

Immobilien- finanzierung transparent gemacht

Wichtige Informationen und Erläuterungen
für Ihre Finanzierung

Inhalt

01 | SEITE 4

Immobilienfinanzierung
transparent gemacht

02 | SEITE 5

Was ist ein
Immobilendarlehen?

03 | SEITE 6

Welche Voraus-
setzungen sind für ein
Immobilendarlehen
zu erfüllen?

04 | SEITE 7

Die richtige
Zinsvariante wählen

05 | SEITE 8-9

Rückzahlungs-
varianten nach Maß

06 | SEITE 10

Weitere Kosten im
Rahmen einer Immo-
bilienfinanzierung

07 | SEITE 11

Welche Sicherheiten
sind notwendig?

08 | SEITE 12

Welche Auszahlungs-
voraussetzungen
müssen erfüllt sein?

09 | SEITE 13

Folgen bei
Zahlungsverzug

10 | SEITE 14-17

Was Sie noch wissen
sollten

11 | SEITE 18-24

ABC der
Immobilienfinanzierung

01

Immobilien- finanzierung transparent gemacht

Möchten Sie ein Immobiliardarlehen (Hypotheken-/ Baufinanzierungsdarlehen) aufnehmen? Dann wird Sie diese Broschüre interessieren. Die Broschüre erläutert beispielsweise, was ein Immobiliardarlehen ist und wie es funktioniert:

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

Damit soll Ihnen geholfen werden, bei der Aufnahme eines Immobiliardarlehens die richtige Wahl zu treffen.

Spezifische Begrifflichkeiten sind in dieser Broschüre unter dem Kapitel 11 „ABC der Immobilienfinanzierung“ genauer erläutert.

Lassen Sie sich bei der Lektüre dieses Leitfadens Zeit. Diese Broschüre dient der allgemeinen Orientierung und kann keine Beratung ersetzen. Sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben.

Bitte beachten Sie, dass die Allianz als Darlehensgeber nicht alle in dieser Broschüre genannten Finanzierungsvarianten bzw. Produkte anbietet.

02

Was ist ein Immobiliardarlehen?

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

Immobiliardarlehen 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**
(Kapitel 04 „Die richtige Zinsvariante wählen“) und
- **Rückzahlungsvarianten**
(Kapitel 05 „Rückzahlungsvarianten nach Maß“).

03 Welche Voraussetzungen sind für ein Immobiliardarlehen 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.

Im Rahmen der Kreditentscheidung fließen folgende Faktoren ein, die geprüft und bewertet werden:

- **Zustand und Wert der Immobilie, die Sie zur Sicherung des Immobiliardarlehens anbieten.**
- **Ihre Vermögens- und Einkommenssituation im Verhältnis zu bestehenden Verpflichtungen (einschließlich der Kosten der Lebenshaltung aller unterhaltsberechtigten Personen).**
- **Informationen, die unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen eingeholt werden, 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 notwendigen Informationen entscheidet der Darlehensgeber über Ihre Darlehensanfrage. Sie erhalten danach ein Darlehensangebot vom Darlehensgeber. Die Entscheidung, ob Sie das Darlehen aufnehmen und

ob der mit der Darlehensaufnahme verfolgte Zweck erreicht werden kann, liegt jedoch bei Ihnen.

Als Darlehensnehmer:in verpflichten Sie sich bei der Aufnahme eines Immobiliardarlehens zu langfristigen Zins- und Tilgungs-/Tilgungsersatzleistungen. Entsprechend sollten Sie klären, ob Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch vor dem Hintergrund Ihrer sonstigen Verpflichtungen (z. B. Miete, allgemeine Lebenshaltungskosten, Versicherungen etc.) 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 den Darlehensgeber eine Verpflichtung zum Abschluss eines Darlehensvertrags.

04 Die richtige Zinsvariante wählen

Informieren Sie sich am besten in einem persönlichen Gespräch bei Ihrem Darlehensgeber bzgl. der möglichen Zinsvarianten. Gebräuchlich sind folgende Zinsvereinbarungen:

Festzins (gebundener Zins)

Die Zinsen werden für einen Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben. Dieser Zeitraum wird Zinsfestschreibungszeit oder Zinsbindung genannt. Die Zinsfestschreibungszeit kann kürzer als die Gesamtlaufzeit des Immobiliardarlehens sein. In diesem Fall wird nach Ablauf der (ersten) Zinsfestschreibungszeit in der Regel eine Fortführung der Finanzierung zu den zum Zeitpunkt des Ablaufs gültigen Konditionen angeboten.

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen Darlehen mit einem festgeschriebenen Zinssatz eine große Rolle. Ihr Vorteil beim Festzins ist die Planungssicherheit. Insbesondere sind Sie während dieser Zeit vor Zinserhöhungen geschützt.

Allerdings können Sie das Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibung grundsätzlich – auch bei sinkendem Marktzinsniveau – die ersten 10 Jahre nach Vollauszahlung nicht kündigen. Ab dem 10. Jahr nach Vollauszahlung kann das Darlehen mit einer Frist von 6 Monaten jederzeit – auch in Teilbeträgen – zurückgezahlt werden. Zu den Ausnahmen siehe auch „Vorzeitige Rückzahlung Vorfälligkeitsentschädigung“ unter Kapitel 10 „Was Sie noch wissen sollten“.

Variabler Zins (veränderlicher Zins)

Hier trifft der Darlehensgeber mit Ihnen eine Vereinbarung, wonach der Zinssatz entsprechend der Zinsentwicklung am Geldmarkt angepasst wird. 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.

Bei einem Rückgang des Marktzinsniveaus hingegen können Sie von einem niedrigeren Zinssatz und einer entsprechend geringeren monatlichen Belastung profitieren.

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

05

Rückzahlungsvarianten nach Maß

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

Welche der verschiedenen Rückzahlungsvarianten – auch aus steuerlichen Aspekten – für Sie günstig und zweckmäßig ist, kann nicht grundsätzlich vorhergesagt werden. Lassen Sie sich die verschiedenen Varianten von Ihrem Darlehensgeber im persönlichen Gespräch erörtern.

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen zahlen Sie für die gesamte Dauer der Zinsfestschreibungszeit – bzw. während einer Zinsphase beim Darlehen mit variablem Zins – gleichbleibende Beträge, genannt Annuität. Diese gleichbleibenden Beträge 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 reduzieren sich die Restschuld und der in dem Betrag enthaltene Zinsanteil (ersparte Zinsen). Der Tilgungsanteil steigt entsprechend.

Sie können den anfänglichen Tilgungssatz p. a. selbst bestimmen, wobei der Kreditgeber einen Mindesttilgungssatz vorgibt.

Zur schnelleren Rückzahlung können Sie einen höheren anfänglichen Tilgungssatz vereinbaren. Eine höhere Tilgung führt zu einer schnelleren Rückzahlung und damit zu einer geringeren Gesamtlaufzeit der Finanzierung. Dies hat wiederum eine geringere Gesamtbelastung zur Folge.

Ratendarlehen

Sie zahlen für die gesamte Dauer der Zinsfestschreibungszeit – bzw. in einer Zinsphase beim Darlehen mit variablem Zins – 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 einer (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung/einem Fondssparplan

Für das Darlehen zahlen Sie im Wesentlichen die Zinsen (Zinszahlungsdarlehen), gegebenenfalls ergänzt um eine geringe Tilgung. Als Ersatz für eine laufende Tilgung leisten Sie Beiträge in eine (fondsgebundene) Lebens- bzw. Rentenversicherung oder zahlen in einen Fondssparplan ein. Diese Tilgungsersatzprodukte werden jeweils an den Darlehensgeber abgetreten oder verpfändet.

Die Leistungen aus der (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung bzw. dem Fondssparplan werden bei Ablauf des Darlehensvertrags zur Rückzahlung des Darlehens eingesetzt. Die Gesamtfinanzierungsdauer wird somit maßgeblich durch die Laufzeit der (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung bzw. dem Fondssparplan bestimmt und so für Sie weitgehend planbar.

Mit dem Abschluss einer (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung können Sie Versorgungsrisiken wie den Todesfall, die Berufsunfähigkeit oder die Invalidität absichern, mit dem Ziel, das Wohneigentum für Sie bzw. für Ihre Angehörigen zu erhalten. Bei einem Fondssparplan besteht kein Versicherungsschutz.

Für den Fall, dass die Leistungen aus der (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung bzw. dem Fondssparplan nicht vollständig zur Rückzahlung des Darlehens ausreichen, muss der verbleibende Betrag von Ihnen aus anderen Mitteln zurückgeführt werden. Aufgrund des größeren Risikos sollten Sie bei dieser Variante eine eingehende Beratung im Rahmen der Vermögensplanung in Anspruch nehmen.

Endfälliges Darlehen oder Darlehen mit geringer Tilgung

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 (Zinszahlungsdarlehen). 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.

Solche Darlehen sind in der Regel nur für vermietete Objekte in Abstimmung mit Ihrem Steuerberater oder Ihrer Steuerberaterin sinnvoll.

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 den Darlehensgeber, zum Teil aber auch an Dritte zu zahlen sind. Beispielhaft sei auf folgende Kosten hingewiesen:

- **Abschlussentgelte (z. B. bei Bauspardarlehen)**
- **Bereitstellungszinsen**
- **Disagio**
- **Kosten im Zusammenhang mit der**
- **Be- und Entsicherung des Darlehens**
- **Kosten der Gebäudeversicherung**
- **Kosten des Grundbuchamts**
- **Notarkosten**
- **Teilvalutierungszuschläge**
- **Zwischenfinanzierungskosten**

Je nach Ausgestaltung Ihrer Finanzierung können im Einzelfall weitere Kosten hinzukommen oder die genannten nicht oder nur zum Teil anfallen. Weitergehende Informationen erhalten Sie bei Ihrem Darlehensgeber.

07

Welche Sicherheiten sind notwendig?

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

Die wichtigste Sicherheit ist die Grundschild

Eine Grundschild ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt, oder eine bereits eingetragene Grundschild wird an den Darlehensgeber abgetreten. Zur Absicherung eines Immobiliendarlehens können grundsätzlich einzelne oder mehrere Immobilien beliehen werden.

Das Schuldanerkenntnis

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

Gebäudeversicherung

Das Immobiliendarlehen wird vorrangig durch ein Grundpfandrecht (Grundschild) an einer Immobilie gesichert. Es liegt daher im beiderseitigen Interesse, für das Gebäude eine Versicherung (gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden) verbunden mit einer Elementarversicherung (gegen Naturgewalten wie z. B. Hagel, Erdbeben, Erdbeben, Überschwemmungen durch Starkregen,

Schneedruck etc.) abzuschließen, die im Schadenfall die Gesamtkosten der Wiederherstellung der Immobilie abdeckt. Die Gebäudeversicherung ist von Ihnen auf eigene Kosten abzuschließen und in aller Regel dem Darlehensgeber nachzuweisen.

Weitere Versicherungen

Neben den Sicherheiten, die Sie dem Darlehensgeber zur Verfügung stellen, kann es sinnvoll sein, weitere Versicherungen abzuschließen. Infrage kommen hierbei insbesondere Versicherungen, mit denen Sie sich und Ihre Familie gegen die finanziellen Schwierigkeiten, die aufgrund eines Todesfalls oder infolge Berufs- bzw. Arbeitsunfähigkeit oder Arbeitslosigkeit des Hauptverdieners oder der Hauptverdienerin 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, die erfüllt bzw. nachgewiesen sein müssen, um das Darlehen auszahlen zu können. Neben dem Nachweis der vereinbarten Sicherheiten, insbesondere der Grundschild sowie ggf. weiterer vereinbarter Sicherheiten können noch weitere Unterlagen oder Nachweise vor Darlehensauszahlung nachgereicht oder belegt werden müssen.

Durch die Unterschrift(en) auf dem Darlehensvertrag verpflichten Sie sich zur Abnahme des Darlehens. Der Darlehensgeber verpflichtet sich, sobald die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, das Darlehen nach Ihrer Anweisung bzw. entsprechend den im Darlehensvertrag oder auch im Bauvertrag aufgeführten Raten auszuzahlen. Üblicherweise erfolgt dies bei fertigen Gebäuden in einer Summe, bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen entsprechend dem Baufort schritt in mehreren Raten nach Vereinbarung.

09

Folgen bei Zahlungsverzug

Zahlungsverzug

Sofern Sie mit den Zins- bzw. Zins- und Tilgungsraten aus dem Darlehensvertrag in Verzug kommen, wird der in Verzug befindliche Betrag vom Darlehensgeber mit in der Regel 2,5 Prozentpunkten über dem Verzugszinssatz verzinst. Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren und Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug

Wenn Sie mit der Zahlung von mindestens zwei aufeinanderfolgenden Zins- und Tilgungsraten ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozent der Darlehenssumme (Nettodarlehensbetrag bzw. Nennbetrag des Darlehens im Sinne von § 498 BGB) in Verzug geraten und der Darlehensgeber Ihnen erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangt, kann er das Darlehen kündigen. Zudem kann der Darlehensgeber einen durch die Kündigung entstehenden Schaden entsprechend der gesetzlichen Regelungen geltend machen. Beachten Sie bitte, dass Sie bei gemeinschaftlicher Aufnahme des Darlehens gesamtschuldnerisch aus dem Darlehen verpflichtet sind. Dies bedeutet, dass jeder von Ihnen auf die Rückführung des Darlehens in voller Höhe in Anspruch genommen werden kann.

Die Kündigung des Darlehens kann unter Umständen zur Folge haben, dass eine Meldung an die SCHUFA erfolgt (siehe unter Kapitel 11 „ABC der Immobilienfinanzierung“). Dies kann nachteilige Folgen für Ihre Kreditwürdigkeit haben und z. B. die Aufnahme eines weiteren Kredits erschweren.

Sicherheitenverwertung

Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten, wenn das Darlehen rechtmäßig gekündigt wurde und die Forderungen aus dem Darlehen nicht erfüllt werden.

10

Was Sie noch wissen sollten

Beleihungswertermittlung

Die Beleihungswertermittlung dient dazu, den Markt- und den Beleihungswert einer Immobilie zu bestimmen, der bei einem Verkauf unter normalen Umständen realistisch erzielbar ist. Die Bewertung erfolgt üblicherweise durch das finanzierende Unternehmen selbst (interne Gutachter:innen) oder durch unabhängige Gutachter:innen. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Objektwert und setzt sich aus dem Bodenwert zuzüglich Bauwert, Nebenkosten, Außenanlagen, Stellplatz/Garage und abzüglich eines Sicherheitsabschlags zusammen.

Nichtabnahme des Darlehens

Wenn Sie das zugesagte Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, stellt Ihnen der Darlehensgeber die sogenannte Nichtabnahmeentschädigung in Rechnung. Diese wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (siehe unten).

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Während der Zinsbindungsfrist können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für die langfristige Zinssicherheit. Im Falle einer Zinsfestschreibungszeit von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen 10 Jahre nach

vollständigem Empfang der Darlehenssumme mit einer Frist von 6 Monaten kündigen (§ 489 BGB) und ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse haben (vgl. § 500 Abs. 2 BGB).

Auch können Sie das Darlehen kündigen und vorzeitig zurückzahlen, wenn das Darlehen seit 6 Monaten ausgezahlt ist, Sie unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist das Darlehen kündigen und Ihre berechtigten Interessen eine Kündigung gebieten (vgl. § 490 Abs. 2 BGB). Ein berechtigtes 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 Ihnen der Darlehensgeber nicht geben kann.

In den Fällen der vorzeitigen Rückzahlung (§ 500 Abs. 2 BGB) und der außerordentlichen Kündigung (§ 490 Abs. 2 BGB) haben Sie dem Darlehensgeber allerdings den Schaden zu ersetzen, der ihm 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. Der Schaden durch die vorzeitige Rückzahlung stellt sich vereinfacht ausgedrückt als abgezinste Differenz zwischen den Sollzinsen, die bei vereinbarungsgemäßer Durchführung des Vertrags zu zahlen gewesen wären, und der Rendite dar, die sich aus einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der vorzeitig zurückgezahlten Beträge für die restliche Laufzeit des Vertrags in sicheren Kapitalmarkttiteln ergibt.

Von dieser Differenz werden die infolge der vorzeitigen Rückzahlung ersparten Risiko- und Verwaltungskosten in Abzug gebracht.

Die Höhe der Entschädigung lässt sich daher ausschließlich im Einzelfall bestimmen. Hat das Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das Zinsniveau seit dem Abschluss des Darlehensvertrages stark gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen erheblich sein.

Hiervon bestehen folgende Ausnahmen: Wird die Rückzahlung der Darlehenssumme aus einer Versicherung bewirkt, die aufgrund einer Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, fällt entsprechend keine Vorfälligkeitsentschädigung an.

Steuerliche Aspekte/Öffentliche Förderung

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollten Sie die Beratung durch eine Steuerkanzlei in Anspruch nehmen. Informationen zu öffentlichrechtlichen 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 dem Darlehensgeber Ihre persönlichen

Lebensumstände ändern und Sie in finanzielle Schwierigkeiten geraten, sprechen Sie den Darlehensgeber bitte rechtzeitig an. Er wird versuchen, eine für Sie und für ihn tragfähige Lösung zu finden. Je eher Sie sich mit dem Darlehensgeber in Verbindung setzen und ihn offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, das Problem gemeinsam zu lösen.

Abtretbarkeit

Der Darlehensvertrag beinhaltet die Möglichkeit, Forderungen aus dem Darlehensvertrag ohne Zustimmung der Darlehensnehmer:innen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten abzutreten oder das Vertragsverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, soweit nicht die Abtretung im Vertrag ausgeschlossen ist oder die Darlehensnehmer:innen der Übertragung zustimmen müssen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das Darlehensverhältnis im Zuge der Unternehmensumwandlung (Gesamtrechtsnachfolge) auf einen neuen Darlehensgeber übergeht.

Vertraulichkeit

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

Vorgehensweise bei Beschwerden

Sollten Sie einmal unzufrieden sein, wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Betreuer oder Ihre Betreuerin. Sofern Sie keine direkte Lösung finden, steht Ihnen das Beschwerdemanagement des jeweiligen Darlehensgebers zur Verfügung. Wenn Sie sich für die Allianz als Darlehensgeber entschieden haben, können Sie sich mit Ihrem Anliegen an Ihren Vermittler oder Ihre Vermittlerin oder die in den Vertragsunterlagen genannten Ansprechpartner:innen wenden. Alternativ können Sie sich auch hierhin wenden:

Allianz Lebensversicherungs-AG

Fachbereich Baufinanzierung

Postfach, 70151 Stuttgart

Telefon 0 711.66 3-0

Lässt sich dennoch keine beiderseits zufriedenstellende Lösung finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung bei Ihrem Darlehensgeber oder beim

→ Versicherungsombudsmann e. V.

Postfach 08 06 32, 10006 Berlin

Telefon 0 30.20 60 58-0

→ Ombudsmann der Deutschen Bundesbank

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank

Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt

Telefon 0 69.72 38 81 90 7

11 ABC der Immobilienfinanzierung

A

Ablaufleistung (Gesamtkapital)

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

Annuitätendarlehen

Siehe Kapitel 05 „Rückzahlungsvarianten nach Maß“.

Auszahlungsbetrag

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

B

Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag sichert den Darlehensnehmer:innen 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.

Beleihungsgrenze

Die Beleihungsgrenze ist die Obergrenze des Beleihungswerts, bis zu dem eine Immobilie als Sicherheit akzeptiert werden kann. Die jeweilige Beleihungsgrenze richtet sich nach den Konditionssätzen des Darlehensgebers. Sie beträgt in der Regel 60 %, 80 % oder 90 % des Marktwerts (in Einzelfällen 100 % des Marktwerts).

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist ein vorsichtig geschätzter, langfristig zu erzielender Wert für eine Immobilie, die als Sicherheit gestellt werden soll. Grundlage für die Begutachtung der Immobilie und für die Ermittlung des Beleihungswerts ist die Beleihungswertverordnung (BelWertV). Der Beleihungswert liegt meist deutlich unter den tatsächlich anfallenden Gesamtkosten für die Herstellung oder den Erwerb einer Immobilie. Dies hat folgende Gründe: Zum einen fallen beim Erwerb einer Immobilie immer Kosten an, die den Wert der Immobilie nicht erhöhen (Notarkosten, Grunderwerbssteuer usw.). Zum anderen muss der Darlehensgeber zusätzlich einen Sicherheitsabschlag einkalkulieren, um mögliche Marktschwankungen abfedern zu können. Diese Sicherheitsabschläge sind vorgegeben. Siehe auch „Marktwert“.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden berechnet, wenn Sie ein Darlehen noch nicht oder nur teilweise abnehmen, obwohl es für Sie bereitgestellt worden ist. Bereitstellungszinsen fallen vor allem im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubauvorhaben an, da hier die Darlehenssumme in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt wird.

D

Darlehenssumme (Nettodarlehensbetrag)

Die Darlehenssumme ist der Höchstbetrag, auf den die Darlehensnehmer:innen Anspruch haben, und entspricht dem vom Gesetzgeber verwendeten Begriff Nettodarlehensbetrag. Zur Auszahlung gelangt der Auszahlungsbetrag (siehe auch „Auszahlungsbetrag“).

Disagio (Damnum)

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

E

Effektivzins

Nach der Preisangabenverordnung (PAngV) muss bei Krediten die Gesamtbelastung pro Jahr als effektiver Jahreszins in Prozent angegeben werden. Im Wesentlichen wird der Effektivzins vom Sollzins, 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.

Endfälliges Darlehen

Siehe Kapitel 05 „Rückzahlungsvarianten nach Maß“.

F

Festzinsdarlehen/Festschreibungszeit

Siehe Kapitel 04 „Die richtige Zinsvariante wählen“ und „Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung“ unter Kapitel 10 „Was Sie noch wissen sollten“.

Fondsgebundene Lebens-/Rentenversicherung

Bei der fondsgebundenen Lebens-/Rentenversicherung handelt es sich um eine besondere Form der Lebens-/Rentenversicherung für den Erlebens- und Todesfall, bei der ein großer Teil der Versicherungsbeiträge in Investmentfondsanteilen angelegt wird. Dadurch können Versicherte die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. Sie tragen 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. Mit den erworbenen Fondsanteilen nehmen Sie Renditechancen wahr, tragen aber auch die Risiken des Kapitalmarkts.

Fördermittel

Der Staat unterstützt die private Vermögensbildung durch unterschiedliche Förderungen, z. B.:

→ **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 Bausparvertrag innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen und auf eine maximale Sparleistung.**

→ **Förderung nach dem Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“): Zulagen für den Kauf/Bau einer Wohnung/eines Hauses. Besonderheiten beim förderberechtigten Personenkreis sowie bei der Nutzung der Immobilie.**

Fortführung nach Ende der Zinsfestschreibungszeit

Zum Ende der vereinbarten Zinsfestschreibungszeit bietet der Darlehensgeber für das (Rest-)Darlehen in der Regel eine Fortführung der Finanzierung zu den dann gültigen Bedingungen an.

Gesamtkapital

Siehe „Ablaufleistung“.

Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht, das einem Eigentümer oder einer Eigentümerin eines Nachbargrundstücks an dem mit einer Grundschuld belasteten Grundstück zusteht. Dies kann z. B. das Recht zur Nutzung einer Zufahrt sein. Die Grunddienstbarkeit kann ohne Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin, zu dessen oder deren Gunsten die Grunddienstbarkeit eingetragen ist, nicht aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Grundschuld

Die Grundschuld ist ein Pfandrecht an einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht (z. B. Wohnungseigentum oder auch Erbbaurecht). Mit der Grundschuld wird das Darlehen abgesichert. Die Grundschuld ist in

einem Betrag (nebst Nebenleistungen und Zinsen) beziffert und wird in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen. Um die Grundschuld im Grundbuch eintragen zu lassen, muss bei einem Notariat eine Grundschuldbestellungs-urkunde erstellt werden. Sie wird üblicherweise als vollstreckbarer Titel ausgestellt, aus dem die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann. In der Grundschuldbestellungs-urkunde verlangt der Darlehensgeber in aller Regel von den Darlehensnehmer:innen auch die persönliche Haftung, aus der die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen betrieben werden kann.

Gesamtgrundschuld

Eine Gesamtgrundschuld ist eine Grundschuld an mehreren Grundstücken. Bei der Gesamtgrundschuld haftet jedes der Grundstücke für die gesamte Darlehensforderung.

L

Lebensversicherung

Als wichtigste Produktgruppen der Lebensversicherung werden derzeit die kapitalbildende Lebensversicherung, die private Rentenversicherung und die Risikolebensversicherung angeboten.

Löschungsbewilligung

Als Löschungsbewilligung wird die Urkunde bezeichnet, mit der der Darlehensgeber der Löschung einer als Sicherheit eingetragenen Grundschuld zustimmt. Auch der Eigentümer oder die Eigentümerin des Grundstücks muss der Löschung zustimmen, damit die Grundschuld aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

M

Marktwert

Der Marktwert stellt einen beim Verkauf erzielbaren (Durchschnitts)Wert dar, der unter Außerachtlassung besonderer Umstände im jeweils aktuellen Grundstücksmarkt erzielt werden kann und insbesondere durch Angebot und Nachfrage beeinflusst wird.

N

Nebenleistungen

Mit der Grundschuld werden zusätzliche sogenannte einmalige Nebenleistungen eingetragen (in der Regel 5 % bis 10 %

des Grundschuldbetrags). Hiermit sollen insbesondere Zahlungsrückstände abgedeckt werden sowie Kosten, die bei einer eventuellen Zwangsvollstreckung entstehen.

Nichtabnahmeentschädigung

Wenn Sie das Darlehen nicht oder nur teilweise abnehmen, haben Sie den hierdurch entstehenden Schaden dem Darlehensgeber zu ersetzen.

Nießbrauch

Als Eigentümer:in einer Sache können Sie das Recht zur Nutzung dieser Sache und zur Verfügung über deren wirtschaftliche Erträge (z. B. Miete) an jemand anderen übertragen, ohne die rechtliche Verfügungsgewalt aufzugeben. Diese Übertragung nennt man Nießbrauch.

P

Persönliche Haftung

Infolge der Übernahme der persönlichen Haftung haften Sie mit Ihrem gesamten Vermögen für Ihre Verbindlichkeiten aus dem Darlehen.

Prolongation

Wenn ein Darlehensverhältnis nach Ablauf des Darlehensvertrags bzw. der Zinsfestschreibung fortgesetzt wird, spricht man von Prolongation. Die Konditionen des Darlehens werden dann neu verhandelt (Länge der Zinsfestschreibung, Höhe der Tilgung) bzw. richten sich nach dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Zinsniveau des Darlehensgebers.

R

Ratendarlehen

Siehe Kapitel 05 „Rückzahlungsvarianten nach Maß“.

Realkredit

Gebräuchliche Bezeichnung für ein Immobiliardarlehen, das durch die Eintragung von Grundpfandrechten gesichert ist.

Refinanzierung

Sofern der Darlehensgeber für den Zeitraum einer Zinsfestschreibung fremde Mittel aufnimmt, die in Darlehenshöhe und Festschreibungszeitraum dem Darlehensvertrag entsprechen, wird dies als Refinanzierung bezeichnet.

Risikolebensversicherung

Die Risikolebensversicherung hat ausschließlich den Schutz der Hinterbliebenen gegen das finanzielle Risiko infolge eines Todesfalls 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.

Rückgewähransprüche

Nachdem die Darlehensnehmer:innen das Darlehen vollständig zurückgezahlt haben, haben sie einen Anspruch darauf, dass die gestellten Sicherheiten freigegeben oder an sie zurückübertragen werden. Dieser Anspruch wird als Rückgewähranspruch bezeichnet. Die Rückgewähransprüche können auch an Dritte (z. B. an eine im Nachrang finanzierende Bank) abgetreten worden sein.

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**

SCHUFA

Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“. Die SCHUFA ist eine von vielen Auskunfteien, die einerseits

die Vertragspartner:innen vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits die Kreditnehmer:innen vor übermäßiger Verschuldung bewahren soll. Die SCHUFA erhält zu diesem Zweck von ihren Vertragspartner:innen Informationen zu aufgenommenen Krediten. Sie stellt den Vertragspartner:innen die Informationen aufgrund der entsprechenden Erklärung in dem Darlehensantrag unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes auf Anfrage zur Verfügung. Nicht gesammelt werden Angaben über persönliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Informationen zur Tätigkeit der SCHUFA können dem dem Darlehensantrag beigefügten SCHUFA-Informationsblatt nach Art. 14 DSGVO entnommen oder unter www.schufa.de/datenschutz eingesehen werden. Jeder Kunde kann bei der SCHUFA eine Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten erhalten.

Schuldanerkenntnis

Siehe Kapitel 07 „Welche Sicherheiten sind notwendig?“.

Sicherungsgeber:innen

Sicherungsgeber:in ist die Person, die für ein Darlehen eine Sicherheit stellt. Das können die Darlehensnehmer:innen selbst oder eine andere Person sein.

Sollzins (früher Nominalzins)

Der Sollzins ist das Entgelt, das die Darlehensnehmer:innen dem Darlehensgeber für die Überlassung des Darlehens zahlen. Früher wurde der Sollzins als Nominalzins bezeichnet.

Steuerliche Aspekte

Siehe Kapitel 10 „Was Sie noch wissen sollten“. Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens muss die Beratung durch einen Steuerberater oder eine Steuerberaterin in Anspruch genommen werden. Vor allem bei der Kombination mit einer Lebens- oder Rentenversicherung sind die steuerlichen Gegebenheiten genau zu analysieren.

T

Tilgungsaussetzung

Vereinbarung zwischen Darlehensnehmer:innen und Darlehensgeber, die Tilgung auszusetzen. Die Darlehensnehmer:innen zahlen während der Dauer der Tilgungsaussetzung für das Darlehen lediglich die Zinsen (Zinszahlungsdarlehen). Dies kann sinnvoll sein, wenn die laufenden Einnahmen kurzfristig geringer sind und die Annuität nicht bezahlt werden kann. Sprechen Sie den Darlehensgeber an, wenn Sie die Annuität nicht bezahlen können.

Tilgungsersatzleistung

Beitrag, der zur Ansparung von Kapital in eine (fondsgebundene) Lebens- oder Rentenversicherung, einen Bausparvertrag oder einen Investmentsparvertrag eingezahlt wird, wenn das angesammelte Guthaben zur Tilgung des Darlehens eingesetzt werden soll und die jeweiligen Ansprüche an den Darlehensgeber verpfändet/abgetreten werden.

Tilgungsplan

Der Tilgungsplan zeigt den Verlauf und Stand der Tilgungen über die Laufzeit des Darlehens auf. Die Darlehensnehmer:innen können sich jederzeit einen Tilgungsplan vom Darlehensgeber erstellen lassen.

Tilgungssatz

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

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.

V

Vorfälligkeitsentschädigung

Grundsätzlich muss ein Darlehen so in Anspruch genommen werden, wie es vertraglich vereinbart worden ist. In Ausnahmefällen kann

W

Widerrufsrecht

Die Darlehensnehmer:innen können grundsätzlich ihre auf den Abschluss des Darlehensvertrags gerichtete Willenserklärung widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist innerhalb der in der Widerrufsbelehrung angegebenen Frist dem Darlehensgeber gegenüber zu erklären.

Wohnrecht

Erhält eine Person ein Wohnrecht, darf sie in einem Gebäude oder einem Gebäudeteil wohnen, ohne selbst Eigentümer:in oder Mieter:in zu sein. Das Wohnrecht berechtigt nicht zur Weitergabe oder Vermietung des Gebäudes oder Gebäudeteils, für das man das Wohnrecht erhalten hat.

Z

Zinsbindung/Zinsfestschreibung

Die Zinsfestschreibung bezeichnet den Zeitraum, für den der Sollzins des Darlehens fest vereinbart ist, ohne dass sich Änderungen des Marktzins auf den vereinbarten Zins auswirken. Der Zeitraum der Zinsfestschreibung wird oftmals auch als Zinsbindungsfrist bezeichnet.

Zins- und Tilgungsrückstände

Siehe Kapitel 09 „Folgen bei Zahlungsverzug“.

Zinszahlungsdarlehen

Für diese Darlehensart müssen während der Laufzeit des Darlehens nur Zinsen bezahlt werden. Als Tilgungsersatz kommen Lebensversicherungen, Bausparverträge und Fondssparpläne infrage.

Zweckbestimmungserklärung

Die Zweckbestimmungserklärung (auch Sicherungsabrede genannt) stellt die Verbindung zwischen der eingetragenen Grundsuld sowie ggf. weiterer Sicherheiten und den Ansprüchen des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag her. Eine Sicherungsabrede gilt auch dann als vereinbart, wenn diese nicht schriftlich festgehalten ist. Sie kann z. B. auch in den Allgemeinen Darlehensbedingungen enthalten sein. Sie bestimmt, unter welchen Voraussetzungen der Darlehensgeber zur Verwertung der Grundsuld und ggf. der weiteren Sicherheiten berechtigt ist.

Zwischenfinanzierung

Kann das Darlehen 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. Außerdem kann eine Zwischenfinanzierung nötig werden, wenn Sie ein bestehendes Objekt haben, aus dem Sie in ein neues Objekt umziehen wollen. Dann wird nach Verkauf des bestehenden Objekts in der Regel ein Teil des Verkaufserlöses als Eigenkapital in das neue Objekt investiert. Bis zum Verkauf muss dieses Geld jedoch durch eine Zwischenfinanzierung bereitgestellt werden. Auch hier entstehen weitere Kosten



Allianz Lebensversicherungs-AG

Reinsburgstr. 19

70178 Stuttgart

allianz.de/baufinanzierung

Immer für Sie da, wenn es darauf ankommt: