

Private Immobilienfinanzierung



Private Immobilienfinanzierung

Berlin, Januar 2017

Inhalt

- 1 Einführung 7
- 2 Der Weg zum Immobilienkredit 8
 - 2.1 Der Finanzierungsplan 8
 - 2.2 Welche monatliche Belastung ist langfristig tragbar? 10
 - 2.3 Einen passenden Kredit auswählen 11
- 3 Welche Informationen benötige ich zum Angebotsvergleich? 15
 - 3.1 Erläuterung wichtiger Fachbegriffe 15
 - 3.2 Rückzahlungsvarianten 16
 - 3.3 Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS) 17
- 4 Worauf sollte ich bei Vertragsabschluss achten? 18
 - 4.1 Auszahlung des Darlehensbetrags 18
 - 4.2 Erforderliche Sicherheiten 18
 - 4.3 Tilgung und Sondertilgungsmöglichkeiten 21
- 5 Rückzahlung und Anschlussfinanzierung 22
- 6 Was sonst noch wichtig ist 24



Einführung

Wer sich seinen Wunsch von den eigenen vier Wänden erfüllen will, benötigt in der Regel eine Immobilienfinanzierung. Wesentlicher Bestandteil ist dabei neben dem erforderlichen Eigenkapital ein Immobilienkredit, der so genannte Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag. Der Verständlichkeit halber wird im weiteren Verlauf des Textes von „Immobilienkredit“ gesprochen. Die Broschüre bietet Ihnen einen Überblick über verschiedene Formen des Immobilienkredits und gibt wichtige Informationen zu dessen Nutzung.

Was ist ein Immobilienkredit?

Ein Immobilienkredit oder Hypothekendarlehen ist eine in der Regel langfristige Finanzierung, die grundsätzlich durch eine Immobilie (Grundstücke und Gebäude) gesichert ist. Genauer gesagt wird zur Sicherung der Kreditforderung im Grundbuch ein so genanntes Grundpfandrecht in Höhe der Darlehenssumme eingetragen, meistens eine Grundschuld. Zudem gibt es noch die Hypothek, die aber in der Praxis kaum noch zur Kreditsicherung verwendet wird.

Immobilienkredite können vielseitig eingesetzt werden: zum Kauf oder Neubau, zum Umbau oder zur Sanierung von privat oder gewerblich genutzten Gebäuden, zur Umschuldung oder auch für andere Zwecke.

Diese Faustregel können Sie sich merken: Wenn Sie die Finanzierung mit einem Grundpfandrecht besichern, handelt es sich immer um einen Immobilienkredit. Sichern Sie die Finanzierung nicht mit einem Grundpfandrecht, kommt es darauf an, wofür Sie das Darlehen verwenden wollen: Wollen Sie eine Immobilie kaufen oder sich das Eigentum daran erhalten, dann handelt es sich um einen Immobilienkredit. Wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung dagegen sanieren, renovieren oder modernisieren, ohne ein Grundpfandrecht zu bestellen, handelt es sich um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag.

Grundschuld und Hypothek

Einer Grundschuld muss – im Gegensatz zur Hypothek – keine Forderung des Gläubigers zugrunde liegen, auch wenn dies in der Praxis fast immer der Fall ist. Sie bleibt auch bei fortschreitender Tilgung des Darlehens in voller Höhe bestehen. Nach Rückzahlung kann sie ohne eine Neueintragung als Sicherheit für ein neues Darlehen verwendet werden. Deshalb hat die Grundschuld als Kreditsicherheit bei Baufinanzierungen die Hypothek verdrängt.

Der Weg zum Immobilienkredit

Bereits im Vorfeld einer Immobilienfinanzierung sind zahlreiche Entscheidungen zu treffen. Ihre Bank kann Sie dabei unterstützen.

2.1 Der Finanzierungsplan

Nachdem Sie sich für Ihre Wunschimmobilie entschieden haben, benötigen Sie einen Finanzierungsplan. Hierzu werden den voraussichtlichen Kosten für den Erwerb oder Neubau Ihre vorhandenen Eigenmittel (Eigenkapital)

gegenübergestellt. Diese sollten in der Regel 20 bis 30 % der Gesamtkosten betragen. Eine sehr gute Basis sind Eigenmittel in Höhe von 40 %. Die Differenz zwischen Gesamtkosten und Eigenkapital muss mit Fremdkapital, einem Immobilienkredit, erbracht werden.

Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Bei einem Immobilienkredit können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an die Bank oder an Dritte zu zahlen haben.

1

Ihr Finanzierungsplan

a) Bei Erwerb einer bestehenden Immobilie

	Kaufpreis	_____ €
	+ Erwerbsnebenkosten	_____ €
	+ Renovierung, Modernisierung, Erweiterung (einschl. Eigenleistung)	_____ €

b) Bei Neubau

	Grundstückskosten	_____ €
	+ Erschließungskosten	_____ €
	+ Reine Baukosten	_____ €
	+ Baunebenkosten	_____ €
	+ Außenanlagen	_____ €

	+ Finanzierungs- und sonstige Nebenkosten	_____ €
---	---	---------

	= Gesamtkosten	_____ €
---	-----------------------------	---------

	- Eigenkapital	_____ €
	- Eigenleistung	_____ €

	Fremdfinanzierungsbedarf	_____ €
---	---------------------------------------	---------

An die Bank zu zahlende Kosten:

Dazu gehören insbesondere Bereitstellungszinsen sowie eventuelle Bankbürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) und in Ihrem Darlehensvertrag aufgeführt.

An Dritte zu zahlende Kosten:

Dazu zählen die Notar- und Grundbuchgebühren, die Grunderwerbsteuer, Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für gegebenenfalls freiwillig abgeschlossene andere Verträge (z. B. Lebensversicherungen oder Bausparverträge).

Notarkosten

Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden, beispielsweise der Kauf einer Immobilie oder eine Grundschuldbestellung für die finanzierende Bank. Der Notar berechnet für seine Tätigkeit die gesetzlich festgelegten Gebühren. Hinzu kommen eventuell Auslagen des Notars und außerdem die gesetzliche Umsatzsteuer.

Beispiel für eine Aufstellung möglicherweise anfallender Nebenkosten

2

Baunebenkosten	
+ Behördenleistungen (Baugenehmigung)	_____ €
+ Ingenieurleistungen (Statiker)	_____ €
+ Renovierung, Modernisierung, Erweiterung (einschl. Eigenleistung)	_____ €
Erwerbsnebenkosten	
+ Grunderwerbsteuer (ca. 3,5 bis 6,5 %, je nach Bundesland)	_____ €
+ Notar- und Grundbuchkosten für den Erwerb (ca. 1 %)	_____ €
+ Maklerkosten (i. d. R. 3 bis 7 % zzgl. MwSt.)	_____ €
Finanzierungsnebenkosten	
+ Notar- und Grundbuchgebühren für Sicherheitenbestellung	_____ €
+ Provisionen an Darlehensvermittler	_____ €
+ Bereitstellungszinsen	_____ €
+ Kosten einer Bankbürgschaft	_____ €
Sonstige Nebenkosten	
+ Versicherung während der Bauzeit	_____ €
+ Grundsteuer	_____ €
Gesamtkosten	_____ €



2.2 Welche monatliche Belastung ist langfristig tragbar?

Entscheidend ist Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Sie sollten vorab klären, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig, also über die gesamte Vertragslaufzeit tragen können. Hierbei hilft Ihnen eine detaillierte Gegenüber-

stellung Ihrer laufenden Einnahmen und Ausgaben. Dabei sollten Sie auch etwaige Mehrausgaben berücksichtigen, die mit der neuen Wohnsituation verbunden sind (z. B. erhöhte Nebenkosten, Versicherungen, Fahrtkosten).

3

Beispiel für eine Aufstellung zur Ermittlung der eigenen finanziellen Situation

Monatliche Einnahmen

Nettoeinkommen	_____ €
+ Einkommen aus Kapitalerträgen	_____ €
+ Einkommen aus Mieteinnahmen	_____ €
+ Einkommen aus Nebentätigkeiten	_____ €
+ Sonstige Einkünfte (z. B. Renten)	_____ €
+ Ggf. vorhandene jährliche Zahlungen (z. B. Sonderzahlungen des Arbeitgebers), monatlich umgelegt	_____ €



= Gesamteinnahmen (monatlich)

Monatliche Ausgaben

– Kosten der Lebenshaltung	_____ €
– Sonstige Haushaltsausgaben	_____ €
– Heizkosten/Kosten für Ver- und Entsorgung	_____ €
– Kleidung	_____ €
– PKW-Kosten (Benzin, Steuern, Versicherungen)	_____ €
– Kranken-, Lebens- und Rentenversicherungsbeiträge	_____ €
– Sonstige Versicherungsbeiträge (Hausrat-, Haftpflicht-, Zusatzversicherung)	_____ €
– Unterhaltsverpflichtungen	_____ €
– Kredit- bzw. Leasingraten	_____ €
– Bausparbeiträge	_____ €
– Weitere Ausgaben (Hobby, Sport)	_____ €



= Monatlich frei verfügbarer Betrag





Unabhängig davon ist die Bank verpflichtet, Ihre Kreditwürdigkeit zu prüfen. Dazu benötigt sie insbesondere folgende Informationen:

- Angaben zu Ihrer Identität, dem Zweck der Darlehensaufnahme und Ihren persönlichen Verhältnissen, soweit sie Relevanz für die Kreditentscheidung haben können
- Ihr Einkommen und Ihre bestehenden und gegebenenfalls zu erwartenden Verpflichtungen (Ausgaben) sowie vorhandenes Vermögen (so genannte „Selbstauskunft“)
- Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie Ihrer Bank zur Sicherung Ihres Immobilienkredits anbieten
- Informationen, die Ihre Bank unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholt, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken.

Eine detaillierte Liste über alle benötigten Informationen, Auskünfte und Unterlagen, um Ihre Kreditwürdigkeit prüfen und die Bewertung der Immobilie vornehmen zu können, erhalten Sie bei Interesse an einer Kreditaufnahme von Ihrer Bank.

Zinskonditionen und maximale Kredithöhe werden wesentlich durch Ihre Kreditwürdigkeit bestimmt. Nach abgeschlossener Kreditwürdigkeitsprüfung entscheidet die Bank über Ihren Darlehensantrag. Die Bank ist aber nicht zum Abschluss eines Darlehensvertrags verpflichtet und muss Ihren Darlehensantrag ablehnen, wenn sie Ihre Kreditwürdigkeit nicht als hinreichend einschätzt. Sofern sie aufgrund einer negativen Datenbankauskunft Ihren Kreditwunsch ablehnen muss, wird die Bank Sie über diesen Umstand informieren.

Datenbankauskunft

Mithilfe einer Datenbankauskunft können Banken Informationen über die wirtschaftliche Situation der Kunden bzw. Antragsteller bekommen, um deren Fähigkeit zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob ein Darlehensvertrag abgeschlossen wird. Die bekannteste Datenbankauskunft ist die so genannte SCHUFA-Auskunft. Solche Abfragen werden seitens der Bank nicht ohne Ihr Einverständnis getätigt.

2.3 Einen passenden Kredit auswählen

Je nach Ihrem persönlichen Bedarf und Ihren Wünschen können Sie aus einer Vielzahl unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten auswählen.

Festzinskredit (gebundener Sollzinssatz): Bei dieser in der Praxis am häufigsten genutzten Variante der Immobilienfinanzierung wird der Zinssatz für einen längeren Zeitraum vertraglich festgeschrieben und bleibt für diese Zeit unverändert. Dieser Zeitraum wird Sollzinsbindungszeitraum genannt. Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen für fünf, zehn oder fünfzehn Jahre getroffen, also in der Regel für einen kürzeren Zeitraum als die gesamte Darlehenslaufzeit. Je nachdem, welche Anfangstilgung (Prozentsatz, mit dem der Kredit im ersten Jahr zurückgezahlt wird) gewählt wird, kann die Laufzeit über dreißig Jahre betragen (siehe Tabelle). Am Ende eines Sollzinsbindungszeitraums unterbreitet Ihnen die Bank ein neues Angebot für die erneute Festschreibung des Darlehenszinses zu den dann aktuellen Konditionen (Konditionenanpassung).

Wie wirken sich unterschiedliche Tilgungssätze aus?

Beispiel:

Nettodarlehensbetrag: 200.000 €

Fester Sollzinssatz über die Gesamtlaufzeit: 2 % p. a.

100 % Auszahlung

Monatliche Zins- und Tilgungsverrechnung

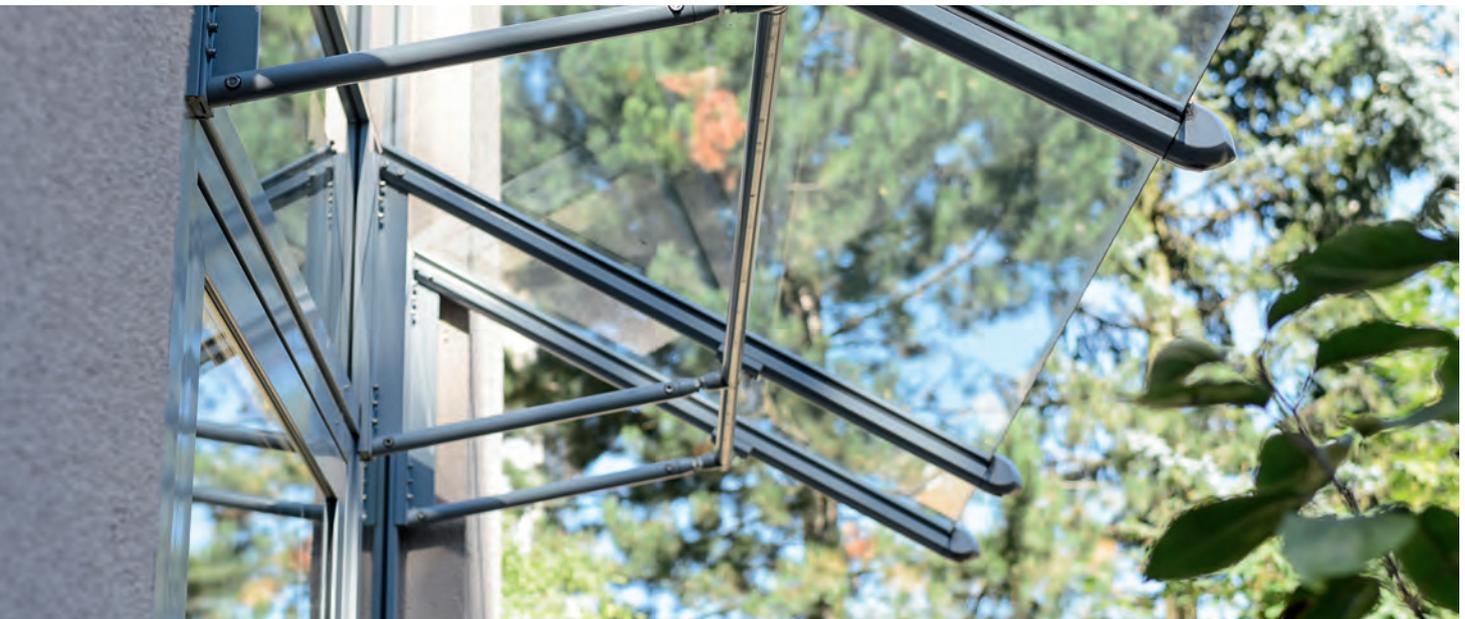
Anfangstilgung p. a.	2 %	3 %	5 %
Monatliche Rate	667 €	833 €	1.167 €
Restschuld nach 10 Jahren	155.760 €	133.640 €	89.400 €
Gesamtlaufzeit	34 Jahre, 9 Monate	24 Jahre, 7 Monate	16 Jahre, 11 Monate
Gesamtleistung	277.489 €	265.123 €	235.727 €
Zinskosten	77.489 €	65.123 €	35.727 €

Der feste Zinssatz bringt auf der einen Seite Planungssicherheit für die Zukunft, denn für den im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt die monatliche Rate gleich und damit kalkulierbar.

Auf der anderen Seite sind Sie bei der Wahl eines Festzinskredites langfristig gebunden. Einen Festzinskredit können Sie während der Sollzinsbindung grundsätzlich nicht kündigen. Der Grund: Die Bank hat für denselben Zeitraum Refinanzierungsmittel aufgenommen, die ebenfalls nicht vorzeitig gekündigt werden können. Die

Unkündbarkeit des Darlehens während der Sollzinsbindung ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinssicherheit.

Im Falle eines Sollzinsbindungszeitraums von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren nach Vollauszahlung mit sechsmonatiger Frist kündigen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Kredit auch gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückgezahlt werden (siehe Abschnitt 5: Rückzahlung und Anschlussfinanzierung).



Variabel verzinslicher Kredit (veränderlicher

Sollzinssatz): Wenn Sie eine flexiblere Finanzierung als den Festzinskredit wünschen, kann sich ein Kredit mit variabler Verzinsung anbieten. Hierbei treffen Sie eine Vereinbarung, bei der die Bank den Sollzinssatz entsprechend der jeweiligen Entwicklung eines Referenzzinssatzes nach oben oder unten anpasst. Der Grund: Die Banken refinanzieren variabel verzinsliche Darlehen durch die Aufnahme kurzfristiger Mittel. In diesem Fall tragen Sie das Zinsänderungsrisiko mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt. Allerdings bleiben Sie flexibel: Sie können das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.

Bei einem veränderlichen Sollzinssatz, der sich an einem Referenzzinssatz orientiert (z. B. EURIBOR oder EZB-Zinssatz), sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an die Veränderung dieses Referenzzinssatzes gekoppelt. Der Sollzins wird regelmäßig (z. B. alle drei Monate) anhand der Entwicklung des Referenzzinssatzes überprüft und bei entsprechender Veränderung ange-

EURIBOR

Die Abkürzung EURIBOR steht für Euro Interbank Offered Rate. EURIBOR bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze, zu denen sich Banken, die im Gebiet der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion ansässig sind, untereinander Geld in Euro leihen. Da es EURIBOR-Zinssätze mit verschiedenen Laufzeiten gibt, muss festgelegt sein, welcher EURIBOR als Referenzzinssatz gilt (z. B. Drei-Monats-EURIBOR).

EZB-Zinssatz

Hierbei handelt es sich um den so genannten Hauptrefinanzierungssatz, den von der Europäischen Zentralbank festgelegten Zinssatz, zu dem sich Banken von der EZB (unter bestimmten Bedingungen) Geld leihen können.

Wissenswertes zur Refinanzierung

Das Geld für ein langfristiges Immobiliendarlehen beschafft sich die Bank in der Regel am Kapitalmarkt. Diese Geldaufnahme nennt man Refinanzierung. Dabei geht die Bank ihrerseits eine langfristige Verpflichtung ein, die sich an der vom Kunden gewünschten Laufzeit bzw. Zinsbindung orientiert. Das bedeutet konkret: Die Bank verkauft festverzinsliche Wertpapiere/langfristige Schuldverschreibungen mit einer langen Laufzeit an Sparer und Anleger. Hierzu gehören auch Pfandbriefe. Dies sind festverzinsliche Wertpapiere mit besonders hoher Sicherheit, denen die langfristigen Hypothekendarlehen (so genannte Deckungsmasse) als Sicherheit gegenüberstehen. Durch diese laufzeitkongruente Refinanzierung erhält die Bank Kapitalbeträge, für die sie den Käufern der Wertpapiere langfristig feste Zinsen zahlt. So kann sie das Risiko einer Zinsänderung ausschließen und Ihnen ein Darlehen mit einem über viele Jahre gleichbleibenden Zins anbieten.

passt. Dabei führt in der Regel nicht jede Veränderung des Referenzzinssatzes zu einer Veränderung des Sollzinssatzes, sondern nur dann, wenn die Veränderung eine bestimmte Schwelle erreicht hat, zum Beispiel 0,25 Prozentpunkte. Die Höhe einer etwaigen Schwelle, den maßgeblichen Referenzzinssatz sowie die Anpassungsintervalle können Sie dem jeweiligen Vertragsangebot und dem Darlehensvertrag entnehmen. Die Entwicklung des Referenzzinssatzes lässt sich regelmäßig in den Medien oder auf der Homepage der Europäischen Zentralbank (www.ecb.europa.eu) verfolgen.

Möglicherweise kann folgende Sonderform des veränderlichen Sollzinssatzes für Sie interessant sein.



Cap/Floor: Mit einer Cap-Klausel vereinbaren Sie eine Sollzinsobergrenze. Damit können Sie das Risiko ausschließen, dass der Sollzinssatz Ihres Darlehens über die vorher festgelegte Obergrenze steigt, und somit sicherstellen, dass Ihre monatliche Belastung einen bestimmten Betrag nicht überschreitet. Für diese Vereinbarung ist vorab eine Prämie an die Bank zu zahlen. Banken bieten diese Option oftmals in Kombination mit einer Zinsuntergrenze an (Floor). Außerdem könnten Sie folgende weitere Finanzierungsmöglichkeiten interessieren.

Kombination eines Immobilienkredits mit einer Lebensversicherung (LV): Bei einem solchen Darlehen erfolgt die Tilgung des Darlehens nicht laufend, sondern zu einem späteren, im Voraus festgelegten Zeitpunkt. Hierzu wird zusätzlich eine Kapitallebensversicherung, eine fondsgebundene Lebensversicherung oder eine fondsgebundene Rentenversicherung abgeschlossen, deren voraussichtliche Ablaufleistung der Darlehenssumme entspricht. Neben den Zinsen auf den Darlehensbetrag zahlen Sie anstelle der Tilgung die vereinbarten Prämien an den Lebensversicherer. Am Ende der Vertragslaufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus dem Versicherungsvertrag, getilgt. Hierbei sollten Sie beachten, dass die Bank grundsätzlich keine Garantie dafür übernimmt, dass die tatsächliche Ablaufleistung ausreicht, um die vollständige Rückzahlung des Darlehens abzudecken. Da Sie jedoch die vollständige Rückzahlung des Darlehens schulden, müssen Sie bei einer so genannten Deckungslücke die Differenz aus sonstigen Mitteln begleichen. Überdies zahlen Sie bei dieser Kreditart während der gesamten Vertragslaufzeit Zinsen auf den vollen Darlehensbetrag.

Bausparvertrag und -darlehen:

Dabei handelt es sich um einen Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparraten einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt. Er wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen. Zunächst wird der Bausparvertrag bespart. Ist ein bestimmtes Mindestsparguthaben vorhanden (in der Regel die Hälfte der Bausparsumme) und sind weitere Voraussetzungen erfüllt, erhält der Bausparer mit der Zuteilung des Vertrages das angesparte Bausparguthaben sowie das Bauspardarlehen. Die Höhe des Bauspardarlehens entspricht dabei der Differenz zwischen Bausparsumme und angespartem Bausparguthaben. Der Bausparer kann es für die Finanzierung des Erwerbs, des Baus, der Renovierung oder der Modernisierung von Wohneigentum verwenden. Bausparen wird unter bestimmten Voraussetzungen staatlich gefördert (Wohnungsbau-prämie, Arbeitnehmersparzulage, Riester-Förderung).

KfW-Kredit: Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt unter bestimmten Voraussetzungen den Bau, Kauf oder die Modernisierung einer Wohnimmobilie durch Investitionszuschüsse und staatlich geförderte, zinsgünstige Darlehen. Die Antragstellung erfolgt über Ihre Bank, bei der Sie Informationen über die einzelnen wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW erhalten. Eine Programmübersicht ist auch im Internet (www.kfw.de) verfügbar.

Riester-Förderung: Im Rahmen der Riester-Förderung kann die Eigenheimrente – auch „Wohn-Riester“ genannt – als staatlich geförderte Altersvorsorge zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum oder von Genossenschaftsanteilen genutzt werden.

Welche Informationen benötige ich zum Angebotsvergleich?

Folgendes Angebotsbeispiel enthält die wesentlichen Informationen, um einen Vergleich der Angebote verschiedener Kreditinstitute durchführen zu können.

Beispiel eines Darlehensangebotes

Nettodarlehensbetrag	200.000 €
Sollzinsbindungszeitraum	10 Jahre
Vertragslaufzeit	30 Jahre
Fester Sollzinssatz	2 % p. a.
Monatliche Rate	740,75 €
Effektiver Jahreszins	2,02 %
Gesamtkosten	66.069,95 €
Gesamtbetrag	266.069,95 €

Zusätzlich fallen noch Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschulden wie Notarkosten, Kosten der Sicherheitenbestellung (z.B. Grundbuchgebühren) sowie Gebäudeversicherung an.

3.1 Erläuterung wichtiger Fachbegriffe

Der **Nettodarlehensbetrag** – auch auszahlender Darlehensbetrag oder Auszahlungsbetrag genannt – ist der Höchstbetrag, auf den Sie auf Grundlage des Darlehensvertrags einen Anspruch haben und den Ihnen die Bank auf Ihre Anweisung hin auszahlen wird.

Der **feste Sollzinssatz** ist der für die gesamte Vertragslaufzeit oder für einen bestimmten Zeitraum (**Sollzinsbindungszeitraum**) fest vereinbarte Zinssatz – auch gebundener Sollzinssatz genannt –, nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet.

Die **Vertragslaufzeit** bezeichnet die Dauer bis zur planmäßigen Rückzahlung des Kredits. Sie kann sich durch eine Änderung der Konditionen (z. B. im Rahmen einer Änderung des Sollzinssatzes nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums) verlängern oder verkürzen.

Die **monatliche Rate** setzt sich zusammen aus dem zu zahlenden Tilgungsanteil und den Zinsen.

Der **effektive Jahreszins** – kurz Effektivzins – entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Er hat zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote vergleichbar zu machen. Seine Berechnung richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere die von Ihnen zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten inklusive etwaiger Vermittlungskosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu entrichten haben und die dem Kreditgeber bekannt sind.

Der vom Verbraucher zu zahlende **„Gesamtbetrag“** setzt sich zusammen aus dem „Nettodarlehensbetrag“ und den **„Gesamtkosten“**, die sich ihrerseits aus den „Sollzinsen“ und den der Bank bekannten „sonstigen Kosten“ ergeben.

Die **Tilgung** bezeichnet die Rückzahlung der Darlehenssumme. Einzelheiten zur Höhe der Tilgung finden sich in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt), im Tilgungsplan und im Darlehensvertrag.

Die **Fälligkeit** bezeichnet den Zeitpunkt, von dem an die Bank als Gläubiger eine Leistung verlangen kann und Sie als Schuldner den Anspruch erfüllen müssen. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

3.2 Rückzahlungsvarianten

Sie können mit Ihrer Bank unterschiedliche Möglichkeiten der Darlehensrückzahlung vereinbaren.

Annuitätendarlehen

Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine Tilgung von jährlich 1 bis 5 % vom Darlehensbetrag zuzüglich Zinsen vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses Annuitätendarlehens können Sie regelmäßig auch höhere Tilgungssätze oder Sondertilgungs-

rechte wählen. Sie zahlen für die gesamte Dauer des Sollzinsbindungszeitraums eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität (üblicherweise in monatlichen Raten). Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den jeweils laufenden Kalendermonat abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.



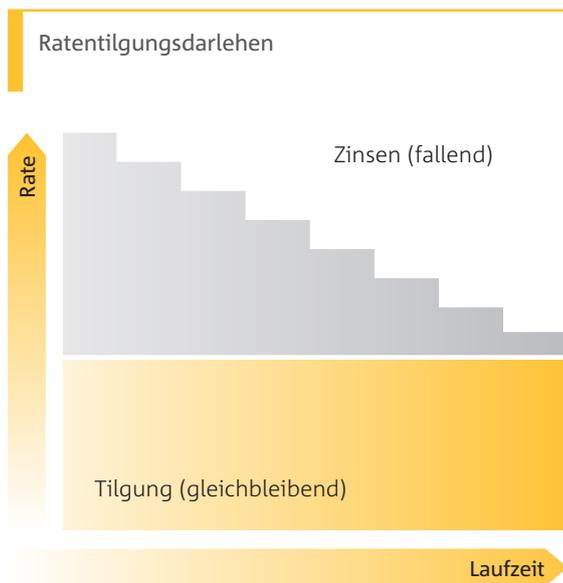
Ratentilgungsdarlehen

Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Rate bei dieser Form der Tilgung während des Sollzinsbindungszeitraums nicht gleich hoch, sondern sie sinkt bei gleichbleibendem Zinssatz kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern über die gesamte Vertragslaufzeit gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt. Die laufenden Zahlungen erfolgen üblicherweise monatlich (möglich ist je nach Vereinbarung auch eine vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Rate). Zur schnelleren Rückzahlung können höhere Tilgungssätze gewählt oder Sondertilgungsrechte vereinbart werden.



Endfälliges Darlehen mit Tilgungsaussetzung

Auf Wunsch kann die Bank die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche zum Beispiel aus einer Kapitallebensversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an Ihre Bank nur die vereinbarten Zinsen (üblicherweise monatlich, gegebenenfalls vierteljährlich, halbjährlich, jährlich) und daneben an den Lebensversicherer bzw. die Bausparkasse die vereinbarten Prämien bzw. Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung bzw. dem Bausparvertrag, getilgt („Tilgungsaussetzung“).



Zu beachten ist: Die Bank kann keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus anderen Mitteln erfolgen muss.

3.3 Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS)

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von Ihrer Bank in Textform (z. B. papierhaft) erhalten, bevor Sie den Immobilienkreditvertrag unterzeichnen. Mit dem ESIS-Merkblatt werden Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses informiert. Mithilfe dieser gesetzlich vorgeschriebenen Informationen können Sie die Angebote verschiedener Banken in den Ländern der Europäischen Union vergleichen, da alle anderen Banken ebenso verpflichtet sind, Ihnen die Informationen in derselben Form zu erteilen, bevor Sie sich für ein Angebot verbindlich entscheiden. Hierdurch soll die Vergleichbarkeit von Vertragsangeboten sowohl national als auch grenzüberschreitend gefördert werden.



Worauf sollte ich bei Vertragsabschluss achten?

Wenn Sie die Ihnen vorliegenden Angebote sorgfältig verglichen haben und sich für ein konkretes Vertragsangebot einer Bank entschieden haben, sollten Sie noch einige Dinge beachten, bevor Sie unterschreiben.

Der Kreditvertrag bedarf der schriftlichen Form und erfordert in der Regel eine eigenhändige Unterschrift.

Das Gesetz räumt Ihnen bei Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags ein Widerrufsrecht ein. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation in dem ESIS-Merkblatt oder Ihrem Vertragsentwurf entnehmen.

4.1 Auszahlung des Darlehensbetrags

Der Darlehensvertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der Grundschuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise etc. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Bank das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszahlen. Andererseits sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet.

Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden in einer Summe (Vollauszahlung), bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten (Teilauszahlung) nach Vereinbarung ausgezahlt.

Bitte beachten Sie, dass ab einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur vollständigen Auszahlung Bereitstellungszinsen berechnet werden können, sofern dies im Kreditvertrag vereinbart ist. Sie sind das Entgelt dafür, dass die Bank das Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellt, aber noch nicht auszahlen kann, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

4.2 Erforderliche Sicherheiten

Übliche Sicherheiten für einen Immobilienkredit sind die Grundschuld nebst persönlichem Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers sowie gegebenenfalls die Lebensversicherung und die Höchstbetragsbürgschaft. Der Zweck einer Sicherheit ist, dass der Gläubiger seine Forderung nebst Zinsen und etwaigen Kosten zurückerhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit (zum Beispiel im Wege der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks).

Grundschuld: Als Sicherheit für Ihren Immobilienkredit erhält die Bank von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das ins Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder, falls bereits bestehend, an die Bank abgetreten.

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

(Höchstbetrags-)Bürgschaft: Eine Höchstbetragsbürgschaft dient der Bank bis zum vereinbarten Höchstbetrag als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch diese Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge der Bank gegenüber, das Darlehen, das die Bank dem Darlehensnehmer gegeben hat, einschließlich der Zinsen und Kosten bis zum Höchstbetrag zurückzuzahlen, wenn der Darlehensnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

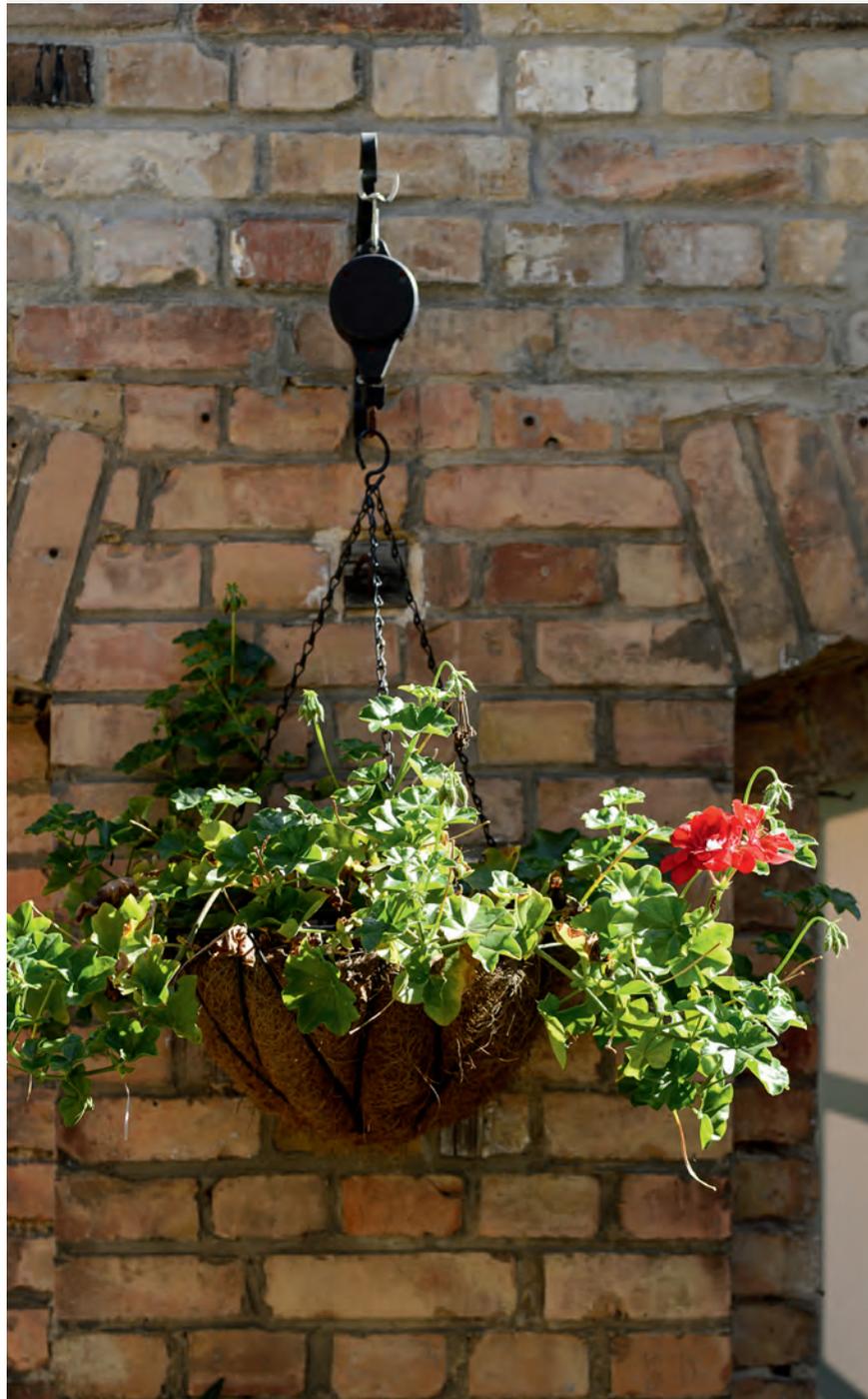
Andere Sicherheiten: Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass der Bank weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

Sicherheitenverwertung: Grundsätzlich ist es das Anliegen der Bank, die Verwertung von Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Als Darlehensgeber ist die Bank allerdings berechtigt, Sicherheiten zu verwerten, wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag trotz Fälligkeit nicht erfüllt werden. So kann ein Immobilienkredit, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, aufgrund Zahlungsverzugs nur gekündigt werden, wenn – neben weiteren Voraussetzungen – Sie mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens betragen. Bevor die Bank die ihr bestellten Grundschulden verwerten kann, muss sie diese kündigen.

Zwangsversteigerung: Kommt der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann der Darlehensgeber als Gläubiger der Grundschuld zum Beispiel die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie beantragen.

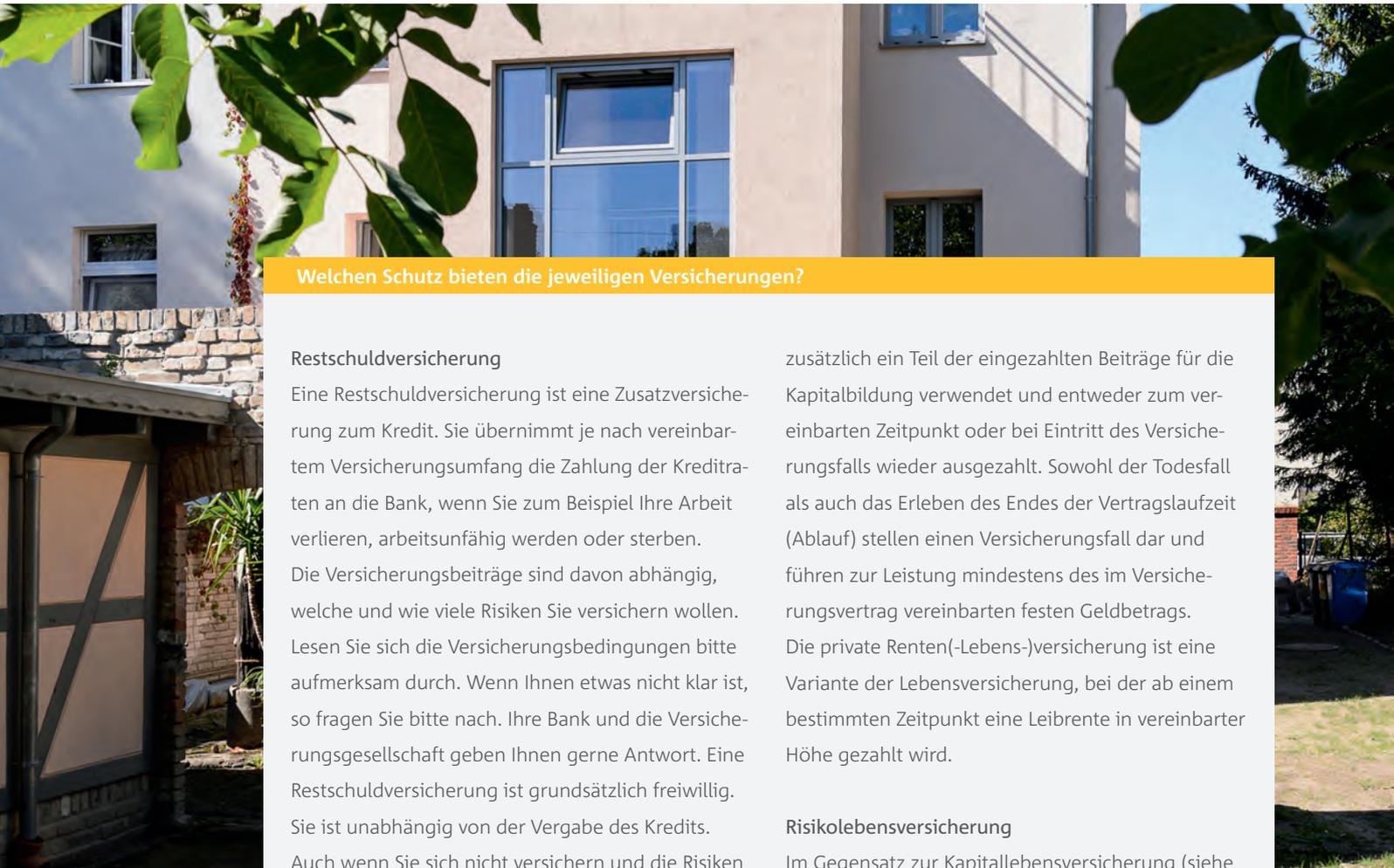
Wann liegt ein Zahlungsverzug vor?

Werden die aus einem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten nicht zu den vereinbarten Fälligkeiten oder nach Mahnung geleistet, so gerät der Darlehensnehmer in Verzug. Im Falle des Verzugs hat der Darlehensnehmer grundsätzlich den geschuldeten Betrag zu verzinsen.



Versicherungen: Voraussetzung für die Auszahlung eines Immobilienkredits ist in der Regel, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall muss sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft. Darüber hinaus kann es sinnvoll

sein, freiwillig andere Versicherungen abzuschließen, zum Beispiel eine Risikolebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, eine Restschuldversicherung oder eine Berufsunfähigkeitsversicherung. Sie können diese Versicherungen bei Ihrer Bank, wenn diese sie anbietet, oder auch bei jedem Versicherungsunternehmen Ihrer Wahl abschließen.



Welchen Schutz bieten die jeweiligen Versicherungen?

Restschuldversicherung

Eine Restschuldversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Kreditraten an die Bank, wenn Sie zum Beispiel Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder sterben. Die Versicherungsbeiträge sind davon abhängig, welche und wie viele Risiken Sie versichern wollen. Lesen Sie sich die Versicherungsbedingungen bitte aufmerksam durch. Wenn Ihnen etwas nicht klar ist, so fragen Sie bitte nach. Ihre Bank und die Versicherungsgesellschaft geben Ihnen gerne Antwort. Eine Restschuldversicherung ist grundsätzlich freiwillig. Sie ist unabhängig von der Vergabe des Kredits. Auch wenn Sie sich nicht versichern und die Risiken selbst tragen wollen, können Sie einen Kredit erhalten.

Kapitallebensversicherung/Renten(-Lebens-)versicherung

Während bei einer Risikolebensversicherung (siehe unten) lediglich das Todesfallrisiko finanziell abgesichert ist, wird bei der Kapitallebensversicherung

zusätzlich ein Teil der eingezahlten Beiträge für die Kapitalbildung verwendet und entweder zum vereinbarten Zeitpunkt oder bei Eintritt des Versicherungsfalles wieder ausgezahlt. Sowohl der Todesfall als auch das Erleben des Endes der Vertragslaufzeit (Ablauf) stellen einen Versicherungsfall dar und führen zur Leistung mindestens des im Versicherungsvertrag vereinbarten festen Geldbetrags. Die private Renten(-Lebens-)versicherung ist eine Variante der Lebensversicherung, bei der ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Leibrente in vereinbarter Höhe gezahlt wird.

Risikolebensversicherung

Im Gegensatz zur Kapitallebensversicherung (siehe dort) wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Stirbt der Versicherungsnehmer, wird die bei Vertragsabschluss vereinbarte Summe an die Bezugsberechtigten ausgezahlt. Kapital wie bei der Kapitallebensversicherung wird nicht gebildet. Dementsprechend sind die Beiträge für eine Risikolebensversicherung geringer.

4.3 Tilgung und Sondertilgungsmöglichkeiten

Bei Verträgen mit festen Rückzahlungsterminen gibt der Tilgungsplan an, welche Zahlungen in welchen Zeitabständen zu leisten sind und welche Bedingungen für diese Zahlungen gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bank Teilzahlungen auf den Kredit, die nach Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Der Tilgungsplan ist nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich. Bei nicht gebundenem Sollzinssatz, sprich bei veränderlichen Sollzinsen, ist er insofern als Ausblick auf künftige Zahlungen nur bedingt aussagefähig.

Für Kunden, die bei ihrer Rückzahlung möglichst flexibel sein möchten, ohne auf die Planbarkeit eines Festzinskredites zu verzichten, bieten viele Banken standardmäßig oder auf Wunsch eine so genannte

Sondertilgungsoption an. Diese erlaubt es, zusätzlich zu den regelmäßigen Tilgungsleistungen außerplanmäßige Sondertilgungen zu erbringen und somit das Darlehen schneller zurückzuführen. Dieses Sondertilgungsrecht ist häufig als fester Betrag oder Prozentsatz der Kreditsumme pro Jahr ausgestaltet. Allerdings sind Sondertilgungen nur dann möglich, wenn sie vorher vertraglich vereinbart wurden. Als Alternative oder Ergänzung zur Sondertilgungsoption bieten Banken vermehrt auch die Möglichkeit an, den Tilgungssatz (und damit die Gesamtrate) bei einem Annuitätendarlehen innerhalb des Sollzinsbindungszeitraums nach oben oder unten anzupassen. Da diese Optionen bei der Bank zusätzliche Refinanzierungskosten verursachen, werden sie zum Teil gegen einen zusätzlichen Zinsaufschlag angeboten. Daher sollten Sie sich bei Vertragsabschluss bewusst entscheiden, ob Sie die damit verbundene Flexibilität tatsächlich wünschen.

Checkliste Kreditgespräch

4

- Sorgfältige Ermittlung der Kosten für Erwerb oder Bau der Immobilie
- Kompletter Kassensturz
- Nur die Eigenmittel angeben, die auch tatsächlich eingesetzt werden sollen
- Monatliche Belastung
- Realistische Beurteilung möglicher Eigenleistungen
- Nutzung staatlicher Vergünstigungen und eventueller Steuervorteile (z. B. KfW-Programme)
- Ausreichender Hinterbliebenenschutz bei Unfall oder Tod
- Wie hoch ist die Restschuld am Ende der Sollzinsbindung?
- Mehrere Angebote einholen
- Verhandeln über Darlehenskonditionen
- Möglichkeit der Sondertilgung oder Tilgungsanpassung gewünscht und vereinbart?
- Kaufvertrag erst nach Klärung der Finanzierung unterschreiben

Rückzahlung und Anschlussfinanzierung

Die Rückzahlung Ihres Kredites hängt in erster Linie von der zwischen Ihnen und Ihrer Bank vereinbarten Rückzahlungsvariante ab. Überdies besteht grundsätzlich die Möglichkeit, vorzeitige Rückzahlungen des Darlehens zu leisten.

Vorzeitige Rückzahlung

Sofern Sie einen Festzinskredit aufgenommen haben, müssen Sie Folgendes beachten: Wenn Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums vorzeitig ganz oder teilweise zurückzahlen wollen, müssen Sie für diese Rückzahlung ein berechtigtes Interesse haben. Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen oder wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den Ihre Bank Ihnen nicht geben kann. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, Ihrer Bank den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der ihr durch die Rückzahlung vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums entsteht (so genannte Vorfälligkeitsentschädigung). Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung wird nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnet und hängt von dem nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Ist der Zeitraum bis zur nächsten Kündigungsmöglichkeit noch lang und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Einen Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung hat die Bank in folgenden Konstellationen nicht: Zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums können Sie Ihr Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz mit einer Frist von einem Monat kündigen und ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Im Falle eines Sollzinsbindungszeitraums von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen immer zehn Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Kondi-

tionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei Krediten mit veränderlicher (variabler) Verzinsung ist eine vorzeitige Rückzahlung des Kredits jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Anschlussfinanzierung

Nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums wird es erforderlich, die Zinsen neu anzupassen. Hierzu macht Ihnen Ihre Bank ein entsprechendes Prolongationsangebot. Alternativ haben Sie auch die Möglichkeit, das Darlehen zu kündigen und damit vollständig neue Konditionen mit Ihrem bisherigen Darlehensgeber oder einem anderen Anbieter auszuhandeln. Falls Sie bei der Anschlussfinanzierung das Kreditinstitut wechseln möchten, sollten Sie die Aufwendungen für die Umschreibung oder die Neubestellung der Sicherheiten einkalkulieren.

Forward-Darlehen

Kreditnehmern, die sich gern schon vor dem regulären Ablauf der Sollzinsbindung aktuelle günstige Zinsen sichern möchten, bietet sich zudem die Möglichkeit eines so genannten Forward-Darlehens. Mit dem Abschluss eines solchen Darlehens lässt sich der Anschlusszinssatz schon vor dem Ende der Zinsbindung sichern. Hierzu schließen Sie noch während der Laufzeit des Altkredites einen Folgekredit zu aktuellen Konditionen bei Ihrem bisherigen oder einem neuen Darlehensgeber ab. Allerdings wird pro Monat, der bis zum Ende der Sollzinsbindung verbleibt, ein Zinsaufschlag auf den aktuellen Kreditzins als Preis dafür fällig, dass die Bank das Risiko der Zinsänderung bis zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung trägt. Forward-Darlehen sind dann eine überlegenswerte Alternative der Anschlussfinanzierung,

wenn aufgrund eines aktuell niedrigen Zinsniveaus mit einem höheren Marktzinssatz zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums zu rechnen ist. Bei Abschluss eines Forward-Darlehens ist der Kreditnehmer aber zur Abnahme des Darlehens zu den vereinbarten Konditionen auch dann verpflichtet, wenn das Zinsniveau bis zum Ablauf der Sollzinsbindung (entgegen der Erwartung des Kreditnehmers) weiter gefallen ist.



Was sonst noch wichtig ist

Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?

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

Steuerliche Förderung

Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten sollten Sie einen Steuerberater befragen. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

Was Sie tun sollten, falls sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern

Die Aufnahme eines Immobilienkredits gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohl überlegt getroffen haben. Sollten sich während der Darlehenslaufzeit Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten geraten, sprechen Sie die Bank rechtzeitig an. Die Bank wird versuchen, eine für beide Seiten tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es das Anliegen der Bank, eine zwangsweise Verwertung der Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit Ihrer Bank in Verbindung setzen und sie offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

Vertraulichkeit

Ihre gesamten persönlichen Informationen werden von der Bank vertraulich behandelt. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement an Dritte, zum Beispiel an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

Vorgehensweise bei Beschwerden

Sollte es zwischen Ihnen und Ihrer Bank zu Meinungsverschiedenheiten kommen, haben Sie die Möglichkeit, sich mit Ihrer Beschwerde an den Ombudsmann der privaten Banken zu wenden. Über ein solches außergerichtliches Schlichtungsverfahren, das für Sie unentgeltlich ist, können Sie diese Meinungsverschiedenheiten schnell und unbürokratisch durch eine unabhängige und neutrale Person beilegen lassen. Unter www.bankenombudsmann.de finden Sie alle Informationen rund um dieses Thema. Um einen Schlichtungsantrag einzureichen, steht Ihnen dort auch ein Formular zum Herunterladen zur Verfügung.

Die Ombudsleute erreichen Sie über die Geschäftsstelle des Ombudsmannes der privaten Banken:

Bundesverband deutscher Banken

Postfach 04 03 07

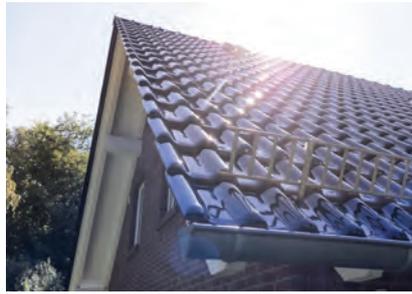
10062 Berlin

Telefon: +49 30 1663-3166

Fax: +49 30 1663-1399

E-Mail: ombudsmann@bdb.de

Internet: www.bankenombudsmann.de



Die Reihe fokus | verbraucher



Scannen Sie diesen QR-Code, um zu weiteren Publikationen der Reihe fokus|verbraucher zu gelangen.

Informationen, die sich gezielt an Verbraucher richten, fasst der Bankenverband in einer eigenen Reihe „fokus|verbraucher – eine Information der privaten Banken“ zusammen. Alle Publikationen, die sich an

diese Zielgruppe wenden, sind speziell auf die Bedürfnisse der Verbraucher zugeschnitten. Sie erhalten diese kostenfreien fundierten Informationen in leicht verständlicher Form.

Folgende Publikationen sind in der Reihe erschienen:



SEPA ist da – einfach bezahlen mit IBAN und BIC

Informationen für Privatkunden
Berlin, Januar 2016, Faltblatt



Bargeldlos bezahlen

Informationen für Privatkunden
Berlin, August 2015, Broschüre



Pfändungsschutz dank P-Konto

Informationen für Privatkunden
Berlin, Juli 2015, Faltblatt



Sicher mit Karte

Sicherheitstipps zur Bankkarte
Berlin, Juni 2015, Faltblatt



Der Ombudsmann der privaten Banken – Fragen und Antworten

Informationen für Privatkunden
Berlin, Mai 2015, Faltblatt



Frühzeitig für Notfälle

Bankangelegenheiten regeln
Informationen für Privatkunden
Berlin, April 2015, Faltblatt



Vorsicht: Betrug per Telefon

Informationen für Privatkunden
Berlin, März 2015, Faltblatt



Änderungen beim Einlagensicherungsfonds

Informationen für Privatkunden
Berlin, Oktober 2014, Faltblatt



Online- und Mobile-Banking – sicher über Browser und App

Informationen für Privatkunden
Berlin, September 2014, Broschüre



Wie schütze ich mich vor Phishing?

Informationen für Privatkunden
Berlin, August 2014, Faltblatt



Dubioses Stellenangebot: Finanzagent

Informationen für Privatkunden
Berlin, Juli 2014, Faltblatt



Tipps für die Anlageberatung

Informationen für Privatkunden
Berlin, September 2013, Faltblatt

Alle Publikationen können unter bankenverband.de kostenfrei bestellt werden oder als PDF-Datei heruntergeladen werden. Stand: Dezember 2016.

Impressum

Herausgeber Bundesverband deutscher Banken e. V.
Postfach 040307, 10062 Berlin

Verantwortlich Iris Bethge

Druck PieReg Druckcenter Berlin

Gestaltung doppel:punkt redaktionsbüro janet eicher, Bonn

Fotos Harry Schnitger, Berlin

Gedruckt Januar 2017

So erreichen Sie den Bankenverband

Per Post:

Bundesverband deutscher Banken
Postfach 040307
10062 Berlin

Per Telefon:

+49 30 1663-0

Per E-Mail:

bankenverband@bdb.de

Internet:

bankenverband.de

Social Media:



Scannen Sie diesen QR-Code
für weiterführende Informationen
zum Bankenverband.