



Die Immobilienfinanzierung

- Für Sie transparent gemacht

STOVER
FINANZPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort - Seite 1
2. Immobilienfinanzierung transparent gemacht – Seite 1
3. Was ist ein Hypothekendarlehen? - Seite 1-2
4. Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen? - Seite 2
5. Welche Sicherheiten geben Sie der Bank? - Seite 2-3
6. So kommen Sie an Ihr Geld! - Seite 3
7. Welche Fachbegriffe sollten Sie kennen? - Seite 3
8. Welche Zinsgestaltung bietet eine Bank an? - Seite 3-4
9. Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen? - Seite 4
10. Rückzahlungsvarianten nach Maß – Seite 4
11. Was Sie noch wissen sollten - Seite 4-5

1. Vorwort

Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände und Verbraucherschutzorganisationen haben – begleitet von einer Empfehlung der EU-Kommission – am 5. März 2001 bereits den so genannten Verhaltenskodex für Hypothekarkreditgeber unterzeichnet. Dieser beinhaltet, Verbraucher, die einen Hypothekarkredit aufnehmen möchten, umfassend zu informieren. Hierdurch soll die Vergleichbarkeit von Vertragsangeboten sowohl national, als auch grenzüberschreitend gefördert werden. Die Beachtung des Kodex ist freiwillig. Wir arbeiten nur mit Banken zusammen, die sich zu der Einhaltung verpflichtet haben oder geben Ihnen alle Informationen, die seitens einer Bank gegebenenfalls fehlen.

2. Immobilienfinanzierung transparent gemacht

Möchten Sie ein Hypothekendarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann werden Sie diese Informationen interessieren. Sie soll Ihnen erläutern, was ein Hypothekendarlehen ist und wie es funktioniert. Sie erfahren,

- welche Voraussetzungen Sie als Partner in einem Darlehensvertrag erfüllen sollten,
- welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Hypothekendarlehens ergeben,
- welche Zinsvarianten es gibt,
- welche Kosten Ihnen entstehen und vieles mehr.

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Hypothekendarlehens die richtige Wahl zu treffen. Sie sollen sich bei uns gut aufgehoben fühlen. Deshalb versprechen wir, bei allen unseren Geschäften mit Ihnen fair und angemessen zu handeln. Lassen Sie sich Zeit bei der Lektüre dieses Leitfadens, und fragen Sie uns, wenn Sie weitere Details wissen möchten oder irgendetwas nicht verstehen. Wir antworten Ihnen gerne.

3. Was ist ein Hypothekendarlehen?

Ein Hypothekendarlehen – auch Immobilien- oder Grundpfandkredit genannt – ist ein Kredit, der durch eine Immobilie abgesichert wird. Hypothekendarlehen können vielseitig eingesetzt werden: zum Kauf oder Neubau, zum Umbau oder zur Sanierung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mietshäusern und gewerblich genutzten Gebäuden, zur Umschuldung oder auch für andere Zwecke.

Kurze oder langfristige Hypothekendarlehen?

In der Langfristigkeit liegt ein Vorteil, denn: Zum einen ermöglicht die lange Laufzeit einen niedrigen Tilgungssatz und damit eine niedrige Darlehensrate. Zum anderen erhalten Sie durch einen festen Zinssatz Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Für einen im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt Ihre monatliche Rate gleich und überschaubar. Wir sprechen dabei von der „Festschreibungszeit“ („Zinsbindungsfrist“). Sollten es die finanziellen Möglichkeiten zulassen, so kann von Anfang an eine höhere, laufende oder Tilgung oder Sondertilgungen gewählt werden.

Warum kann eine Bank ein Darlehen mit langjährigem Festzins anbieten?

Das Geld für die langfristigen Darlehen besorgen Banken sich für die von Ihnen gewünschte Laufzeit am Kapitalmarkt. Diese Geldaufnahme heißt in der Bankensprache Refinanzierung. Das bedeutet konkret: Die Bank verkauft langfristige Schuldverschreibungen an Sparer und Anleger.

4. Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen?

Bevor Sie mit unserer Hilfe bei einer Bank einen Vertrag über ein Hypothekendarlehen abschließen, sind bei Ihnen wie bei der Bank Entscheidungen zu treffen. Wir sind gerne bereit, Sie dabei zu beraten und Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

Sie sollten berücksichtigen:

Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, das heißt, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände längerfristig verkraften können. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.

Eine Bank prüft und bewertet

in deren Interesse die Risiken der Kreditvergabe. In die Kreditentscheidung fließen dabei ein:

- Ihr Einkommen und Ihre bestehenden Verpflichtungen
- Informationen, die unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen eingeholt werden, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken
- Informationen, die von Ihnen beizubringen sind, so z. B. Angaben zu Ihrer Identität und dem Zweck der Darlehensaufnahme
- Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie zu Sicherung Ihres Hypothekendarlehens anbieten.

Nach Prüfung und Bewertung dieser Informationen entscheidet die Bank über Ihren Darlehensantrag. Bitte beachten Sie, dass eine Bank nicht zum Abschluss des Darlehensvertrags verpflichtet ist.

5. Welche Sicherheiten geben Sie einer Bank?

Das Wichtigste: die Grundschuld. Als Sicherheit für Ihr Hypothekendarlehen erhält die Bank von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder an die Bank abgetreten. Übrigens können zur Absicherung eines Hypothekendarlehens Immobilien unterschiedlicher Art beliehen werden.

Das Schuldanerkenntnis: Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, mit dem er sich – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Andere Sicherheiten: Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Bürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

Sicherheitenverwertung: Als Darlehensgeber ist die Bank berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten, wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden oder erhebliche Schwierigkeiten auftreten, die auf andere Weise nicht gelöst werden können.

Unverzichtbar: die Gebäudeversicherung. Voraussetzung für die Auszahlung eines Hypothekendarlehens ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall soll sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft. Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein oder von einer Bank gewünscht werden, weitere Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Risiko- Lebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, eine Restschuldversicherung, eine Erwerbsunfähigkeits-/Berufsunfähigkeitsversicherung etc.

6. So kommen Sie an Ihr Geld!

Wenn Sie das Kreditangebot der Bank annehmen wollen, dann schließen Sie einen Darlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der Grundsuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise etc., die von Ihnen beizubringen sind. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Bank verpflichtet, das Darlehen nach Ihrer Anweisung auszuzahlen. Andererseits sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet. Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten nach Vereinbarung ausgezahlt.

7. Welche Fachbegriffe sollten Sie kennen?

Beispiel eines Angebots:

Sie erhalten ein Angebot zum Abschluss eines Darlehensvertrags über € 200.000,- (= Darlehensbetrag). Der angebotene Nominalzins beläuft sich auf 5% jährlich (= p. a.) fest für 10 Jahre. Der Auszahlungssatz beträgt 100%. Bei einer Tilgung von 1% jährlich zuzüglich ersparter Zinsen und bei monatlich nachträglicher Zahlungsweise ergibt sich ein Effektivzins von 5,23% jährlich. Bearbeitungskosten: € ..., Bereitstellungszinsen in Höhe von monatlich ...% ab ..., Schätzkosten: € ...

Kompliziert?

Nicht, wenn Sie einige Schlüsselbegriffe kennen, die wir Ihnen nachfolgend erläutern wollen:

Der **Darlehensbetrag** – auch Darlehensnennbetrag oder Nominalbetrag genannt – ist der Kapitalbetrag, der zu verzinsen und von Ihnen zurückzuzahlen ist.

Der **Auszahlungsbetrag** ist der Betrag, den Sie tatsächlich erhalten. Konkret ist dies der Darlehensbetrag abzüglich Damnum (Disagio), Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen, Schätzkosten usw.

Das **Damnum** (Disagio) stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Es wird spätestens bei Auszahlung fällig und deshalb vom Darlehensbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100%) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem Damnum (Disagio) von 5% nur zu 95%.

Der **Nominalzins** ist der Zinssatz, nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Für die Dauer der Zinsfestschreibung können Sie zwischen verschiedenen Nominalzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen. Wird ein Damnum (Disagio) vereinbart, verringern sich Nominalzins und Auszahlungsbetrag. Dies ist oft bei KfW-krediten der Fall.

Der **Effektivzins** hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Zinsfestschreibungszeit vergleichbar zu machen. Seine Angabe richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere den Nominalzins, die Bearbeitungskosten, das Damnum (Disagio) und die vereinbarte Zahlungsfälligkeit. Die mathematischen Grundsätze der PAngV gelten für alle Kreditinstitute gleichermaßen. Werden die Konditionen für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben, spricht man vom „effektiven Jahreszins“. Bei den üblichen Darlehen mit Konditionenanpassung sprechen wir für die jeweilige Festschreibungszeit vom „anfänglichen effektiven Jahreszins“.

Bereitstellungszinsen werden von der Bank ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitsteht, aber noch nicht ausgezahlt ist, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

8. Welche Zinsgestaltungen bietet eine Bank an?

Gerne informieren wir Sie über die angebotenen Zinsarten. Gebräuchlich sind folgende Zinsvereinbarungen:

Festzins: Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei der regelmäßigen Anfangstilgung von 1% über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das heißt, die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Wir nennen diesen Zeitraum Festschreibungszeit oder auch Zinsbindungsfrist. Am Ende einer Festschreibungszeit vereinbaren Sie die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionenanpassung). Sie können

zwar das Darlehen vor Ablauf der Festschreibungszeit grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.

Variabler Zins: Wenn Sie statt eines Festzins lieber einen variablen Zins haben möchten, treffen wir eine Vereinbarung, wonach die Bank den Zinssatz entsprechend der Zinsentwicklung am Geldmarkt anpasst; man spricht in diesem Fall auch von „Bis-auf weiteres“-Konditionen. Der Grund: Die Bank refinanziert variabel verzinsliche Darlehen durch die Aufnahme kurzfristiger Mittel. In diesem Fall tragen Sie das Zinsänderungsrisiko – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt. Sie bleiben flexibel: Mit einer Frist von drei Monaten können Sie den Darlehensvertrag jederzeit zur Rückzahlung kündigen oder auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen.

9. Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit Ihrem Hypothekendarlehen können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an die Bank, an uns oder an Dritte zu zahlen haben. **An die Bank zu zahlende Kosten:** Dazu gehören Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen, Schätzkosten für die Ermittlung des Beleihungswertes der Immobilie sowie Bürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist in Ihrem Darlehensvertrag aufgeführt. Gerne informieren wir Sie darüber auch vorab. **An uns zu zahlende Kosten:** Wir versuchen unsere Beratungs- und Vermittlungsleistungen mit der Vermittlungsprovision, die wir üblicherweise bei Abschluss des Kreditvertrages von der Bank erhalten, abzudecken. Sollte unser Aufwand etwas höher ausfallen, so vereinbaren wir mit Ihnen vorab ein individuelles Beratungshonorar. **An Dritte zu zahlende Kosten:** Dazu zählen die Notar- und Gerichtsgebühren, Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für ggf. freiwillig abgeschlossene andere Verträge (z. B. Versicherungen, Bausparverträge). Auf diese Kostenarten wird im Darlehensvertrag hingewiesen.

10. Rückzahlungsvarianten nach Maß

Sie können verschiedene Möglichkeiten vereinbaren, das Darlehen zurückzuzahlen.

Annuitätentilgung: Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine Tilgung von jährlich 1 bis 2% vom Darlehensbetrag zuzüglich „ersparter Zinsen“ vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses Annuitätendarlehens können Sie höhere Tilgungssätze wählen. Sie zahlen für die gesamte Dauer der Festschreibungszeit eine gleich bleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den jeweils laufenden Kalendermonat abgedeckt (Zinsanteil), und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Daher kommt der Begriff „ersparte Zinsen“. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

Ratentilgung: Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Rückzahlungsraten bei dieser Form der Tilgung innerhalb der Zinsfestschreibungszeit nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt.

Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung/Bausparvertrag:

Auf Wunsch kann die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer Kapital-Lebensversicherung, einem Investmentdepot oder einem Bausparvertrag ausgesetzt werden. Die Leistungen hierfür sparen Sie gesondert an. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an die Bank nur die vereinbarten Zinsen und daneben an den Lebensversicherer/die Bausparkasse die vereinbarten LV-Prämien/Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung bzw. dem Bausparvertrag, getilgt („Tilgungersatz“). Hierbei kann die Bank keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus sonstigen Mitteln zu bewirken ist oder das Darlehen ggf. als Tilgungsdarlehen bis zur endgültigen Tilgung weitergeführt wird.

11. Was Sie noch wissen sollten

Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?

Wenn Sie ein zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht der Bank in der Regel ein Schaden, den diese Ihnen in Rechnung stellen muss. Diese so genannte Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (siehe unten).

Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Während der Zinsbindungsfrist können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen. Der Grund: Die Bank hat für denselben Zeitraum Refinanzierungsmittel aufgenommen, die diese ihrerseits ebenfalls nicht vorzeitig kündigen kann. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für langfristige

Zinssicherheit. Im Falle einer Festschreibungszeit von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen zehn Jahre nach Vollauszahlung/Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen. Ein Sonderkündigungsrecht besteht jedoch bei Verkauf der Immobilie. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der der Bank durch die Rückzahlung vor Ablauf der Festschreibungszeit entsteht. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“, die die Bank nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnet, hängt von der Restlaufzeit Ihres Darlehens und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Steuerliche Förderung:

Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten bitten wir Sie, einen Steuerberater zu befragen. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?

Die Aufnahme eines Hypothekendarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohl überlegt getroffen haben. Sollten sich im Laufe Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden versuchen, eine für Sie und die Bank tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es unser Anliegen, eine zwangsweise Verwertung Ihrer 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, die Probleme gemeinsam zu lösen.

Vertraulichkeit:

Wir werden Ihre persönlichen Informationen sämtlich vertraulich behandeln. Nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns oder bei der Bank an Dritte, z. B. an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

Interne Vorgehensweise bei Beschwerden:

Sollten Sie mit der Bank einmal unzufrieden sein, wenden Sie sich bitte an das Beschwerdemanagement. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich dennoch eine beiderseits zufrieden stellende Lösung nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Diesem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren haben sich alle privaten Banken angeschlossen, und es ist für Sie kostenlos. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung bei der Bank oder beim Bundesverband deutscher Banken, Kundenbeschwerdestelle, Postfach 04 03 07, 10062 Berlin.