

Themenbereich: Bausparen & Baufinanzierung

Allgemeine Kundeninformation zu Bausparen & Baufinanzierung mit der SIGNAL IDUNA Gruppe

Der Weg zu Ihrem Wohneigentum

Da die Auswahl an Möglichkeiten für eine Baufinanzierung ständig wächst, wird es für Sie als Bauherr immer schwieriger, das passende Angebot zu finden. Ein fairer und leistungsstarker Partner sowie ein Finanzierungsprodukt, das genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist, sind aber wichtiger denn je.

Die SIGNAL IDUNA Bauspar AG, der Baufinanzierungsexperte der SIGNAL IDUNA Gruppe, bietet Ihnen individuelle Lösungen, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen – von der Planung bis zur Umsetzung. Wir bei der SIGNAL IDUNA Bauspar AG nehmen unsere Verantwortung gegenüber unseren Kunden sehr ernst.

Mit den folgenden Erläuterungen möchten wir dazu beitragen, dass Sie sich auf dem Markt für Baufinanzierungen besser zurechtfinden und die Angebote leichter vergleichen können.

Am Ende des Textes werden in einem Glossar ausgewählte Fachbegriffe für Sie erklärt.

Baufinanzierungsprodukte

Die SIGNAL IDUNA Gruppe bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten der Baufinanzierung mit unterschiedlichen Zins- und Tilgungsvarianten.

Für alle diese Möglichkeiten gilt die grundsätzliche Unterscheidung des Gesetzgebers zwischen zwei Arten von Darlehen: Immobilier-Verbraucherdarlehen und Allgemein-Verbraucherdarlehen. Wenn ein Darlehen durch eine Grundschuld abgesichert ist oder für den Kauf oder Neubau einer Immobilie oder eines Grundstücks verwendet wird, handelt es sich um ein Immobilier-Verbraucherdarlehen. In allen anderen Fällen ist es in der Regel ein Allgemein-Verbraucherdarlehen.

Da sich aus diesen beiden Darlehensarten unterschiedliche Rechte und Pflichten ergeben, werden wir in diesen Erklärungen jeweils genauer darauf eingehen.

Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen ist Teil eines Bausparvertrags, der in zwei Phasen abläuft – der Ansparphase und der Darlehensphase.

In der Ansparphase zahlen Sie monatlich einen regelmäßigen Betrag oder einen individuell festgelegten Betrag in Ihren Bausparvertrag ein. Ihr angespartes Guthaben wird verzinst. Gleichzeitig wird Ihnen der Zinssatz für Ihr späteres Bauspardarlehen garantiert.

Wenn Ihr Bausparvertrag zugeteilt wird, können Sie über das angesparte Guthaben und das Bauspardarlehen verfügen. Für die Zuteilung müssen Sie im Wesentlichen zwei Bedingungen erfüllen: Erstens muss Ihr Guthaben eine bestimmte Mindesthöhe erreicht haben. Zweitens muss

die sogenannte Bewertungszahl einen bestimmten Wert erreicht haben. Die Bewertungszahl wird vierteljährlich für jeden Bausparvertrag berechnet. Sie legt fest, wann und in welcher Reihenfolge die Bausparverträge zugeteilt werden. So wird sichergestellt, dass alle Bausparer fair behandelt werden.

Der genaue Zeitpunkt der Zuteilung hängt von der Höhe Ihrer Bewertungszahl und den verfügbaren Finanzmitteln der Bausparkasse ab. Dabei werden alle Ihre Einzahlungen, Zinsen und gegebenenfalls staatliche Fördermittel berücksichtigt.

In der Darlehensphase zahlen Sie das Bauspardarlehen in gleichbleibenden monatlichen Raten zurück. Diese Raten bestehen aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil.

Wichtig: Ein Bauspardarlehen darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden.

Zwischenkredit

Mit einem Zwischenkredit kann die Zeit bis zur Zuteilung Ihres Bausparvertrages überbrückt werden. Er hilft Ihnen, schon vor der Zuteilung über die benötigten Mittel zu verfügen, auch wenn die erforderliche Bewertungszahl des Bausparvertrages noch nicht erreicht ist.

Für den Zwischenkredit zahlen Sie lediglich Zinsen. Die Höhe dieser Zinsen ist für die Dauer der Zwischenfinanzierung festgeschrieben. Gleichzeitig erhalten Sie die tariflich festgelegten Zinsen auf Ihr Guthaben. Ihr Bausparvertrag dient dabei als Sicherheit für den Zwischenkredit. Sobald Ihr Bausparvertrag zugeteilt wird, wird der Zwischenkredit mit dem angesparten Guthaben und dem dann verfügbaren Bauspardarlehen zurückgezahlt.

Wichtig: Ein Zwischenkredit darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden.

Vorausdarlehen

Mit einem Vorausdarlehen finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben, noch bevor Sie Ihren Bausparvertrag angespart haben. Sie erhalten quasi einen Vorschuss.

Während der Laufzeit des Vorausdarlehens zahlen Sie nur Zinsen. Die Höhe dieser Zinsen ist für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben – den sogenannten Sollzinsbindungszeitraum. Parallel dazu sparen Sie monatlich einen festen Betrag in Ihren Bausparvertrag ein. Dieses angesparte Guthaben wird verzinst, wobei der Zinssatz vom gewählten Tarif abhängt. Ihr Bausparvertrag dient dabei als Sicherheit für das Vorausdarlehen. Sobald Ihr Bausparvertrag zugeteilt wird, wird das Vorausdarlehen mit dem angesparten Guthaben und dem dann verfügbaren Bauspardarlehen zurückgezahlt.

Wichtig: Ein Vorausdarlehen darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden.

Konstantdarlehen

Ein Konstantdarlehen ist eine weitere Möglichkeit, Ihr Bauvorhaben zu finanzieren, bevor Ihr Bausparvertrag zugeteilt wird.

Das Besondere am Konstantdarlehen ist die gleichbleibende Rate. Die Summe aus den Zinsen für das Konstantdarlehen und den Sparbeiträgen in Ihren Bausparvertrag entspricht genau der späteren Rate, die Sie für Ihr Bauspardarlehen zahlen werden.

Für das Konstantdarlehen selbst zahlen Sie während der Laufzeit nur Zinsen. Die Höhe dieser Zinsen ist für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben – den sogenannten Sollzinsbindungszeitraum. Parallel dazu sparen Sie monatlich einen festen Betrag in Ihren Bausparvertrag ein. Dieses angesparte Guthaben wird verzinst.

Ihr Bausparvertrag dient als Sicherheit für das Konstantdarlehen. Sobald Ihr Bausparvertrag zugeteilt ist, wird das Konstantdarlehen mit dem angesparten Guthaben und dem dann verfügbaren Bauspardarlehen abgelöst.

Wichtig: Ein Konstantdarlehen darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden.

Gebäudedarlehen mit annuitätischer Tilgung/Annuitätendarlehen

Sie möchten einen Kredit für eine Immobilie aufnehmen und denken an ein Annuitätendarlehen? So funktioniert's:

Während der festgelegten Zinsbindung zahlen Sie jeden Monat einen gleichbleibenden Betrag – die sogenannte Rate oder Annuität. Diese Rate setzt sich aus zwei Teilen zusammen; den Zinsen und der Tilgung. Mindestens 1% der ursprünglichen Kreditsumme müssen Sie jährlich tilgen. Von Ihrer monatlichen Zahlung werden zuerst die anfallenden Zinsen für den jeweiligen Monat abgezogen. Der Rest des Betrags wird direkt für die Rückzahlung des Kredits, also die Tilgung, verwendet.

Da Ihre monatliche Rate immer gleich bleibt, wird mit fortschreitender Tilgung der Anteil, der für die Zinsen anfällt, immer kleiner, da ja Ihre Restschuld sinkt. Der Teil der Rate, der für die Tilgung bestimmt ist, wird dadurch automatisch immer größer. Die eingesparten Zinsen fließen also direkt in die Tilgung und beschleunigen so die Rückzahlung Ihres Darlehens.

Tilgungsfreies Gebäudedarlehen/Zinszahlungsdarlehen

Sie möchten einen Kredit für eine Immobilie und interessieren sich für ein tilgungsfreies Darlehen? Hier die Erklärung:

Solange der vereinbarte Zinssatz gilt (Sollzinsbindung), zahlen Sie jeden Monat einen gleichbleibenden Betrag. Dieser Betrag deckt ausschließlich die anfallenden Zinsen ab. Sie tilgen also während dieser Zeit nichts von der eigentlichen Kreditsumme.

Da Sie nicht tilgen, bleibt Ihre Schuld über die gesamte Laufzeit des Darlehens gleich hoch. Das bedeutet, dass die Zinsen immer auf den gesamten anfänglichen Kreditbetrag berechnet werden.

Die Rückzahlung des gesamten Kredits erfolgt erst am Ende der Laufzeit, spätestens nach 35 Jahren, mit einer einzigen großen Zahlung. Dafür müssen Sie ausreichend Vermögen angespart haben, um die volle Kreditsumme auf einmal zurückzahlen zu können.

KfW-Darlehen

Sie planen eine Baufinanzierung und möchten wissen, ob es Fördermöglichkeiten gibt? Die SIGNAL IDUNA Gruppe hilft Ihnen dabei!

Wir vermitteln Ihnen gerne Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die KfW ist eine staatliche Förderbank, die besonders günstige Kredite für verschiedene Bauvorhaben anbietet.

Diese Kredite haben eigene Konditionen und Bedingungen, die von der KfW festgelegt werden.

Wenn Sie sich genauer über die verschiedenen Förderprogramme und die jeweiligen Voraussetzungen informieren möchten, stellen wir Ihnen die entsprechenden Unterlagen der KfW gerne zur Verfügung. Sprechen Sie uns einfach an!

Voraussetzungen für die Darlehensvergabe

Der Kauf oder Bau einer Immobilie ist eine große und wichtige Entscheidung – wahrscheinlich eine der größten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens. Eine Baufinanzierung bedeutet in der Regel, dass Sie über einen langen Zeitraum hohe Raten zahlen müssen. Daher sollten Sie sich diese Entscheidung gut überlegen und alle wichtigen Punkte sorgfältig abwägen.

Wir empfehlen Ihnen dringend, sich von unseren erfahrenen Expertinnen und Experten individuell beraten zu lassen. Sie erhalten alle wichtigen Informationen und können Ihre Fragen klären. Letztendlich entscheiden natürlich Sie selbst, ob Sie ein Darlehensangebot annehmen. Im Folgenden möchten wir Ihnen die wichtigsten Punkte erläutern, die Sie bei Ihrer Entscheidung berücksichtigen sollten.

Darlehensnehmer

Wenn Sie einen Kredit aufnehmen, verpflichten Sie sich, über einen langen Zeitraum Zinsen und Tilgungsraten zu zahlen. Deshalb ist es wichtig, dass Sie Ihre finanzielle Situation genau prüfen. Können Sie diese Belastung dauerhaft stemmen?

Überprüfen Sie sorgfältig, ob Ihre Einkommensquellen auch langfristig gesichert sind, denn der Kredit läuft über viele Jahre. Denken Sie auch daran, dass Ihre Ausgaben steigen könnten. Oder vielleicht verringern sich Ihre Einnahmen, zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit oder wenn Sie in Rente gehen. All diese Faktoren können Ihren finanziellen Spielraum beeinflussen und sollten unbedingt berücksichtigt werden.

Darlehensgeber

Bevor wir Ihnen einen Kredit gewähren, prüfen wir natürlich – in unserem eigenen Interesse – die damit verbundenen Risiken. Dabei berücksichtigen wir verschiedene Punkte:

- Ihre persönlichen Angaben: Wer sind Sie? Wie hoch sind Ihre regelmäßigen Einnahmen und Ausgaben, inklusive Ihrer Lebenshaltungskosten? Wie sieht Ihre Vermögenssituation aus? Und wofür benötigen Sie den Kredit?
- Informationen zu Ihrem bisherigen Zahlungsverhalten. Diese holen wir unter Beachtung der Datenschutzbestimmungen ein, beispielsweise von der SCHUFA.
- Welche Sicherheiten können Sie uns bieten?

Nach sorgfältiger Prüfung und Bewertung Ihrer Angaben entscheiden wir schnellstmöglich über Ihren Kreditantrag. Bitte beachten Sie: Die Prüfung Ihres Antrags bedeutet nicht automatisch, dass wir Ihnen den Kredit auch gewähren.

Auszahlung des Darlehens

Die Auszahlung Ihres Kredits erfolgt, sobald der Darlehensvertrag rechtskräftig unterschrieben ist und alle im Vertrag festgelegten Bedingungen für die Auszahlung erfüllt sind.

Wie die Auszahlung genau abläuft, steht im Darlehensvertrag. Entweder erhalten Sie den gesamten Kreditbetrag auf einmal oder – was besonders bei Neubauten und Modernisierungen üblich ist – in mehreren Teilbeträgen.

Sicherheiten

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Ihren Kredit abzusichern:

Grundschulden

Normalerweise sichern wir den Kredit ab, indem Sie uns an Ihrer Wohnimmobilie in Deutschland eine Grundschuld einräumen.

Schuldanerkenntnis

Sie haften für den Kredit nicht nur mit der Immobilie, sondern mit Ihrem gesamten Vermögen. Daher ist es üblich, dass Sie zusätzlich zur Grundschuld ein Schuldanerkenntnis beim **Notar** unterschreiben. Mit diesem Dokument erklären Sie sich bereit, dass wir im Falle von anhaltendem Zahlungsverzug sofort die Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen einleiten können.

Blankodarlehen

Bestimmte Kredite wie Bauspardarlehen, Zwischenkredite, Vorausdarlehen und Konstantdarlehen können bis zu einer Höhe von 50.000 Euro auch ohne Sicherheiten vergeben werden. Man spricht dann von einem Blankodarlehen. Hierfür müssen allerdings bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. In diesen Fällen vereinbaren wir lediglich eine Abtretung Ihres Lohnes oder Gehalts. Diese Abtretung wird Ihrem Arbeitgeber zunächst aber nicht mitgeteilt.

Weitere Sicherheiten

Manchmal kann die Absicherung durch eine Grundschuld durch andere Sicherheiten ersetzt werden. Möglich sind zum Beispiel die Abtretung von Sparguthaben, die Abtretung von Rückkaufswerten aus Lebensversicherungen oder eine Bürgschaft einer anderen Bank.

Gebäudeversicherung

Ihr Kredit ist in erster Linie durch Ihre Immobilie abgesichert. Deshalb ist es in unserem gemeinsamen Interesse, den Wert der Immobilie durch eine Gebäudeversicherung zu schützen. Die Beiträge für diese Versicherung zahlen Sie direkt an den Versicherer Ihrer Wahl. Sie können jederzeit die Versicherungsgesellschaft wechseln. Sie müssen uns den Wechsel nicht mitteilen. Wichtig ist nur, dass Ihre Immobilie durchgehend versichert ist.

Weitere Kosten

Neben den Zinsen und den Tilgungsraten müssen Sie als Kreditnehmer noch weitere Kosten einplanen. Manche Kosten zahlen Sie an uns, andere an Dritte. Hier einige Beispiele:

- Bereitstellungszinsen
- Gebühren für Bürgschaften
- Disagio (ein Abschlag auf den Kreditbetrag)
- Kosten für die Eintragung und Löschung der Sicherheiten im Grundbuch
- Kosten für die Gebäudeversicherung
- Gebühren des Grundbuchamts
- Notarkosten
- Überweisungsgebühren
- Kosten für eine Zwischenfinanzierung

Je nachdem, wie Ihr Kredit gestaltet ist, können noch weitere Kosten anfallen, oder einige der genannten Kosten entfallen.

Weitere wichtige Informationen

Vorvertragliche Informationen

Bevor Sie einen Kreditvertrag unterschreiben, erhalten Sie von uns vorvertragliche Informationen. Bei einem Immobilienkredit für Privatpersonen ist das das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt). Bei einem allgemeinen Kredit für Privatpersonen erhalten Sie die Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite. In diesen Unterlagen finden Sie die genauen Bedingungen für Ihren Kredit, die wir Ihnen individuell anbieten.

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Entscheidung, den Kreditvertrag abzuschließen, innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen. Alle Details dazu finden Sie in der Widerrufsinformation, die Bestandteil unseres Kreditangebots ist.

Nichtabnahme des Darlehens

Wenn Sie den Kreditvertrag unterschrieben haben, den Kredit dann aber doch nicht abnehmen oder die vereinbarten Bedingungen für die Auszahlung nicht erfüllen, entsteht uns dadurch in der Regel ein finanzieller Schaden. Diesen Schaden müssen Sie uns ersetzen (Nichtabnahmeentschädigung). Die Höhe der Entschädigung berechnen wir nach den gleichen Grundsätzen wie die Vorfälligkeitsentschädigung.

Vorzeitige Rückzahlung

- Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehen besteht - soweit keine Sondertilgungsrechte zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden sind - während der Sollzinsbindung grundsätzlich keine Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung. Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht für den Darlehensnehmer nur dann, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse ist z. B. gegeben, wenn der

Darlehensnehmer ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Immobilie hat.

- Bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehen ist eine vorzeitige Rückzahlung jederzeit möglich.
- In jedem Fall ist der Darlehensnehmer jedoch verpflichtet, den beim Darlehensgeber durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden (Vorfälligkeitsentschädigung) zu ersetzen.
- Diese Regelungen werden durch folgende Ausnahmen ergänzt:
 - Innerhalb einer Sollzinsbindung können nach Ablauf von zehn Jahren nach vollständigem Erhalt der Darlehenssumme Immobiliar- und Allgemein-Verbraucherdarlehen - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten - ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden.
 - Bauspardarlehen können jederzeit – ganz oder teilweise – ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden.

Kündigungsrecht bei Verzug des Darlehensnehmers

- bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen

Wir können Ihren Immobilienkredit kündigen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Sie sind mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Raten ganz oder teilweise im Rückstand, und der Rückstand beträgt mindestens 2,5 % der gesamten Kreditsumme und
- wir haben Ihnen eine zweiwöchige Frist gesetzt, um die überfälligen Beträge zu zahlen, und Sie haben diese Frist verstreichen lassen. Dabei haben wir Sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangen.
- bei Allgemein-Verbraucherdarlehen

Wir können Ihr Allgemein-Verbraucherdarlehen kündigen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Sie sind mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Raten ganz oder teilweise im Rückstand. Der Rückstand muss mindestens 10 % der gesamten Kreditsumme betragen, wenn die Kreditlaufzeit bis zu drei Jahre beträgt, oder mindestens 5 % bei einer längeren Laufzeit, und
- wir haben Ihnen eine zweiwöchige Frist gesetzt, um die überfälligen Beträge zu zahlen, und Sie haben diese Frist verstreichen lassen. Dabei haben wir Sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangen.
- Verzugsschaden:

In beiden Fällen sind Sie verpflichtet, uns den Schaden zu ersetzen, der uns durch den Zahlungsverzug entsteht.

Vorfälligkeitsentschädigung

Wie hoch die Vorfälligkeitsentschädigung ausfällt, hängt von verschiedenen Faktoren ab; der verbleibenden Laufzeit Ihres Kredits, dem vereinbarten Zinssatz und dem aktuellen Zinssatz am Markt zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Die genaue Summe können wir daher immer nur im Einzelfall berechnen.

Hat Ihr Kredit noch eine lange Laufzeit und sind die Zinsen seit Vertragsabschluss gesunken, kann die Vorfälligkeitsentschädigung recht hoch ausfallen.

Bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehen ist die Entschädigung jedoch begrenzt auf:

- Maximal 1,0 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrags, oder 0,5 %, wenn die vorzeitige Rückzahlung weniger als ein Jahr vor dem eigentlichen Vertragsende liegt.
- Höchstens jedoch den Betrag, den Sie an Zinsen in der Zeit zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung gezahlt hätten.

Sicherheitenverwertung

Wenn Sie Ihren Kredit nicht wie vereinbart zurückzahlen, sind wir berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten. Im schlimmsten Fall kann das bedeuten, dass Ihre Immobilie zwangsversteigert wird, wenn diese als Sicherheit für den Kredit dient. Die Kosten für die Verwertung der Sicherheiten müssen Sie tragen.

Abtretbarkeit der Forderung

Wir sind nach geltendem deutschen Recht berechtigt, Ihren Kredit auch ohne Ihre Zustimmung an ein anderes Unternehmen zu verkaufen. Ihr Vertrag bleibt in diesem Fall unverändert bestehen, nur Ihr Ansprechpartner wechselt.

Steuerliche Förderung/Öffentliche Förderung

Wenn Sie Fragen zur steuerlichen Behandlung Ihres Kredits haben, wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

Informationen zu Förderprogrammen vom Staat, den Bundesländern oder Ihrer Gemeinde erhalten Sie bei den jeweiligen Behörden.

Datenschutz

Die SIGNAL IDUNA Gruppe behandelt Ihre persönlichen Daten vertraulich und gemäß den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Wir geben Ihre Daten und vertraulichen Informationen nicht ohne Ihre Zustimmung an Dritte weiter. Sie werden nur im Rahmen unseres Vertragsverhältnisses verarbeitet und durch entsprechende technisch-organisatorische Maßnahmen geschützt. Ausführliche Informationen zum Datenschutz erhalten Sie zusammen mit Ihren Vertragsunterlagen.

Beschwerdestellen

Sollten Ihnen bei der Abwicklung Ihrer Baufinanzierung etwas unklar sein oder sollten strittige Fragen auftreten, wenden Sie sich bitte umgehend an Ihren Ansprechpartner bei uns.

Wenn Sie mit der Lösung nicht zufrieden sind, können Sie sich an unsere Beschwerdestelle wenden. Die Kontaktdaten finden Sie in den vorvertraglichen Informationen.

Sollte auch die Beschwerdestelle keine zufriedenstellende Lösung finden, können Sie sich kostenlos im Rahmen eines unabhängigen außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens an die Ombudsfrau bzw. den Ombudsmann wenden. Die Adresse und weitere Informationen dazu finden Sie ebenfalls in den vorvertraglichen Informationen.

Erläuterung ausgewählter Fachbegriffe

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen berechnen wir für den Zeitraum zwischen der Zusage Ihres Kredits und der tatsächlichen Auszahlung. In dieser Zeit halten wir den Kreditbetrag für Sie zu den zugesagten Konditionen bereit, können ihn aber noch nicht auszahlen, weil noch nicht alle Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Für diese Bereitstellung des Geldes fallen Bereitstellungszinsen an.

Disagio

Das Disagio ist so etwas wie eine Vorauszahlung von Zinsen. Sie zahlen einmalig einen Betrag, und dafür bekommen Sie einen günstigeren Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum. Je höher das Disagio, desto niedriger der Zinssatz.

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins (umgangssprachlich häufig auch „Effektivzins“ genannt) gibt die Gesamtkosten eines Kredits an. Er wird als jährlicher Prozentsatz des geliehenen Betrags angegeben und muss laut Preisangabenverordnung (PAngV) bei Verbraucherkrediten ausgewiesen werden.

Der Effektivzins berücksichtigt nicht nur den Zinssatz und die Zinsbindung, sondern auch die Art der Rückzahlung (z.B. monatlich), ein eventuell vereinbartes Disagio und die Kosten für die Eintragung oder Abtretung einer Grundschuld. Bei Zwischenkrediten, Vorausdarlehen und Konstantdarlehen bezieht sich der Effektivzins auf die gesamte Laufzeit, einschließlich der anschließenden Finanzierung durch ein Bauspardarlehen.

Mithilfe des effektiven Jahreszinses können Sie verschiedene Kreditangebote mit der gleichen Zinsbindung leichter vergleichen.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem alle wichtigen Informationen zu einem Grundstück festgehalten werden: Wer ist der Eigentümer? Welche Rechte und Belastungen gibt es?

Jedes Grundstück hat einen eigenen Eintrag im Grundbuch, der aus mehreren Teilen besteht:

- Aufschrift: Hier steht, welches Amtsgericht zuständig ist, wo das Grundstück liegt (Gemeinde) und die Nummer des Blattes.
- Bestandsverzeichnis: Hier wird das Grundstück genau beschrieben: Gemarkung, Flur, Flurstück, Art der Nutzung, Lage und Größe.
- Abteilung I (Eigentümer): Hier steht, wer der Eigentümer ist. Bei mehreren Eigentümern wird auch deren Verhältnis zueinander festgehalten (z.B. Eheleute je zur Hälfte).

- Abteilung II (Belastungen): Hier werden alle Belastungen des Grundstücks eingetragen, außer Hypotheken und Grundschulden. Das können zum Beispiel Wegerechte, Wohnrechte, Nießbrauch oder Rentenzahlungen sein. Auch Beschränkungen des Eigentümers, z. B. durch ein Testament oder eine Insolvenz, werden hier vermerkt.
- Abteilung III (Grundpfandrechte): Hier werden Hypotheken und Grundschulden eingetragen. Diese dienen der Sicherung von Krediten. Für Banken und Versicherungen wird heute meist die Grundschuld verwendet.

Grunderwerbsteuer

Wenn Sie ein Grundstück kaufen, müssen Sie Grunderwerbsteuer zahlen. Diese Steuer geht an das Bundesland, in dem sich das Grundstück befindet. Die Bundesländer können die Steuer an die Gemeinden weitergeben.

Kosten des Grundbuchamtes

Das Grundbuchamt berechnet Gebühren für die Eintragung oder die Übertragung einer Grundschuld. Die Höhe der Gebühren ist im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) festgelegt und richtet sich nach dem Wert der Grundschuld, nicht nach dem Arbeitsaufwand des Grundbuchamts.

Maklercourtage

Wenn Sie eine gebrauchte Immobilie kaufen, wird oft ein Makler eingeschaltet. Für die erfolgreiche Vermittlung der Immobilie erhält der Makler eine Provision – die sogenannte Maklercourtage. Die Höhe der Courtage ist regional unterschiedlich und liegt meist zwischen 3 % und 7 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer. In der Regel teilen sich Käufer und Verkäufer die Kosten. Die genauen Details zur Maklercourtage stehen im Vertrag zwischen dem Makler und dem Verkäufer.

Nettodarlehensbetrag

Der Nettodarlehensbetrag ist der Betrag, den Sie laut Kreditvertrag erhalten. Dabei ist es unerheblich, ob Sie diesen Betrag tatsächlich ausgezahlt bekommen, so dass auch etwaige Gebühren oder ein Disagio im Nettodarlehensbetrag enthalten sein können.

Notarkosten

Wenn Sie einen Kaufvertrag für ein Grundstück oder eine Grundschuldbestellung beurkunden lassen, berechnet der Notar dafür Gebühren. Diese Gebühren sind im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) festgelegt. Die Höhe richtet sich nach dem Wert des Geschäfts, z.B. dem Kaufpreis beim Grundstückskauf, und nicht nach dem Arbeitsaufwand des Notars.

SCHUFA

Die SCHUFA (Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung) ist eine Einrichtung, die von Banken und anderen Unternehmen genutzt wird, die Kredite vergeben. Sie hilft dabei, dass Kreditgeber vor Verlusten geschützt werden und Kreditnehmer nicht zu viele Schulden machen. Die SCHUFA sammelt Informationen zur Kreditwürdigkeit von Personen. Diese Informationen bekommt sie von den angeschlossenen Banken und Unternehmen. Wenn Sie einen Kredit beantragen, erlauben Sie uns in der Regel, Informationen von der SCHUFA einzuholen (SCHUFA-Klausel). Dabei werden die Datenschutzbestimmungen streng eingehalten. Die SCHUFA

speichert keine Informationen über Ihre Kontostände oder Ihr genaues Einkommen und Vermögen.

Sie können bei der SCHUFA jederzeit Auskunft darüber erhalten, welche Informationen über Sie gespeichert sind, woher diese stammen und an wen sie weitergegeben wurden.

Sollzinsbindung

Die Sollzinsbindung legt fest, wie lange die vereinbarten Konditionen für Ihren Kredit gelten.

Nach Ablauf dieser Frist werden die Konditionen, insbesondere der Zinssatz, neu ausgehandelt.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der Zinssatz, mit dem Ihre Zinsen berechnet werden. Er bestimmt, wie viel Zinsen Sie tatsächlich zahlen müssen.

Wohnwirtschaftliche Maßnahmen

Bauspardarlehen, Zwischenkredite, Vorausdarlehen und Konstantdarlehen dürfen nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden.

Dazu gehören zum Beispiel:

- Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung
- An- oder Umbau, Erweiterung
- Modernisierung
- Ablösung eines bestehenden Immobilienkredits
- Finanzierung eines Baugrundstücks und Kosten der Erschließung, wenn anschließend darauf gebaut wird
- Gewerbliche Bauvorhaben, die der Versorgung von Wohngebieten dienen (z.B. der Bau eines Supermarkts in einem neuen Wohngebiet)