

Neben den Sicherheiten, die Sie uns zur Verfügung stellen, kann es sinnvoll sein, weitere Versicherungen abzuschließen. In Frage kommen hierbei insbesondere Versicherungen, mit denen Sie sich und Ihre Familie gegen die finanziellen Schwierigkeiten, die aufgrund eines Todesfalles oder infolge Berufs- bzw. Arbeitsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit des Hauptverdieners auftreten können, absichern. Zu empfehlen sind in diesem Zusammenhang auch eine Unfallversicherung und weitere Versicherungen rund um das Immobilieneigentum.

08 Welche Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllt sein?

Der Darlehensvertrag regelt unter anderem auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der Grundschild insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten sowie weitere Unterlagen, die vor Darlehensauszahlung vorliegen müssen.

Durch die Unterschrift(en) auf dem Darlehensvertrag verpflichten Sie sich zur Abnahme des Darlehens. Wir verpflichten uns, sobald die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, das Darlehen nach Ihrer Anweisung auszusahlen. Üblicherweise erfolgt dies bei fertigen Gebäuden in einer Summe, bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten nach Vereinbarung.

09 Was Sie noch wissen sollten

Beleihungswertermittlung

Die Beleihungswertermittlung dient dazu, den Wert einer Immobilie zu bestimmen, der bei einem Verkauf unter normalen Umständen realistisch erzielbar ist. Die Bewertung erfolgt üblicherweise durch einen Mitarbeiter des finanzierenden Unternehmens (interner Gutachter) oder durch einen unabhängigen Gutachter. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Objektwert und setzt sich aus dem Bodenwert zuzüglich Bauwert, Nebenkosten, Außenanlagen, Stellplatz/Garage und abzüglich eines Sicherheitsabschlages zusammen.

Nichtabnahme des Darlehens

Wenn Sie das von uns zugesagte Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den wir Ihnen in Rechnung stellen. Diese so genannte Nichtabnahmeentschädigung wird nach den selben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (siehe unten).

Vorzeitige Rückzahlung / Vorfälligkeitsentschädigung

Während der Zinsbindungsfrist können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen, soweit keine Sondertilgungsrechte mit uns vereinbart worden sind. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für die langfristige Zinssicherheit. Im Falle einer Zinsfestschreibungszeit von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung mit sechsmonatiger Frist kündigen (§ 489 BGB).

Darüber hinaus haben Sie ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn bei Ihnen ein berechtigtes Interesse an der Aufhebung des Darlehensvertrages besteht (vgl. § 490 Abs. 2 BGB). Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn Sie ein Bedürfnis nach einer anderweitigen

Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache haben, z. B. die Immobilie unbelastet verkaufen wollen oder sie als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. In diesen Fällen haben Sie uns allerdings den Schaden zu ersetzen, der uns durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens entsteht. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“ hängt von der Restlaufzeit des Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinsniveau am Kapitalmarkt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab. Die exakte Entschädigungssumme lässt sich daher ausschließlich im Einzelfall bestimmen. Hat das Darlehen eine lange Restzinsbindungsfrist und ist das Zinsniveau seit dem Abschluss des Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen erheblich sein.

Eine Ausnahme gibt es beim Bauspardarlehen: Hier können Sie das Darlehen ohne Vorankündigung ganz oder teilweise zurückzahlen, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen.

Steuerliche Aspekte / Öffentliche Förderung

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollten Sie die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch nehmen. Informationen zu öffentlich rechtlichen Fördermaßnahmen des Bundes oder einzelner Bundesländer, Kommunen und Gemeinden erhalten Sie zusätzlich bei den zuständigen Behörden.

Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?

Die Aufnahme eines Immobiliendarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens. Sollten sich im Laufe Ihrer Verbindung mit

09 Was Sie noch wissen sollten

uns Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden versuchen, eine für Sie und für uns tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es unser Anliegen, eine zwangsweise Verwertung unserer Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, das Problem gemeinsam zu lösen.

Vertraulichkeit

Wir werden Ihre persönlichen Informationen streng vertraulich behandeln. Nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z. B. Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

Vorgehensweise bei Beschwerden

Sollten Sie einmal unzufrieden sein, wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Betreuer. Sofern Sie keine direkte Lösung finden, steht Ihnen das Beschwerdemanagement des jeweiligen Darlehensgebers zur Verfügung:

- *Allianz Lebensversicherungs-AG
Hypotheken und Darlehen, Abt.
Produkt- und Prozessmanagement,
Sekretariat,
Postfach, 70151 Stuttgart
Telefon 0711.6 63-0*
- *Dresdner Bank AG
Ombudsmann, Jürgen-Ponto-Platz 1,
60301 Frankfurt/Main
Telefon 069.2 63-0
e-mail: ombudsmann@dresdner-bank.com*
- *Allianz Dresdner Bauspar AG
Am Sonnenplatz 1, 61116 Bad Vilbel
Service-Telefon 069.2 63-5 77 77*

- *Bankhaus Reuschel & Co.
Kommanditgesellschaft
Beschwerdemanagement,
Maximiliansplatz 13, 80333 München
Telefon 089.23 95-0*
- *Bankhaus W. Fortmann & Söhne
Revisions-Abteilung, Postfach 26 43,
26016 Oldenburg
Telefon 0441.2 10 02-0*
- *Münsterländische Bank Thie & Co.
Roggenmarkt 11-12, 48143 Münster
Telefon 0251.4 84 71-0*
- *Oldenburgische Landesbank AG
Servicemanagement, Stau 15/17,
26122 Oldenburg
Telefon 0441.2 21-15 85*

Dort wird Ihr Anliegen unvoreingenommen geprüft. Lässt sich dennoch mit uns keine beiderseits zufrieden stellende Lösung finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung bei uns oder beim

- *Bundesverband deutscher Banken
Kundenbeschwerdestelle
Postfach 04 03 07, 10062 Berlin
Telefon 030.16 63-0
Telefax 030.16 63-13 99
www.bdb.de*
- *Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.
Postfach 30 30 79, 10730 Berlin
Telefon 030.59 00 91-500
www.bausparkassen.de*
- *Ombudsmann der Versicherungswirtschaft
Postfach 08 08 32, 10006 Berlin
Telefon 0180.4 22 44 24
Telefax 0180.4 22 44 25
www.versicherungsomбудsmann.de*

10 ABC der Immobilienfinanzierung

Ablaufleistung (Gesamtkapital)

Geldbetrag, der bei Vertragsablauf einer (kapitalbildenden) Lebens- oder Rentenversicherung vom Versicherungsunternehmen ausgezahlt wird. Er setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung zusammen.

Annuitätendarlehen

siehe „05 Rückzahlungsvarianten nach Maß“

Auszahlungsbetrag

Der Auszahlungsbetrag ist der Darlehensbetrag – abzüglich eines eventuell vereinbarten Disagios, Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungszinsen, Schätzkosten und weiterer Kosten – der dem Darlehensnehmer tatsächlich aus dem Darlehen zur Finanzierung der Immobilie zur Verfügung steht.

Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag sichert dem Darlehensnehmer ab Vertragsbeginn einen festgelegten Darlehenszins über die gesamte Darlehenslaufzeit zu. Der Bausparvertrag setzt sich aus zwei Phasen zusammen:

- *der Ansparphase mit meist regelmäßigen Sparraten und einer festgelegten Guthabenverzinsung sowie*
- *der Darlehensphase mit einem von Beginn an festgelegten Darlehenszinssatz und einer maximalen Tilgungszeit.*

Über die Höhe der Sparraten und der Laufzeit der Sparphase errechnet sich der maximale Darlehensanspruch.

Bereitstellungszinsen

Entgelt, das durch den Darlehensgeber für den Zeitraum zwischen Darlehenszusage und Auszahlung (=Valutierung) auf den nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag berechnet wird. In diesem Zeitraum wird der Darlehensbetrag seitens des Darlehensgebers zu den garantierten Konditionen bereit gestellt, aber ganz oder teilweise noch nicht ausgezahlt, da einzelne Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht erfüllt sind.

Disagio (Damnum)

Das Disagio ist ein einmaliger Zinsvorschuss, der den Auszahlungsbetrag reduziert und während einer bestimmten Zinsfestschreibungszeit zu einem niedrigeren Nominalzins führt. Dabei gilt: je höher das Disagio, desto niedriger der Nominalzinssatz. Der Effektivzins bleibt gleich.

Effektivzins

Nach der Preisangabenverordnung (PAngV) muss bei Krediten als Preis die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent angegeben werden. Bei Krediten, deren Konditionen für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben sind, heißt dieser Preis „effektiver Jahreszins“. Soweit Anpassungen des Zinssatzes oder anderer preisbestimmender Faktoren nach Ablauf der Festschreibungszeit möglich sind, spricht man vom „anfänglichen effektiven Jahreszins“. Im Wesentlichen wird der Effektivzins vom Nominalzins, dem Disagio, dem Tilgungssatz, der Tilgungsverrechnung, der Zinszahlungsweise, den Kosten und Gebühren und der Zinsfestschreibungsdauer bestimmt. Die Angabe des Effektivzins erleichtert den Vergleich von Darlehensangeboten mit gleicher Zinsfestschreibung.

10 ABC der Immobilienfinanzierung

Endfälliges Darlehen

siehe „05 Rückzahlungsvarianten nach Maß“

Festzinsdarlehen / Festschreibungszeit

siehe „04 Die richtige Zinsvariante für Sie“
und „Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeits-
entschädigung“ unter „09 Was Sie noch
wissen sollten“

Fondsgebundene Lebens- oder Rentenversicherung

Bei der fondsgebundenen Lebens-
/Rentenversicherung handelt es sich um
eine besondere Form der Lebens-/Renten-
versicherung für den Erlebens- und
Todesfall, bei der ein großer Teil der
Versicherungsbeiträge in
Investmentfondsanteilen
angelegt wird. Dadurch kann der
Versicherte die Renditechancen am
Kapitalmarkt nutzen. Er trägt aber auch
das
Risiko größerer Wertschwankungen oder
einer unbefriedigenden Wertentwicklung
der Fondsanteile.

Fondssparplan

Bei einem Fondssparplan werden
regelmäßige Beiträge in monatlich
gleichbleibender Höhe in Aktien- oder
Rentenfonds investiert. Durch die
regelmäßigen Einzahlungen erhalten Sie
einen Durchschnittspreiseffekt, d.h. Sie
kaufen bei steigenden Kursen weniger
Anteile und bei fallenden Kursen mehr
Anteile des von Ihnen ausgewählten Fonds.
Mit den erworbenen Fonds-anteilen
nehmen Sie Renditechancen wahr, tragen
aber auch die Risiken des Kapitalmarktes.

Fördermittel

Der Staat unterstützt die private Ver-
mögensbildung durch unterschiedliche
Förderungen

- *Arbeitnehmersparzulage: Prozentuale
Zulage auf „Vermögenswirksame
Leistungen“ im Rahmen bestimmter
Anlageformen und innerhalb
bestimmter Einkommensgrenzen und
Anlagebeträge pro Jahr.*
- *Wohnungsbauprämie: Prämie auf
eigene Sparleistungen in einen Bau-
sparvertrag innerhalb festgelegter
Einkommensgrenzen und auf eine
maximale Sparleistung.*

Über die aktuell gültigen Förderbeträge
informieren wir Sie im persönlichen Be-
ratungsgespräch.

Gesamtkapital

siehe „Ablaufleistung“

Grundschild

Die Grundschild ist das Pfandrecht an
der Immobilie, das im Grundbuch
eingetragen wird und dem
Darlehensgeber als Kreditsicherheit für
das Immobiliendarlehen dient.

Kapitalbildende Lebensversicherung

Die kapitalbildende Lebensversicherung
bietet – genau wie die
Risikolebensversicherung – eine Vorsorge
für den Todesfall. Zusätzlich wird mit ihr
für den Erlebens-
fall Vorsorgekapital – etwa für die
Altersvorsorge oder für die
Darlehenstilgung – angesammelt.

10 ABC der Immobilienfinanzierung

Konditionsanpassung

Zum Ende einer vereinbarten Zinsfestschreibungszeit werden für das (Rest-) Darlehen neue Konditionen vereinbart, die sich nach den Marktkonditionen richten, die zum Auslauf der Festschreibungszeit gültig sind.

Lebensversicherung

Als wichtigste Produktgruppen der Lebensversicherung werden derzeit die kapitalbildende Lebensversicherung, die private Rentenversicherung und die Risiko-lebensversicherung angeboten.

Nettokreditbetrag

siehe „Auszahlungsbetrag“

Nichtabnahmeentschädigung

Sofern ein Darlehen nicht gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen ausgezahlt wird, entsteht dem Darlehensgeber in der Regel ein ausgleichspflichtiger Schaden, der nach den Regeln der Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wird.

Nominalzins

Der Nominalzins ist der Zinssatz, nach dem sich die jeweilige tatsächlich zu zahlende Zinsrate berechnet.

Private Rentenversicherung

Versicherung mit vertraglich von vornherein auf Rentenzahlungen gerichteten Leistungen. Bei der Rentenversicherung können gleichbleibende, steigende oder fallende Renten vereinbart werden. Die private Rentenversicherung ergänzt neben der gesetzlichen Rente die Absicherung und Vorsorge im Alter.

Ratendarlehen

siehe „05 Rückzahlungsvarianten nach Maß“

Realkredit

Ein Realkredit ist ein Darlehen, das durch die Eintragung von Grundpfandrechten gesichert ist.

Refinanzierung

Der Darlehensgeber nimmt selbst für den Zeitraum einer Zinsfestschreibung fremde Mittel auf, die in Darlehenshöhe und Festschreibungszeitraum dem Darlehensvertrag entsprechen. Dies wird als Refinanzierung bezeichnet.

Risikolebensversicherung

Die Risikolebensversicherung hat ausschließlich den Schutz der Hinterbliebenen gegen das finanzielle Risiko infolge eines Todesfalles zum Ziel, z.B. des Lebenspartners, der mit seinem Einkommen wesentlich dazu beiträgt, die Belastungen aus der Finanzierung zu tragen. Diese Form der Lebensversicherung bietet während der Vertragsdauer bei relativ niedrigen Beiträgen hohen finanziellen Schutz. Mit ihr wird kein Kapital gebildet – in der Regel sieht sie bei Ablauf der Versicherung keine Leistungen vor.

Sachversicherungen rund ums Haus

Es gibt eine Vielzahl von Versicherungen rund um die Immobilie, die den Schutz beim Hausbau bzw. die Sicherheit für den Immobilienbesitzer zum Ziel haben, so z. B.

- *Bauleistungsversicherung*
- *Bauherren-Haftpflichtversicherung*
- *Wohngebäudeversicherung*
- *Heizöltank-Haftpflichtversicherung*
- *Gebäude-Haftpflichtversicherung*

10 ABC der Immobilienfinanzierung

SCHUFA

Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“. Die SCHUFA ist eine Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen, um einerseits die Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits die Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die SCHUFA erhält zu diesem Zweck von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Sie stellt den Mitgliedsinstituten die Informationen aufgrund entsprechender Ermächtigung in der Darlehensanfrage (SCHUFA-Klausel) unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes auf Anfrage zur Verfügung. Nicht gesammelt werden Angaben über Kontostände oder persönliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Jeder in der SCHUFA-Datei erfasste Kunde kann gegen eine Gebühr bei der örtlich zuständigen SCHUFA-Stelle eine Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten erhalten.

Schuldanerkenntnis

siehe „07 Welche Sicherheiten sind notwendig?“

Steuerliche Aspekte

siehe „09 Was Sie noch wissen sollten“
Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollte die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch genommen werden. V. a. bei der Kombination mit einer Lebens- oder Rentenversicherung sind die steuerlichen Gegebenheiten genau zu analysieren.

Tilgungsaussetzung

Vereinbarung zwischen Darlehensnehmer und Darlehensgeber, die Tilgung gegen Verpfändung/Abtretung eines Tilgungersatzes auszusetzen, d. h. das Darlehen wird nicht laufend getilgt. Der Darlehensnehmer zahlt während der Dauer der Tilgungsaussetzung für das Darlehen lediglich die Zinsen. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt beispielsweise aus der Ablaufleistung (Gesamtkapital) einer (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung, dem Guthaben und dem Darlehensanspruch eines Bausparvertrages oder dem Kapital eines Investmentsparvertrages.

Tilgungersatzleistung

Beitrag, der zur Ansparung von Kapital in eine Lebens- oder Rentenversicherung, einen Bausparvertrag, einen Investmentsparvertrag oder eine fondsgebundene Lebens- oder Rentenversicherung eingezahlt wird, wenn mit dem angesammelten Guthaben das Darlehen getilgt werden soll und die jeweiligen Ansprüche an den Darlehensgeber verpfändet/abgetreten werden.

Tilgungssatz

Prozentualer Satz, mit dem ein Darlehen getilgt wird. Je nach Rückzahlungsvariante, Zins- und Tilgungssatz ergibt sich daraus die Maximallaufzeit des Darlehens.

Todesfalleistung

Im Versicherungsvertrag vereinbarte Leistung im Todesfall der versicherten Person. Je nach Vertragsgestaltung kann die Todesfalleistung über oder unter der vertraglich garantierten Erlebensfalleistung einer Lebensversicherung liegen.

10 ABC der Immobilienfinanzierung

Überschussbeteiligung

Lebensversicherungsunternehmen sind verpflichtet, äußerst vorsichtige Annahmen für die Rechnungslegung anzusetzen. Auf Grund der vorsichtigen Kalkulation des Zinses, der Sterblichkeit der Versicherten und der Kosten, aber auch durch rentable Anlage der Beiträge entstehen Überschüsse. Diese werden an die Versicherten weitergegeben. Der für die Versicherten bestimmte Überschuss wird zu einem Teil in Form der Direktgutschrift sofort den einzelnen Verträgen gutgeschrieben, während der Rest zunächst in eine „Rückstellung für Beitragsrückerstattung“ fließt. Aus dieser Überschussreserve werden dann die verbleibenden Überschussanteile an die Versicherten verteilt. Die jährlich zugeteilten Überschussanteile werden im allgemeinen zur Erhöhung der Versicherungsleistung verwendet.

Vorfälligkeitsentschädigung

siehe „09 Was Sie noch wissen sollten“

Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann nach §§ 495, 355 BGB grundsätzlich seine auf den Abschluss des Vertrags gerichtete Willenserklärung widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist innerhalb von zwei Wochen nach Aushändigung einer Widerrufsbelehrung und der Vertragsurkunde oder des Vertragsantrags gegenüber dem Darlehensgeber zu erklären. Erfolgt die Widerrufsbelehrung erst nach Abschluss des Darlehensvertrages, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat.

Zinsbindung/Zinsfestschreibungszeit

Die Dauer einer Zinsvereinbarung, innerhalb der der Zinssatz für den Darlehensnehmer fest kalkulierbar ist, nennt man Zinsbindung oder Zinsfestschreibungszeit. Nach Ablauf der Zinsvereinbarung erfolgt eine neue Konditionsvereinbarung zu am Kapitalmarkt dann üblichen Konditionen.

Zweckbestimmungserklärung

Die Zweckbestimmungserklärung stellt die Verbindung zwischen der eingetragenen Grundschuld und dem zu sichernden Anspruch des Darlehensgebers her. Es wird hierbei unterschieden zwischen einem engen Sicherungszweck und einem weiten Sicherungszweck. Beim engen Sicherungszweck dient die Sicherheit nur der Besicherung einer oder mehrerer genau bezeichneter Forderung(en) des Darlehensgebers gegen den Sicherungsgeber und den Darlehensnehmer, beim weiten Sicherungszweck dient die Grundschuld der Sicherung aller bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche, die dem Darlehensgeber aus der Geschäftsverbindung gegen den Sicherungsgeber und den Darlehensnehmer zustehen.

Zwischenfinanzierung

Kann das Hypothekendarlehen bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit von Kaufpreis- oder Baukostenforderungen wegen der fehlenden Erfüllung einzelner Auszahlungsvoraussetzungen nicht oder nicht vollständig ausgezahlt werden, kann eine Zwischenfinanzierung erforderlich sein. Hierdurch können weitere Kosten entstehen.