

**„Wir haben unser Häuschen
clever finanziert.“**



Bitte beachten Sie folgenden Hinweis

Die in der Kundenbroschüre aufgeführten Inhalte können bei den 15 PSD Banken aufgrund ihrer eigenständigen Produkt- und Geschäftspolitik von den in dieser Broschüre aufgeführten Punkten in Details abweichen. Wir bitten Sie daher, sich bei Nachfragen zu speziellen Produkten an Ihre PSD Bank zu wenden.

Bei Zustandekommen eines Kreditvertrags mit einer PSD Bank fungiert diese als Darlehensgeber. Wird ein Kreditvertrag mit einem der Kooperationspartner der PSD Banken abgeschlossen, gilt das vorgenannte Kreditinstitut als Vermittler.

Inhalt

Vorwort	3
Die PSD Banken	4
Die Kooperationspartner der PSD Banken	4
Immobilienfinanzierung bei Ihrer PSD Bank	5
<i>Was ist ein wohnungswirtschaftlicher Kredit im Sinne des Kodex?</i>	5
<i>Was bietet Ihnen die PSD Bankengruppe?</i>	6
Darlehensaufnahme und Rückzahlungsvarianten	6
<i>Was Sie bei einer Darlehensaufnahme berücksichtigen sollten</i>	6
<i>Zwischen welchen Rückzahlungsvarianten Sie wählen können</i>	7
<i>Annuitätendarlehen</i>	7
<i>Klassische Baufinanzierung und Bausparvertrag mit Zwischenkredit</i>	8
<i>Tilgungsaussetzungsdarlehen / endfälliges Baufinanzierungsdarlehen</i>	8
<i>Sondertilgungsmöglichkeit</i>	11

Darlehenszinsen und Sicherheiten	12
<i>Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?</i>	12
<i>Festzins</i>	12
<i>Variabler Zins</i>	12
<i>Forward Zinsvereinbarung</i>	13
<i>Wie wird Ihr Immobilienfinanzierungsdarlehen besichert?</i> .	13
<i>Grundschuld</i>	13
<i>Weitere Sicherheiten</i>	14
<i>Beleihungswertermittlung</i>	14

Darlehensauszahlung und Kosten	15
<i>Wann Ihr Darlehen ausgezahlt wird</i>	15
<i>Was wird geprüft bzw. bewertet?</i>	16
<i>Welche weiteren Kosten können entstehen?</i>	16

Weitere wichtige Informationen	17
<i>Bedenkzeit/Widerrufsrecht</i>	17
<i>Nichtabnahme des Darlehens</i>	17
<i>Vorzeitige Rückzahlung / Vorfälligkeitsentschädigung</i>	18
<i>Was sollten Sie tun, wenn sich Ihre Lebensumstände ändern?</i>	18
<i>Steuerliche Aspekte</i>	18
<i>Öffentliche Förderung</i>	19
<i>Vertraulichkeit</i>	19
<i>SCHUFA</i>	19
<i>Beschwerdestellen</i>	20
<i>Fachbegriffe, die Sie kennen sollten</i>	20
<i>Kompliziert?</i>	20
<i>Sie haben weitere Fragen zu Ihrem Darlehen?</i>	21

Vorwort

Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände und Verbraucherschutzorganisationen haben einen freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite (Hypothekarkredite) unterzeichnet.

Auch die PSD Banken haben sich zur Einhaltung dieses Kodex verpflichtet. Ziel ist es zum einen, Sie als Verbraucher, die ein Baufinanzierungsdarlehen aufnehmen möchten, vorab umfassend über den jeweiligen Kreditgeber und über Baufinanzierungen im Allgemeinen zu informieren. Zum anderen soll die Vergleichbarkeit von Vertragsangeboten sowohl national als auch grenzüberschreitend gefördert werden. Dazu stellen wir Ihnen nach einer Baufinanzierungsanfrage Informationen über das Darlehensangebot in Form eines europaweit standardisierten Merkblattes zur Verfügung.

Ob sich der Traum vom eigenen Heim für Sie realisieren lässt, hängt in erster Linie von seiner Finanzierung ab. Eine solche Finanzierung ist ein wichtiger Schritt und daher Vertrauenssache. Deshalb ist es besonders wichtig, sorgfältig zu rechnen und zu planen. Bauen Sie daher auf unsere jahrzehntelange Erfahrung! Egal, ob Sie einen Neubau planen, Ihr Haus umbauen, eine Immobilie modernisieren oder Eigentum erwerben wollen, mit Ihrer PSD Bank haben Sie einen kompetenten und fairen Partner in allen Fragen rund um die Finanzierung an Ihrer Seite. Gemeinsam erarbeiten wir Ihren persönlichen Finanzierungsplan, der staatliche Fördermittel, steuerliche Aspekte und natürlich Ihre individuelle finanzielle Situation zukunftsicher berücksichtigt.

Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept mit verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten, das Sie Ihren Zielen näherbringt und Ihre Flexibilität erhält. Die PSD Banken unterstützen ihre Mitglieder und Kunden schon seit über 135 Jahren bei der Erfüllung ihres größten Traums.

Verband der PSD Banken

Der Vorstand

Die PSD Banken

Die 15 PSD Banken, vormals Post-Spar- und Darlehnsvereine, sind die älteste Selbsthilfeeinrichtung des Personals der ehemaligen Deutschen Bundespost. Diese seit über 135 Jahren gewachsene Tradition ist eine sichere Basis für Innovationen und Veränderungen:

Mit Blick auf das Wesentliche, risikobewusst, effizient und gewinnbringend.

Als Bank für den Privatkunden sind Kundennähe und -orientierung die tragenden Säulen unserer Unternehmensphilosophie.

Als genossenschaftlich orientierte Bankengruppe mit bundesweit über 1,1 Millionen Kunden sind die PSD Banken ein wichtiger Faktor im genossenschaftlichen Kreditgewerbe. Dabei steht nicht die Erzielung hoher Unternehmensgewinne im Vordergrund unseres Handelns, sondern die objektive Beratung und partnerschaftliche Betreuung unserer Kunden in allen bankwirtschaftlichen Fragen.

Die Kooperationspartner der PSD Banken

Die Gruppe der PSD Banken arbeitet eng mit leistungsfähigen Kooperationspartnern zusammen, um eine möglichst breite Produktpalette für individuell abgestimmte Baufinanzierungskonzepte anbieten zu können.

Diese Partner der PSD Banken sind:

- **DZ Bank Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank AG**
Das Spitzenkreditinstitut der deutschen Genossenschaftsorganisation fungiert als Zentralbank für rund 1.300 Kreditgenossenschaften und als moderne Geschäftsbank mit internationaler, insbesondere europäischer Ausrichtung.
- **Bausparkasse BHW AG**
Die BHW-Gruppe ist einer der größten Spezialisten für die private Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland.

- **R+V Versicherung**

Die R+V Versicherung ist eines der führenden Unternehmen für Lebens- und Sachversicherung.

- **Union Investment**

Die Union Investment-Gruppe gehört seit über 50 Jahren zu den führenden deutschen Kapitalanlagegesellschaften. Sie verwaltet über 150 Mrd. Euro Fondsgelder und gehört zum FinanzVerbund der Volks- und Raiffeisenbanken.

Zur Union Investment-Gruppe gehört auch die Union Investment Real Estate AG, ehemals DIFA. Das Unternehmen bietet als Anbieter offener Immobilienfonds insbesondere unseren sachwertorientierten Kunden solide und äußerst sichere Anlagemöglichkeiten.

Einzelne PSD Banken arbeiten darüber hinaus auch mit weiteren Kooperationspartnern zusammen, die hier nicht namentlich genannt sind. Sowohl die PSD Banken als auch ihre Kooperationspartner im Bereich Immobilienfinanzierung haben den freiwilligen Verhaltenskodex für die Vergabe von Hypothekarkrediten anerkannt.

Immobilienfinanzierung bei Ihrer PSD Bank

Was ist ein wohnungswirtschaftlicher Kredit im Sinne des Kodex?

Ein wohnungswirtschaftlicher Kredit ist ein Kredit, der einem Verbraucher für den Bau, Umbau oder Kauf einer privaten Wohnimmobilie, die in seinem Eigentum steht oder die er erwerben will, zur Verfügung gestellt wird und der durch ein Grundpfandrecht auf das unbewegliche Eigentum gesichert ist.

In verschiedenen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union werden über das Grundpfandrecht hinaus noch andere Sicherheiten genutzt. Da solche anderen Sicherheiten in Deutschland die Ausnahme sind, wird im Folgenden die Kreditsicherung mittels eines Grundpfandrechts zugrunde gelegt.

Was bietet Ihnen die PSD Bankengruppe?

Als Kunde des genossenschaftlichen Finanzverbundes kommen Sie in den Genuss einer Vielzahl von Vorteilen:

- *Wir informieren Sie über die gesamte Finanzierung.*
- *Durch unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten kann Ihren individuellen Finanzierungswünschen entsprochen werden.*
- *Durch die Zusammenarbeit mit unseren Verbundunternehmen erhalten Sie eine Komplettlösung rund um Ihre Immobilienfinanzierung aus einer Hand.*
- *Ihr persönlicher Ansprechpartner unterstützt Sie bei allen Formalitäten.*
- *Die Finanzierungsmittel werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen einfach und zügig bereitgestellt.*
- *Nach der Inanspruchnahme der Finanzierung können Sie die Zahlungen bequem von Ihrem eigenen Konto bei uns abbuchen lassen.*

Darlehensaufnahme und Rückzahlungsvarianten

Was Sie bei einer Darlehensaufnahme berücksichtigen sollten

Der Bau, Umbau oder Kauf eines Hauses (einer Eigentumswohnung) gehört mit zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen, die Sie in Ihrem Leben treffen. ***Gerne erhalten Sie von uns detaillierte Informationen.***

Durch die Aufnahme eines Hypothekarkredites verpflichten Sie sich langfristig zu Zins- und Tilgungs- / Tilgungsersatzleistungen. Sie sollten daher Ihre Einnahmen- und Ausgabensituation prüfen und mit Blick

auf Ihre Lebensplanung entscheiden, ob Sie die aus dem Darlehen entstehenden finanziellen Belastungen dauerhaft erbringen können.

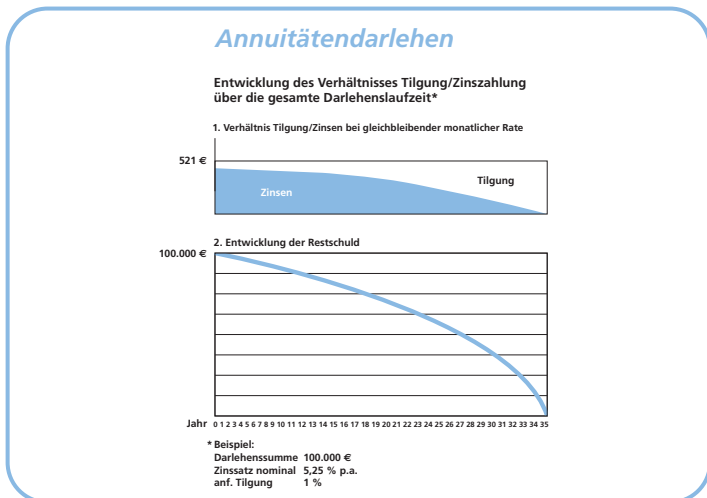
Zwischen welchen Rückzahlungsvarianten Sie wählen können

Wenn Sie sich für den Bau, Umbau oder Kauf einer Immobilie entscheiden, stehen Sie vor der Frage, wie die Tilgung Ihres Hypothekarkredites erfolgen soll. Nachfolgend erläutern wir Ihnen die wesentlichen Unterschiede gebräuchlicher Rückzahlungsvarianten; über die von uns angebotenen Rückzahlungsvarianten informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen entrichten Sie während des jeweiligen Zinsbindungszeitraumes gleichbleibende Raten. Diese werden Annuitäten genannt und beinhalten Zinsen und Tilgung.

Annuitätendarlehen sind die heute meist vereinbarte Darlehensform. Mit fortlaufender Rückzahlung des Darlehens sinken die zu entrichtenden Zinsen. Da die Rate mindestens bis zum Ende des Zinsbindungszeitraumes gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der Tilgungsanteil zu. Die Annuität wird je nach vertraglicher Vereinbarung meistens in gleich bleibenden monatlichen, vierteljährlichen, halbjährlichen oder jährlichen Teilbeträgen gezahlt.



Bei Annuitätendarlehen kann zwischen unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen gewählt werden. Ist keine Zinsbindung für die gesamte Laufzeit vereinbart, muss das Restdarlehen zu den bei Ablauf der Zinsbindungsfrist gültigen Marktkonditionen verlängert werden, sofern das Darlehen nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat frühestens für den Ablauf des Tages, an dem die Zinsbindung endet, gekündigt wird (§ 489 Abs. 1 BGB).

Klassische Baufinanzierung und Bausparvertrag mit Zwischenkredit

Mit dem Abschluss eines Bausparvertrages haben Sie bei Zuteilung Anspruch auf ein zinsgünstiges, nachrangig gesichertes Darlehen. Die Bausparkasse darf sich jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichten, die Zuteilung des Bausparvertrages zu einem bestimmten Zeitpunkt zu gewährleisten. Für die Zuteilung des Bausparvertrages ist die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Erreichen einer bestimmten Bewertungszahl und des tariflich festgelegten Mindestsparguthabens) erforderlich.

Noch nicht zugeteilte Bausparverträge können durch eine Zwischenfinanzierung in den Rahmen einer Gesamtfinanzierung eingebunden werden. Die Bausparsumme wird vorab zur Verfügung gestellt. Sie zahlen die Zinsen für das Darlehen bis zur Zuteilung des Bausparvertrages, dann wird das Darlehen durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Danach wird das Bauspardarlehen getilgt. Voraussetzung für eine Zwischenfinanzierung ist die Einzahlung des Differenzbetrages zwischen dem bereits auf dem Bausparkonto befindlichen Guthaben und dem tariflich festgelegten Mindestsparguthaben. Die Zinsbindung erfolgt in der Regel bis zur Zuteilung des Bausparvertrages.

Weitere Informationen zu Bausparverträgen und ihre optimale Einbindung in die von Ihnen gewünschte Immobilienfinanzierung geben wir Ihnen gerne.

Tilgungsaussetzungsdarlehen /endfälliges Baufinanzierungsdarlehen

Statt einer Annuitätentilgung wird eine Tilgungsaussetzung vereinbart. Während der Laufzeit des Darlehens zahlen Sie lediglich die Zinsen, die aus dem Darlehensnennbetrag errechnet werden.

Dies kann sich, soweit die Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können (z.B. bei der Finanzierung vermieteter Immobilien), positiv auswirken. Anstelle einer laufenden Tilgung zahlen Sie Beiträge in einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung. Dies wird im Folgenden ausführlich erläutert.

In diesem Zusammenhang wird häufig auch die Bezeichnung „endfälliges Baufinanzingsdarlehen“ verwendet. Das Darlehen muss nicht in jedem Fall mit einem speziellen Ansparprodukt kombiniert sein, jedoch muss der Darlehensnehmer dann die vollständige Tilgung aus ihm anderweitig zur Verfügung stehenden Mitteln erbringen.

- ***Tilgungsaussetzung mit Bausparvertrag.***

Sie erhalten sofort die erforderliche Finanzierungssumme im Rahmen einer Vorfinanzierung (Vorausdarlehen). Für dieses Darlehen zahlen Sie lediglich die Zinsraten, gleichzeitig wird über die gleiche Summe ein Bausparvertrag abgeschlossen, der mit festgelegten monatlichen Sparraten angespart wird. Bei Zuteilung des Bausparvertrages wird das Vorausdarlehen mit dem Bausparguthaben und dem Bauspardarlehen abgelöst. Auch hier kann zwischen unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen für das Vorausdarlehen gewählt werden.

Der Vorteil dieser Tilgungsvariante liegt für Sie in der langfristigen Planungssicherheit. Bei Zinsbindung des Vorausdarlehens bis zur Zuteilung des Bausparvertrages besteht absolute Zinssicherheit vom ersten bis zum letzten Tag Ihrer Finanzierung.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit beim Bausparen die staatliche Förderung in Form der Arbeitnehmer-sparzulage auf vermögenswirksame Leistungen und der Wohnungsbauprämie in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme der staatlichen Förderung richtet sich u. a. nach der Höhe Ihres Einkommens. Hierzu informieren wir Sie gerne individuell.

- ***Tilgungsaussetzung mit Lebensversicherung.***

Nach Fälligkeit der kapitalbildenden Lebensversicherung oder der Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht wird die Ablaufleistung bzw. Kapitalabfindung für die Darlehenstilgung verwendet.

Die Ablaufleistung/Kapitalabfindung setzt sich zusammen aus:

- *der garantierten Versicherungssumme bzw. der garantierten Kapitalabfindung und*
- *der Überschussbeteiligung*

Bereits gutgeschriebene Überschüsse sind bis zur Fälligkeit in voller Höhe garantiert. Die Höhe der künftigen Überschussbeteiligung wird wesentlich von der Entwicklung der Kapitalmärkte und deren Auswirkungen auf die Verzinsung der Kapitalanlagen des Versicherungsunternehmens beeinflusst. Daher kann nicht vorhergesagt werden, ob z. B. nach einer Laufzeit von 30 Jahren die tatsächlich fällige Ablaufleistung zur vollständigen Tilgung eines Darlehens ausreichen wird, wenn der Darlehensbetrag zu Beginn der Laufzeit die Versicherungssumme bzw. die garantierte Kapitalabfindung übersteigt.

Die Leistungen aus der kapitalbildenden Lebensversicherung oder der Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht waren nach früherer Rechtslage bei Einhaltung bestimmter Bedingungen nicht zu versteuern. Verträge, die nach dem 31. Dezember 2004 abgeschlossen werden, sind mit ihrem Ertrag (Unterschiedsbetrag aus Versicherungsleistung abzüglich eingezahlter Beiträge) steuerpflichtig. Erträge aus einer nach dem 31. Dezember 2004 abgeschlossenen kapitalbildenden Lebensversicherung oder Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht sind jedoch nur zur Hälfte steuerpflichtig, wenn der Vertrag so ausgestaltet ist, dass die Auszahlung der Versicherungsleistung nach Vollendung des 60. Lebensjahres des Steuerpflichtigen und nach Ablauf von zwölf Jahren seit dem Vertragsabschluss erfolgt. In allen anderen Fällen sind die Erträge aus den Versicherungen wie bei Sparverträgen voll zu versteuern.

Die Gestaltung des Versicherungsvertrages ist daher ausschlaggebend für den Erfolg des Finanzierungskonzeptes. Im Jahr der Auszahlung und Tilgung des Darlehens kann es aufgrund der Steuerprogression zu einer erhöhten Steuerlast kommen. Der Abschluss von mehreren Versicherungsverträgen zu unterschiedlichen Ablaufterminen führt zu einer Verteilung der Erträge und damit zur Glättung der Steuerprogression.

Die zu zahlenden Zinsen werden während der gesamten Laufzeit aus dem Darlehensnennbetrag errechnet. Dies kann, soweit die

Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können, für vermietete Immobilien oder bei beruflicher Nutzung zu Steuervorteilen führen und die Rentabilität des Investments steigern.

Für weitere Informationen zum Finanzierungskonzept mit chancenorientiertem Vermögensaufbau stehen Ihnen unsere Mitarbeiter bzw. die Mitarbeiter des Verbundunternehmens **R+V** Versicherung zur Verfügung.

Die Kündigung der kapitalbildenden Lebensversicherung kann zur Folge haben, dass insbesondere in den ersten Jahren der Vertragslaufzeit der Rückkaufswert wegen der Verrechnung von Abschlusskosten nicht die Summe der eingezahlten Versicherungsbeiträge erreicht. Daher ist der Einsatz von Lebensversicherungen insbesondere für langfristig angelegte Finanzierungen geeignet.

Wichtiger Hinweis

Bei Finanzierungsvarianten in Kombination mit einem Ansparprodukt, die während der Laufzeit Tilgungsaussetzungen vorsehen, kann es dazu kommen, dass die Finanzierungskosten über die gesamte Laufzeit sowie die daraus resultierenden monatlichen Belastungen höher ausfallen als bei anderen Tilgungsvarianten.

So müssen Sie bis zum Tilgungsbeginn Zinsen auf den vollen Darlehensbetrag und zusätzlich die Ansparleistungen für den von Ihnen gewählten Vertrag (Rentenversicherungsvertrag mit Kapitalwahlrecht, Lebensversicherungs- oder Bausparvertrag) erbringen.

Sondertilgungsmöglichkeit

Wir bieten Ihnen vielfältige Optionen, wenn Sie auf Ihr Darlehen Sondertilgungen leisten wollen und informieren Sie hierzu gerne individuell. Durch Sondertilgungen können Sie die Laufzeit oder die Höhe der Tilgungsrate verändern. Sondertilgungen sind jedoch nur dann möglich, wenn sie vorher mit uns vertraglich vereinbart wurden.

Darlehenszinsen und Sicherheiten

Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?

Die Zinsvereinbarung ist für Sie von zentraler Bedeutung. Nachfolgend erläutern wir Ihnen die gebräuchlichsten Zinsvereinbarungen:

Festzins

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen Festzinsvereinbarungen eine herausragende Rolle. Sie haben dabei den Vorteil, dass Sie während des Zinsbindungszeitraumes vor einem Zinsanstieg geschützt sind und somit die Zinsbelastung für Sie genau kalkulierbar ist. Wir als Darlehensgeber haben den Vorteil, dass wir mit einem festen Zinsertrag kalkulieren können. Bei einer Festzinsvereinbarung haben Sie jedoch keinen Vorteil von Zinssenkungen.

- Während des Zinsbindungszeitraumes können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen. In Ausnahmefällen kann jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht bestehen (§ 490 Abs. 2 BGB) (siehe hierzu auch unter „Weitere wichtige Informationen“: Vorzeitige Rückzahlung / Vorfälligkeitsentschädigung). Bei einer über einen Zeitraum von 10 Jahren hinausgehenden Zinsbindung können Sie nach Ablauf von 10 Jahren nach Vollauszahlung mit einer 6-monatigen Frist kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 3 BGB).
- Wir bieten Ihnen grundsätzlich Festzinsvereinbarungen für alle Laufzeiten ab einem Jahr bis zur Gesamtlaufzeit des Darlehens an.
- Am Ende eines Zinsbindungszeitraumes bieten wir Ihnen neue Konditionen entsprechend der aktuellen Marktsituation für Ihr Darlehen an (Konditionenanpassung bzw. Prolongation).

Variabler Zins

Der variable Zinssatz wird entsprechend der Entwicklung der aktuellen Marktverhältnisse angepasst. Die Art der Anpassung richtet sich nach dem Wert der Zinsanpassungsklausel.

Zinsanpassungsklausel

Wir treffen mit Ihnen die Vereinbarung über die Voraussetzungen zur Anpassung des Zinssatzes, danach wird der Zinssatz durch die Bank bei Veränderung des in Bezug genommenen Referenzzinssatzes unter Berücksichtigung der Refinanzierungskosten angepasst (§ 315 BGB). Diese Zinsänderungen bergen für Sie sowohl Chancen als auch Risiken, da mit einer Änderung der Verzinsung die Belastung aus dem Hypothekarkredit erheblich schwanken kann.

Forward Zinsvereinbarung

Wenn Sie bereits einen Immobilienfinanzierungskredit haben und sich aktuell niedrigere Zinsen für den Zeitpunkt Ihrer Kreditverlängerung sichern möchten, können Sie mit einer Forward Zinsvereinbarung den Zinssatz für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren. Hierzu informieren wir Sie gerne individuell.

Wie wird Ihr Immobilienfinanzierungsdarlehen besichert?

Die Immobilienfinanzierung, die gewöhnlich auf einen langfristigen Zeitraum ausgelegt ist, wird durch ein Grundpfandrecht abgesichert. In der Regel dient dazu eine Grundschuld, die entweder neu bestellt oder – wie insbesondere bei Finanzierungen mit Verbundunternehmen üblich – als bereits vorhandene Grundschuld abgetreten wird.

Grundschuld

Für die Bestellung einer Grundschuld ist die Mitwirkung eines Notars erforderlich. Die Grundschuld wird danach im Grundbuch eingetragen. Die dadurch entstehenden Kosten sind von Ihnen zu tragen.

- 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. Der Darlehensgeber wird aber grundsätzlich bemüht sein, eine Erfolg versprechende finanzielle Sanierung einer Liquidation der Sicherheiten vorzuziehen.

- Ihre Immobilie dient als Sicherheit für den Hypothekarkredit. Es ist daher im beiderseitigen Interesse, dass die Immobilie durch eine den regionalen Gegebenheiten entsprechende Gebäudeversicherung (z. B. die Verbundene Wohngebäudeversicherung der **RHV** Versicherung) gesichert ist. Durch diesen Versicherungsschutz ist sicherzustellen, dass die Wiederherstellungskosten der Immobilie gedeckt werden können. Die Gebäudeversicherung ist auf Ihre eigenen Kosten abzuschließen. Wir informieren Sie hierzu gerne.

Weitere Sicherheiten

Unter Umständen sind als zusätzliche Besicherung Ihres Hypothekarkredites Bürgschaften, weitere Immobiliensicherheiten, Zessionen oder Ansprüche aus Lebensversicherungs- oder Bausparverträgen erforderlich.

- Bevor Sie jedoch mit dem Bauen beginnen, sollten Sie sich rechtzeitig mit sämtlichen Risiken vertraut machen, die die Fertigstellung Ihrer Traumimmobilie gefährden könnten. Zur Absicherung bieten sich Neubau- und Gebäudeversicherungen an.
- Neben eventuellen Schäden, die an Ihrem Bauvorhaben selbst entstehen könnten, gehen gleichzeitig von diesem Gefahren aus, derer Sie sich bewusst sein sollten. In diesem Zusammenhang seien folgende vom genossenschaftlichen Verbundunternehmen **RHV** Versicherung angebotene Produkte genannt: die Feuerrohbau-, Bauleistungs-, Bauherren-Haftpflicht – sowie die Bauhelfer-Unfallversicherung.
- Darüber hinaus bietet die **RHV** Versicherung einen individuellen Versicherungsschutz für Bauherren und Hauseigentümer, z. B. eine Risiko-Lebensversicherung, sowie weitere die Absicherung Ihrer Immobilienfinanzierung ergänzende Versicherungsprodukte rund ums Haus. Eine individuelle und detaillierte Versicherungsinformation bietet Ihnen der genossenschaftliche FinanzVerbund.

Beleihungswertermittlung

Als Sicherheit für Ihren Hypothekarkredit dient uns, wie oben erläutert, in der Regel die in Ihrem Eigentum stehende Immobilie. Zur Ermittlung des Beleihungswertes benötigen wir aufgrund gesetzlicher Vorschriften die Schätzung eines von uns anerkannten/akzeptierten Sachverständigen. Dabei werden z. B. die Lage des Grundstücks,

der Zustand des darauf errichteten Gebäudes und der erzielte oder nachhaltig erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt. Für die Bewertung der Immobilie fallen Schätzkosten an.

- Bei Beleihungen inländischer wohnwirtschaftlich genutzter Objekte und gemischt genutzter Objekte mit einem gewerblich genutzten Anteil von untergeordneter Bedeutung (Mietertrag des gewerblich genutzten Teils nicht mehr als ein Drittel der gesamten Jahres-Nettokaltniete) kann von einem förmlichen Gutachten abgesehen werden, wenn das Darlehen einschließlich aller auf dem Objekt lastender vorrangiger Rechte die so genannte Kleindarlehensgrenze, zurzeit 306 776 Euro (600 000 DM)¹, nicht überschreitet.

Die Voraussetzung hierfür ist, dass der Beleihungswert anhand der vorliegenden Unterlagen nach Besichtigung des Objektes – im Regelfall durch einen Mitarbeiter der Bank –, ermittelt werden kann. Auch für diese Art der Bewertung der Immobilie können Schätzkosten anfallen.

¹ Die Höhe der Kleindarlehensgrenze entspricht dem Stand bei Drucklegung. Im Rahmen der ab 1. August 2006 rechtskräftigen Beleihungswertermittlungsverordnung ist eine Änderung der Kleindarlehensgrenze möglich. Über den aktuellen Stand informieren wir Sie gerne.

Darlehensauszahlung und Kosten

Wann Ihr Darlehen ausgezahlt wird

Das Darlehen kann in einem Betrag ausgezahlt werden, wenn

- *der Darlehensvertrag rechtsverbindlich abgeschlossen wurde*
- *die im Darlehensvertrag vereinbarten Sicherheiten bestellt sind*

- *der Wert der Immobilie nachgewiesen worden ist und*
- *die übrigen im Darlehensvertrag vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen*

Insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen kann Ihr Darlehen auch in mehreren Teilbeträgen nach Baufortschritt ausbezahlt werden.

Was wird geprüft bzw. bewertet?

Für unsere Entscheidung über eine Immobilienfinanzierung benötigen wir eine Reihe von Daten. Dabei überprüfen wir insbesondere:

- *den Wert und Zustand der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten;*
- *Ihr Einkommen sowie Ihre finanziellen Verpflichtungen;*
- *Informationen (z. B. die SCHUFA-Auskunft), die unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen eingeholt werden können;*
- *Informationen, die von Ihnen beizubringen sind, z. B. Angaben zu Ihrer Identität und zum Verwendungszweck des Hypothekarkredites.*

Durch die Prüfung der Daten und Informationen entsteht für uns noch keine Verpflichtung zur Abgabe eines Darlehensangebotes. Nach Prüfung und Bewertung entscheiden wir schnell über Ihren Darlehensantrag.

Welche weiteren Kosten können entstehen?

Neben den Zahlungen, die bei vereinbarungsgemäßer Rückzahlung des Darlehens entstehen, können für Sie typischerweise anfallen:

An Ihr Kreditinstitut zu leistende Zahlungen:

- *Bereitstellungszinsen (ab dem 13. Monat)*
- *Bürgschaftskosten*
- *Zinssicherungskosten*

- *Disagio*
- *Zwischenfinanzierungskosten*

An Dritte zu leistende Zahlungen:

- *Kosten für Versicherungen*
- *Kosten des Grundbuchamtes*
- *Notarkosten*
- *Schätzkosten für Gutachter*

Gerne informieren wir Sie über die Aufwendungen, die Ihnen bei Ihrer persönlichen Finanzierung entstehen. Die Kosten Dritter können jedoch nicht im Einzelnen der Höhe nach vorherbestimmt werden.

Weitere wichtige Informationen

Bedenkzeit/Widerrufsrecht

Beginnend mit dem Vertragsabschluss steht Ihnen das Recht zu, den Kreditvertrag binnen einer Frist von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen schriftlich zu widerrufen.

Nichtabnahme des Darlehens

Soweit Sie nach Vertragsabschluss das Darlehen nicht abnehmen oder die vereinbarten Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens nicht erfüllt werden, entsteht uns als Darlehensgeber in der Regel ein ausgleichspflichtiger Schaden. Für die Feststellung der Schadenshöhe sind die Grundsätze über die Berechnung der Vorfalligkeitsentschädigung (siehe hierzu folgende Seite) anzuwenden.

Vorzeitige Rückzahlung/ Vorfälligkeitsentschädigung

Soweit keine Sondertilgungsrechte im Darlehensvertrag vereinbart worden sind, besteht während des Zinsbindungszeitraumes grundsätzlich keine Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung. Sie können ein Darlehen mit Zinsbindung, das grundpfandrechtlich gesichert ist, nur dann vorzeitig (nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen, wenn Ihre berechtigten Interessen das gebieten.

Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache besteht. In diesem Fall haben Sie uns denjenigen Schaden zu ersetzen, der uns aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung; § 490 Abs. 2 BGB). Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“ hängt von der Restlaufzeit des Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinsniveau am Kapitalmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab.

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

Was sollten Sie tun, wenn sich Ihre Lebensumstände ändern?

Sollten sich im Laufe Ihrer Verbindung mit uns Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden versuchen, eine für Sie und für uns tragfähige Lösung zu finden.

Steuerliche Aspekte

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens und der steuerlichen Behandlung der kapitalbildenden Lebensversicherung sollten Sie die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch nehmen.

Öffentliche Förderung

Für öffentlich-rechtliche Fördermaßnahmen des Bundes oder einzelner Bundesländer, Kommunen und Gemeinden sollten Sie die zuständigen Bewilligungsbehörden, z. B. die Stadt, den Kreis oder das Landratsamt, kontaktieren.

Gerne informieren wir Sie darüber und unterstützen Sie bei der Abwicklung.

Vertraulichkeit

Wir behandeln Ihre persönlichen Daten auf Basis der gesetzlichen Vorschriften streng vertraulich. Informationen über Sie werden wir nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies zulassen oder Sie uns Ihre Einwilligung erteilt haben oder wir zur Erteilung einer Bankauskunft befugt sind.

SCHUFA

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung, abgekürzt SCHUFA, ist eine Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen, um einerseits Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die SCHUFA erhält zu diesem Zweck von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer.

Die SCHUFA stellt diese Informationen aufgrund entsprechender Ermächtigung in der Darlehensanfrage (SCHUFA-Klausel) unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes den Mitgliedsinstituten auf Anfrage zur Verfügung. Nicht gesammelt werden dagegen 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 zur eigenen Person gespeicherten Daten einholen.

Beschwerdestellen

Probleme mit der Abwicklung Ihres Immobilienfinanzierungsdarlehens sollten Sie umgehend mit Ihrem Kundenberater vor Ort besprechen. Führt dies aus Ihrer Sicht zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis, dann wenden Sie sich bitte an die für Ihren Darlehensgeber zuständige Beschwerdestelle. Die entsprechenden Anschriften erhalten Sie von uns.

Fachbegriffe, die Sie kennen sollten

Beispiel eines Angebotes

Sie erhalten ein Angebot zum Abschluss eines Darlehensvertrages über 100 000 Euro (= Darlehensbetrag). Der angebotene Nominalzins beläuft sich auf 5,25 % jährlich (= p.a.) fest für 10 Jahre. Der Auszahlungssatz beträgt 98 %. Das Damnum beträgt 2 %. Bei einer Tilgung von 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen und bei monatlich nachträglicher Zahlungsweise ergibt sich ein anfänglicher effektiver Jahreszins von 5,67 %. Bereitstellungszinsen in Höhe von monatlich 0,25 % ab dem 13. Monat.

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 **Auszahlungssatz** in Prozent gibt den auszufahrenden Darlehensbetrag an. Der einbehaltene Betrag ist das Damnum (Disagio). Weiterhin werden von dem auszufahrenden Darlehensbetrag die vereinbarten Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen, Schätzkosten usw. in Abzug gebracht.

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 2% nur zu 98%.

Der **Nominalzins** ist der Zinssatz, nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Für die Dauer der Zinsbindung können Sie zwischen verschiedenen Nominalzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen. Wird ein Damnum (Disagio) vereinbart, verringern sich Nominalzins und Auszahlungsbetrag.

Der **Effektivzins** bzw. der anfängliche effektive Jahreszins hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleichem Zinsbindungszeitraum 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 Preisangabenverordnung 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 Konditionen-anpassung sprechen wir für den jeweiligen Zinsbindungszeitraum vom „anfänglichen effektiven Jahreszins“.

Bearbeitungskosten sind Kosten für die Bearbeitung des Darlehensvertrages.

Bereitstellungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass wir Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellen, aber noch nicht auszahlen können, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Sie haben weitere Fragen zu Ihrem Darlehen?

Für Rückfragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter gerne zur Verfügung

Die PSD Bank Rhein-Ruhr eG hat eine eigene Homepage im Internet:

psd-rhein-ruhr.de

**Hier können Sie sich rund um das Thema
Immobilienfinanzierung informieren**