

# transparent

Immobilienfinanzierung transparent gemacht

Eine Kundeninformation  
rund um das Hypothekendarlehen

# transparent

## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Vorwort  | 1  |
| Immobilienfinanzierung transparent gemacht   | 2  |
| Was ist ein Hypothekendarlehen?  | 3  |
| Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen? | 4  |
| Welche Sicherheiten geben Sie uns?   | 5  |
| So kommen Sie an Ihr Geld!   | 6  |
| Welche Fachbegriffe sollten Sie kennen?  | 6  |
| Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?  | 8  |
| Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?   | 9  |
| Rückzahlungsvarianten nach Maß   | 10 |
| Was Sie noch wissen sollten  | 12 |
| Stichwortverzeichnis   | 15 |

## Vorwort

Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände und Verbraucherschutzorganisationen haben – begleitet von einer Empfehlung der EU-Kommission – am 5. März 2001 den sog. **Verhaltenskodex** für Hypothekarkreditgeber unterzeichnet. Dieser sieht vor, Verbraucher, die einen Hypothekarkredit aufnehmen möchten, umfassend zu informieren. Hierdurch soll die Vergleichbarkeit von Vertragsangeboten sowohl national als auch grenzüberschreitend gefördert werden.

Die Beachtung des Kodex ist freiwillig. Auch wir haben uns selbstverständlich zu seiner Einhaltung verpflichtet.

Soweit der Kodex vorsieht, dass die Verbraucher *in allgemeiner Form* über Hypothekarkredite informiert werden sollen, erfüllen wir dieses verbraucherschutzpolitische Ziel mit dieser Broschüre. Gemäß einer weiteren Vorgabe des Kodex erhalten Sie von uns außerdem separat *auf Sie persönlich zugeschnittene Informationen*.

## Immobilienfinanzierung transparent gemacht

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

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

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Hypothekendarlehens die richtige Wahl zu treffen.

Sie sollen sich bei uns gut aufgehoben fühlen. Deshalb versprechen wir, bei allen unseren Geschäften mit Ihnen fair und angemessen zu handeln. Gerne geben wir Ihnen auf Wunsch weitere Informationen über unsere Produkte und Dienstleistungen.

Kundenfreundlichkeit ist oberstes Gebot für unsere Mitarbeiter. Sprechen Sie uns an, wir hören Ihnen zu, falls Sie Probleme oder **Beschwerden** haben und bieten Lösungen an. Wir sind offen für einen Dialog und auch bereit, mögliche eigene Fehler zu korrigieren.

Lassen Sie sich Zeit bei der Lektüre dieses Leitfadens und fragen Sie uns, wenn Sie weitere Details wissen wollen oder irgend etwas nicht verstehen. Wir antworten Ihnen gerne.

## Was ist ein Hypothekendarlehen?

Das Besondere an einem Hypothekendarlehen – auch Immobilien- oder **Grundpfandkredit** genannt – ist, dass es durch eine Immobilie abgesichert wird. Hypothekendarlehen können vielseitig eingesetzt werden: Zum Kauf oder Neubau, zum Umbau oder zur Sanierung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Miethäusern und gewerblich genutzten Gebäuden, zur Umschuldung oder auch für andere Zwecke.

- **Unsere Spezialität sind langfristige Hypothekendarlehen.** In der Langfristigkeit liegt Ihr Vorteil, denn: Zum einen ermöglicht die lange Laufzeit einen niedrigen **Tilgungssatz** und damit eine niedrige Darlehensrate. Zum anderen bringt Ihnen der feste Zinssatz Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Für einen im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt Ihre **monatliche Rate** gleich und überschaubar. Wir sprechen dabei von der „**Festschreibungszeit**“ („**Zinsbindungsfrist**“).
- **Warum können wir Ihnen Darlehen mit langjährigem Festzins anbieten?** Das Geld für die langfristigen Darlehen besorgen wir uns für die von Ihnen gewünschte Laufzeit am Kapitalmarkt. Diese Geldaufnahme heißt in der Bankensprache **Refinanzierung**. Das bedeutet konkret: Wir verkaufen fest verzinsliche Wertpapiere mit einer langen Laufzeit an Sparer und Anleger.

Sicher kennen Sie schon unsere Pfandbriefe. Pfandbriefe sind fest verzinsliche Wertpapiere mit besonders hoher Sicherheit, denen die langfristigen Hypothekendarlehen (sog. Deckungsmasse) als Sicherheit gegenüberstehen. Durch diese sog. laufzeitkongruente Refinanzierung erhalten wir Kapitalbeträge, für die wir den Käufern unserer Pfandbriefe langfristig feste Zinsen zahlen.

So können wir das Risiko einer Zinsänderung ausschließen und Ihnen ein Darlehen mit einem über viele Jahre gleichbleibenden Zins anbieten.

## Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen?

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

- **Sie sollten berücksichtigen:** Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, das heißt, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände längerfristig verkraften können. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.
  
- **Wir prüfen und bewerten** in unserem Interesse die Risiken der Kreditvergabe. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:
  - Ihr Einkommen und Ihre bestehenden Verpflichtungen;
  - Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z.B. von **Kreditauskunfteien** wie der **SCHUFA** oder von anderen Banken;
  - Informationen von Ihnen, z.B. Angaben zu Ihrer Identität und dem Zweck der Darlehensaufnahme;
  - Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen **Sicherheiten**, die Sie uns zur Sicherung Ihres Hypothekendarlehens anbieten.

Nach Prüfung und Bewertung dieser Informationen entscheiden wir zügig über Ihren **Darlehensantrag**. Bitte beachten Sie aber, dass wir zum Abschluss eines Darlehensvertrags nicht verpflichtet sind.

## Welche Sicherheiten geben Sie uns?

- **Das Wichtigste: die Grundsuld.** Als Sicherheit für Ihr Hypothekendarlehen erhalten wir von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundsuld. Eine Grundsuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder an uns abgetreten. Übrigens können zur Absicherung eines Hypothekendarlehens Immobilien unterschiedlichster Art beliehen werden.
- **Das Schuldanerkenntnis:** Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Grundsuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, mit dem er sich – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.
- **Andere Sicherheiten:** Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Bürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.
- **Sicherheitenverwertung:** Als Darlehensgeber sind wir berechtigt, Sicherheiten zu verwerten, wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden oder erhebliche Schwierigkeiten auftreten, die auf andere Weise nicht gelöst werden können (vgl. auch den Abschnitt auf Seite 13 zu eventuellen Änderungen Ihrer Lebensumstände).
- **Unverzichtbar: die Gebäudeversicherung.** Voraussetzung für die Auszahlung eines Hypothekendarlehens ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall soll sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft.

Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein, freiwillig andere **Versicherungen** abzuschließen, z.B. eine Risiko-**Lebensversicherung**, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, eine **Restschuldversicherung**, eine Berufsunfähigkeitsversicherung etc.

## So kommen Sie an Ihr Geld!

Wenn wir uns einig sind, schließen wir miteinander einen Darlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der **Grundschild** insbesondere die anderen vereinbarten **Sicherheiten**, Versicherungsnachweise etc.

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuführen. Andererseits sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet.

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

## Welche Fachbegriffe sollten Sie kennen?

### Beispiel eines Angebots:

Sie erhalten ein Angebot zum Abschluss eines Darlehensvertrags über € 200.000,-- (= **Darlehensbetrag**). Der angebotene **Nominalzins** beläuft sich auf 5% jährlich (= p.a.) fest für 10 Jahre. Der Auszahlungssatz beträgt 100%. Bei einer Tilgung von 1,5% jährlich zuzüglich ersparter Zinsen und bei monatlich nachträglicher Zahlungsweise ergibt sich ein anfänglicher **Effektivzins** von 5,12% jährlich. **Bearbeitungskosten**: € ..., **Bereitstellungszinsen** in Höhe von monatlich ... % ab ..., **Schätzkosten**: € ....

Kompliziert?

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

- **Der Darlehensbetrag** – auch Darlehensnennbetrag oder Nominalbetrag genannt – ist der Kapitalbetrag, der verzinst wird und von Ihnen zurückzuzahlen ist.

- **Der Auszahlungsbetrag** ist der Betrag, den Sie tatsächlich erhalten. Konkret ist dies der **Darlehensbetrag** abzüglich Damnum (Disagio), Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen, **Schätzkosten** usw.
- **Das Damnum (Disagio)** stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Es wird spätestens bei Auszahlung fällig und deshalb vom Darlehensbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100%) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem Damnum (Disagio) von 5% nur zu 95%.
- **Der Nominalzins** ist der Zinssatz, nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Für die Dauer der **Zinsfestschreibung** können Sie zwischen verschiedenen Nominalzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen. Wird ein Damnum (Disagio) vereinbart, verringern sich Nominalzins und Auszahlungsbetrag.
- **Der Effektivzins** hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Zinsfestschreibungszeit vergleichbar zu machen. Seine Angabe richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere den Nominalzins, die Bearbeitungskosten, das Damnum (Disagio) und die vereinbarte Zahlungsfälligkeit. Die mathematischen Grundsätze der PAngV gelten für alle in Deutschland tätigen Kreditinstitute gleichermaßen. Werden die Konditionen für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben, spricht man vom „*effektiven Jahreszins*“. Üblich sind jedoch Darlehen, bei denen die Konditionen nicht für die gesamte Laufzeit festgeschrieben werden; in einem solchen Fall sprechen wir für die jeweilige **Festschreibungszeit** vom „*anfänglichen effektiven Jahreszins*“.
- **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 oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

## Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?

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

- **Festzins:** Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei einer Anfangstilgung von 1% über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das heißt, die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Wir nennen diesen Zeitraum Festschreibungszeit oder auch Zinsbindungsfrist. Am Ende einer Festschreibungszeit vereinbaren wir mit Ihnen die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionenanpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf der Festschreibungszeit grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.
- **Variabler Zins:** Wenn Sie statt eines Festzinses lieber einen variablen Zins haben möchten, treffen wir eine Vereinbarung, wonach wir den Zinssatz entsprechend der jeweiligen Zinsentwicklung nach oben oder unten anpassen; man spricht in diesem Fall auch von „Bis-auf-weiteres“-Konditionen. Der Grund: Wir 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. Sie bleiben flexibel: Mit einer Frist von drei Monaten können Sie den Darlehensvertrag jederzeit zur Rückzahlung kündigen oder auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen.

Möglicherweise sind die folgenden **Sonderformen** des variablen Zinses für Sie interessant:

- **Indexierung:** Bei einem indexierten Zins sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an einen **Index**, z.B. den sog. **Euribor**, gekoppelt. Das Steigen oder Fallen dieser Bezugsgröße bewirkt eine entsprechende Änderung des Darlehenszinses zu bestimmten Terminen. Die Entwicklung des Index lässt sich regelmäßig in der Wirtschaftspresse verfolgen.

- **Cap/Floor:** Mit einer Cap-Klausel vereinbaren Sie mit uns eine Zinsobergrenze. Damit können Sie das Risiko ausschließen, dass der variable Zins Ihres Darlehens über die vorher festgelegte Obergrenze steigt. Für diese Vereinbarung ist vorab eine Prämie an uns zu zahlen. Zusätzlich dazu ist die Vereinbarung einer Zinsuntergrenze möglich (Floor).

## Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit Ihrem Hypothekendarlehen können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

- **An uns zu zahlende Kosten:** Dazu gehören **Bearbeitungskosten**, **Bereitstellungszinsen**, **Schätzkosten** für die Ermittlung des Beleihungswertes der Immobilie sowie evtl. **Bankbürgschaftskosten**. Die Höhe dieser Kosten ist in Ihrem Darlehensvertrag mit uns aufgeführt. Gerne informieren wir Sie darüber auch vorab.
- **An Dritte zu zahlende Kosten:** Dazu zählen die Notar- und Gerichtsgebühren, Prämien für die **Gebäudeversicherung** und Kosten für ggf. freiwillig abgeschlossene andere Verträge (z.B. Versicherungen, Bausparverträge). Auf diese Kostenarten wird im Darlehensvertrag hingewiesen.

## Rückzahlungsvarianten nach Maß

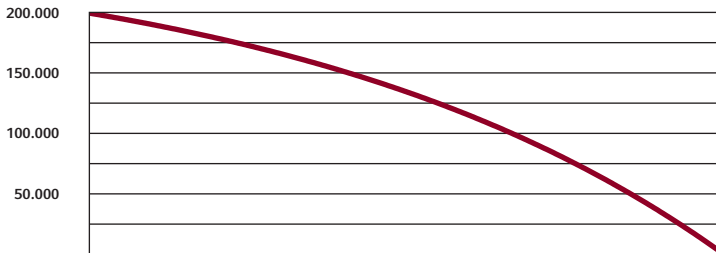
Sie können mit uns verschiedene Möglichkeiten vereinbaren, das Darlehen an uns zurückzuzahlen.

- Annuitätentilgung:** Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine Tilgung von jährlich 1 bis 2% vom **Darlehensbetrag** zuzüglich „ersparter Zinsen“ vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses **Annuitätendarlehens** können Sie höhere Tilgungssätze wählen. Sie zahlen für die gesamte Dauer der **Festschreibungszeit** eine 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. Daher der Begriff „ersparte Zinsen“. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

### Annuitätenkredit

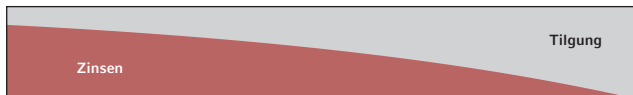
gesamte Laufzeit

Restschuld (€)



Gleichbleibende monatliche Leistungen

1.038,33 €



Jahr 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

5% nominal, 1,5% Tilgung

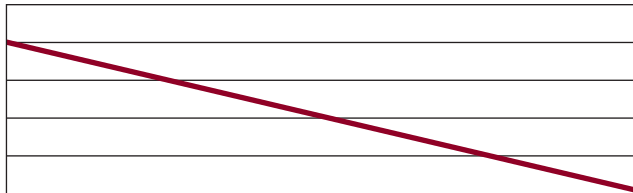
- **Ratentilgung:** Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Rückzahlungsrate bei dieser Form der Tilgung innerhalb der Zinsfestschreibungszeit nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern gleich bleibt und der Zinsanteil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

### Kredit mit Ratentilgung

gesamte Laufzeit

Restschuld (€)

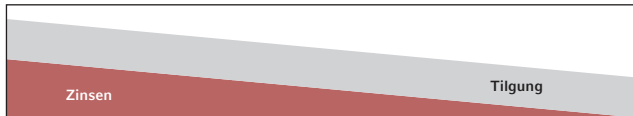
250.000  
200.000  
150.000  
100.000  
50.000



anfängliche monatliche Leistung

monatliche Leistung am Ende: 566,58 €

1.399,91 €



Jahr 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

5% nominal, 566,58 € monatl. Ratentilgung

- **Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung/Bausparvertrag:** Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer Kapital-Lebensversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Die Leistungen hierfür sparen Sie gesondert an. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an uns nur die vereinbarten Zinsen und daneben an den Lebensversicherer/die Bausparkasse die vereinbarten Prämien/Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung bzw. dem Bausparvertrag, getilgt („Tilgungersatz“).

Hierbei kann die Bank keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus sonstigen Mitteln zu bewirken ist oder das Darlehen ggf. als Tilgungsdarlehen bis zur endgültigen Tilgung weitergeführt wird.

## Was Sie noch wissen sollten

- **Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?** Wenn Sie ein von uns zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den wir Ihnen in Rechnung stellen müssen. Diese sog. **Nichtabnahmeentschädigung** wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine **Vorfälligkeitsentschädigung** (siehe unten).
- **Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?** Während der **Zinsbindungsfrist** können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen. Der Grund: Wir haben für denselben Zeitraum **Refinanzierungsmittel** aufgenommen, die wir unsererseits ebenfalls nicht vorzeitig kündigen können. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinsicherheit. Im Falle einer **Festschreibungszeit** von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen 10 Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten **Konditionenanpassung** mit sechsmonatiger Frist kündigen.

Insbesondere **in zwei Fällen lässt das Gesetz eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu** und gewährt dem Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an einer anderweitigen Verwertung des Beleihungsobjekts ein außerordentliches Kündigungsrecht: Zum einen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen. Zum anderen, wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf der Festschreibungszeit entsteht. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“, die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restlaufzeit Ihres Darlehens und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

- **Steuerliche Förderung:** Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten bitten wir Sie, einen Steuerberater zu befragen. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.
  
- **Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?**  
Die Aufnahme eines Hypothekendarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigen finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohl überlegt getroffen haben. 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 uns tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es unser Anliegen, eine zwangsweise Verwertung unserer **Sicherheiten** möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.
  
- **Vertraulichkeit:** Wir werden Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich behandeln. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z.B. an **Kreditauskunfteien**, weitergegeben werden.
  
- **Interne Vorgehensweise bei Beschwerden:** Sollten Sie einmal unzufrieden mit uns sein, wenden Sie sich bitte an unser Beschwerdemanagement. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich dennoch mit uns eine beiderseits zufriedenstellende Lösung nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, ein **Ombudsmann-Verfahren** einzuleiten. Ein solches außergerichtliches Schlichtungsverfahren ist für Sie kostenlos. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung von uns.



## Stichwortverzeichnis

|                       |                     |                             |                    |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| <b>A</b>              |                     | <b>M</b>                    |                    |
| Annuität              | 10                  | Monatliche Rate             | 3, 10              |
| Annuitätendarlehen    | 10                  | <b>N</b>                    |                    |
| Annuitätentilgung     | 10                  | Nichtabnahmeentschädigung   | 12                 |
| Auszahlungsbetrag     | 7                   | Nominalzins                 | 6, 7               |
| <b>B</b>              |                     | <b>O</b>                    |                    |
| Bausparvertrag        | 5, 9, 11            | Ombudsmann-Verfahren        | 13                 |
| Bearbeitungskosten    | 6, 7, 9             | <b>R</b>                    |                    |
| Bereitstellungszinsen | 6, 7, 9             | Ratentilgung                | 11                 |
| Beschwerden           | 2, 13               | Refinanzierung              | 3                  |
| Bürgschaften          | 5                   | Refinanzierungsmittel       | 12                 |
| Bürgschaftskosten     | 9                   | Restlaufzeit                | 12                 |
| <b>C</b>              |                     | Restschuldversicherung      | 5                  |
| Cap                   | 9                   | <b>S</b>                    |                    |
| <b>D</b>              |                     | Schätzkosten                | 6, 7, 9            |
| Damnum                | 7                   | SCHUFA                      | 4                  |
| Darlehensantrag       | 4                   | Schuldanerkenntnis          | 5                  |
| Darlehensbetrag       | 6, 7, 10            | Sicherheiten                | 4, 5, 6, 12, 13    |
| Disagio               | 7                   | Steuerliche Förderung       | 13                 |
| <b>E</b>              |                     | <b>T</b>                    |                    |
| Effektivzins          | 6, 7                | Tilgungsanteil              | 10, 11             |
| Euribor               | 8                   | Tilgungersatz               | 11                 |
| <b>F</b>              |                     | Tilgungssatz                | 3, 10              |
| Festschreibungszeit   | 3, 7, 8, 10, 11, 12 | <b>V</b>                    |                    |
| Festzins              | 3, 8                | Verhaltenskodex             | 1                  |
| Floor                 | 9                   | Versicherungen              | 5, 9, 11           |
| <b>G</b>              |                     | Vertraulichkeit             | 13                 |
| Gebäudeversicherung   | 5, 9                | Vorfälligkeitsentschädigung | 12                 |
| Grundpfandkredit      | 3                   | Vorzeitige Rückzahlung      | 12                 |
| Grundschuld           | 5, 6                | <b>Z</b>                    |                    |
| <b>I</b>              |                     | Zins                        | 3, 6, 8, 9, 10, 11 |
| Index                 | 8                   | Zinsänderungsrisiko         | 8                  |
| <b>K</b>              |                     | Zinsanteil                  | 10, 11             |
| Konditionenanpassung  | 8, 12               | Zinsbindungsfrist           | 3, 8, 12           |
| Kreditauskunfteien    | 4, 13               | Zinsfestschreibung          | 7                  |
| <b>L</b>              |                     | Zinsfestschreibungszeit     | 7, 11              |
| Lebensversicherung    | 5, 9, 11            |                             |                    |

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken e.V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin  
Telefon: +49 30 20915-100  
Telefax: +49 30 20915-101  
E-Mail: [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)  
Internet: [www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

Postanschrift:  
Postfach 64 01 36  
10047 Berlin

## Mitgliedsinstitute des vdp



Aareal Bank



Bayern LB



Berlin Hyp



COREALCREDIT



DekaBank

DEUTSCHE HYPO  
Deutsche Hypothekbank  
(in der Genossenschaft)



deutsche apotheke-  
und ärztebank



Deutsche  
Genossenschafts-  
Hypothekbank



DKB Deutsche  
Kreditbank AG



Deutsche Schiffsbank



DEXIA  
Kommunalbank  
Deutschland



Düsseldorfer  
Hypothekbank



EURO  
HYPO



Haspa  
Hamburg Sparkasse



Helaba  
Landesbank  
Hessen/Thüringen



HSH NORDBANK



Hypo Real Estate  
BANK



Hypo Real Estate  
BANK INTERNATIONAL



Hypo Real Estate  
HOCHRIEG



HypoVereinsbank  
UNICREDIT GROUP



IKB  
Deutsche Industriebank



Kreissparkasse  
Köln



LB BW  
Landesbank Baden-Württemberg



E.M. WARBURG & CO.  
HYPOTHEKENBANK



Münchener  
Hypothekbank eG



NORD/LB



Postbank



SEB



Sparkasse  
KölnBonn



VALOVIS  
BANK  
FINANZIERBANK



Westdeutsche  
ImmobilienBank



WestLB



WL BANK



wüstenrot  
Partner der Württembergischen

transparenz



**VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN**

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |