



Kundeninformation AACHENER Baufinanzierung





Inhalt

| | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| A. Information der Aachener Bausparkasse zum Verhaltenskodex für Baufinanzierungskredite | 3 |
| B. Baufinanzierung mit der Aachener Bausparkasse | 3 |
| C. Allgemeine Informationen zur Baufinanzierung | 3 |
| 1. Zinsvereinbarungen | |
| 1.1 Festzins (Gebundener Sollzinssatz) | 3 |
| 1.2 Variabler Zins (Ungebundener Sollzinssatz) | 3 |
| 2. Produktangebote Baufinanzierung | |
| 2.1 Aachener Bauspardarlehen | 4 |
| 2.2 Aachener Zwischenfinanzierungsdarlehen | 4 |
| 2.3 Aachener Konstantdarlehen (Zinszahlungsdarlehen) | 5 |
| 2.4 Annuitätendarlehen | 5 |
| 2.5 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung (Zinszahlungsdarlehen) | 5 |
| 2.5.1 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Verpfändung der Rechte aus einem Bausparvertrag (Zinszahlungsdarlehen) | 6 |
| 2.5.2 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Abtretung der Rechte aus einer Lebensversicherung (Zinszahlungsdarlehen) | 6 |
| 2.5.3 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Abtretung der Rechte aus einer fondsgebundenen Lebensversicherung (Zinszahlungsdarlehen) | 7 |
| 2.6 KfW-Darlehen | 8 |
| 2.7 Staatliche Förderungen | 8 |
| D. Voraussetzungen für die Darlehensvergabe | 8 |
| E. Sicherheiten | 9 |
| F. Kosten | 10 |
| G. Weitere wichtige Informationen | |
| 1. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens | 10 |
| 2. Nichtabnahme des Darlehens | 10 |
| 3. Besonderheiten beim Bauspardarlehen | 10 |
| 4. Sicherheitenverwertung | 10 |
| 5. Staatliche/Steuerliche Förderungen | 10 |
| 6. Vertraulichkeit | 11 |
| 7. Internes Beschwerdemanagement | 11 |
| H. Erläuterung von Fachbegriffen aus dem Darlehensbereich | 11 |

A. Information der Aachener Bausparkasse zum Verhaltenskodex für Baufinanzierungskredite

Die Aachener Bausparkasse ist eine der ältesten deutschen Bausparkassen (gegründet 1926 in Aachen). Im Kerngeschäft bietet sie Bausparverträge und Baufinanzierungsdarlehen für wohnwirtschaftliche Maßnahmen im gesamten Bundesgebiet an. Neben dem eigenen Beratungsaußendienst kooperiert die Aachener Bausparkasse mit acht großen deutschen Versicherungskonzernen, deren Vertriebsaußendienste ebenfalls die Produkte der Aachener Bausparkasse anbieten.

Durch die fortschreitende Europäisierung und die damit verbundene Deregulierung des europäischen Finanzmarkts ist es notwendig geworden, den Verbraucherschutz auch auf EU-Ebene zu regeln. Die Wahl des „richtigen Unternehmens“ und des auf den persönlichen Bedarf zugeschnittenen Produkts wird für Interessenten aufgrund des immer vielfältigeren Angebots zunehmend schwieriger.

Dieser Situation haben die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände und die Verbraucherschutzorganisationen im März 2001 Rechnung getragen und einen Verhaltenskodex für Hypothekarkredite verabschiedet. Mit diesem Kodex sollen transparentere Informationen und eine erhöhte Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Kreditformen für die Darlehensnehmer geschaffen werden.

Die Aachener Bausparkasse ist sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Kunden bewusst und möchte ihrerseits einen Beitrag dazu leisten, die Markttransparenz durch gezielte Kreditinformationen zu erhöhen. Sie ist daher dem Europäischen Verhaltenskodex im Jahr 2001 beigetreten und erfüllt die dort formulierten Anforderungen.

Diese Broschüre soll Sie über die Finanzierungsprodukte der Aachener Bausparkasse informieren.

Bei Fragen im Zusammenhang mit einer Baufinanzierung erteilen Ihnen unsere Berater im Außendienst oder die Mitarbeiter/-innen unseres

Kunden-Service-Centers unter 0241/47 49 26 80 gerne die gewünschten Auskünfte.

B. Baufinanzierung mit der Aachener Bausparkasse

Für Ihre Baufinanzierung ist die Aachener Bausparkasse ein leistungsstarker und verlässlicher Partner. Neben Bauspardarlehen bietet sie verschiedene Arten von Baufinanzierungsdarlehen mit unterschiedlichen Zins- und Rückzahlungsvarianten an. Dabei handelt es sich in der Regel um Baufinanzierungsdarlehen, die durch Grundpfandrechte (insbesondere Grundschulden) gesichert sind.

Ebenso wie die Bauspardarlehen werden auch die verschiedenen Baufinanzierungsdarlehen für Kauf, Neubau, Umbau/Ausbau, Modernisierung und Umschuldung von wohnwirtschaftlich genutzten Objekten eingesetzt.

C. Allgemeine Informationen zur Baufinanzierung

1. Zinsvereinbarungen

1.1 Festzins (Gebundener Sollzinssatz)

Bei Immobilienfinanzierungen spielen Festzinsvereinbarungen eine herausragende Rolle. Sie geben Ihnen Planungssicherheit und Schutz gegen Zinserhöhungen für den gewählten Bindungszeitraum. Zum Ende der Zinsbindung werden die Konditionen neu vereinbart. Während der Zinsbindung ist eine Kündigung des Darlehens grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei einer über 10 Jahre hinausgehenden Sollzinsbindung können Sie nach Ablauf von 10 Jahren nach vollständiger Darlehensauszahlung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten das Darlehen zur Rückzahlung kündigen.

1.2 Variabler Zins (Ungebundener Sollzinssatz)

Der variable Zins wird entsprechend der Entwicklung eines Referenzzinses – in der Regel des aktuellen



Geldmarktzinssatzes – laufend angepasst. Diese Zinsänderungen bergen für Sie sowohl Chancen als auch Risiken, denn infolge der Änderung des Referenzzinssatzes kann die monatliche Belastung aus dem Baufinanzierungsdarlehen erheblich schwanken. Diese Zinsvariante empfiehlt sich nicht für die langfristige Immobilienfinanzierung.

2. Produktangebote Baufinanzierung

2.1 Aachener Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen ist Teil des Produkts Bausparen. Der Bausparvertrag gliedert sich in zwei Phasen:

- In der Ansparphase bilden Sie zunächst Kapital mit einer von Anfang an garantierten Verzinsung; für die anschließende Darlehensphase werden die Höhe des Zinssatzes und die maximale Tilgungszeit ebenfalls von Anfang an fest zugesichert.
- Sie zahlen in der Ansparphase den monatlichen Regelsparbeitrag oder einen davon abweichenden Betrag auf Ihren Bausparvertrag ein. Das Bausparguthaben wird mit dem Zinssatz des jeweils gewählten Tarifs verzinst.

Bei Zuteilung des Bausparvertrags können Sie über das angesparte Bausparguthaben und das Bauspardarlehen verfügen. Sie können den Zeitpunkt, ab dem Sie Anspruch auf das Bauspardarlehen haben, mit Ihrem Sparverhalten selbst beeinflussen. Im Wesentlichen müssen für die Zuteilung des Bausparvertrags folgende Voraussetzungen vorliegen:

- **Das Bausparguthaben muss die tarifliche Mindesthöhe aufweisen.**
- **Die sogenannte Bewertungszahl muss die für die Zuteilung notwendige Höhe erreicht haben.**

Im Rahmen alternativer Zuteilungsmöglichkeiten (Wahl-/Mehrzuteilung) sind andere als die o.g. Zuteilungsvoraussetzungen zu erfüllen. Beachten Sie hierzu bitte die ausführlichen Informationen in den Ihnen vorliegenden Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB).

Aus der Sparsumme und der Spardauer berechnet die Bausparkasse für jeden Bausparvertrag die Bewertungszahl. Der Zeitpunkt der Zuteilung hängt von der Höhe der Bewertungszahl und allen kollektiven Finanzmitteln ab, die bei uns angesammelt werden. Dabei werden alle Spar- und Tilgungsleistungen sowie gutgeschriebene Zinsen und Mittel aus der staatlichen Förderung berücksichtigt. Die Gutschrift der staatlichen Förderung erfolgt, wenn die Voraussetzungen des Wohnungsbauprämiengesetzes erfüllt sind.

Vorteilhaft ist für Sie, dass die Bandbreite des Darlehenszinssatzes schon bei Vertragsabschluss feststeht. Ein schwankender Zins auf dem freien Kapitalmarkt muss Sie daher nicht beunruhigen.

Ihr Bauspardarlehen können Sie nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwenden, zum Beispiel:

- **Bau/Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung**
- **Anbau, Umbau oder Erweiterung**
- **Modernisierung**
- **Ablösung von bestehenden Baufinanzierungen**
- **Finanzierung von Bauland und Erschließungskosten**
- **Gewerbliche Bauvorhaben zur Versorgung von Wohngebieten**

2.2 Aachener Zwischenfinanzierungsdarlehen

Die Inanspruchnahme einer Zwischenfinanzierung bietet sich an, wenn Ihnen noch kein zuteilungsreifer Bausparvertrag für die Finanzierung einer wohnwirtschaftlichen Maßnahme zur Verfügung steht.

Weist Ihr Bausparkonto bereits das erforderliche Mindestsparguthaben auf, kann die Wartezeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrags durch ein Zwischenfinanzierungsdarlehen in Höhe der Bausparsumme überbrückt werden. Die Zinsen für dieses Darlehen (die Tilgung ist bis zur Zuteilung des Bausparvertrags ausgesetzt) sind bis zur Zuteilung auf

die volle Zwischenfinanzierungssumme zu leisten. Gleichzeitig erhalten Sie auf das Bausparguthaben die tariflichen Guthabenzinsen.

Nach Zuteilung wird das Zwischenfinanzierungsdarlehen durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst. Anschließend ist das Bauspardarlehen zu tilgen und zu verzinsen.

Falls Sie die Mindestansparung nicht aus eigenen Mitteln leisten können, ist es möglich, diese auch auf dem Darlehensweg zu finanzieren. Bei der Beschaffung der Mittel sind wir behilflich.

Sollten Sie nähere Auskünfte hierzu wünschen, wenden Sie sich bitte an unsere Berater oder an die Mitarbeiter/-innen unseres Kunden-Service-Centers: 0241/47 49 26 80.

2.3 Aachener Konstantdarlehen

Der besondere Vorteil des Aachener Konstantdarlehens ist die gleichbleibende monatliche Belastung während der gesamten Darlehenslaufzeit und der Schutz vor Zinserhöhungen.

Ihre monatliche Belastung wird bereits bei Vertragsabschluss vereinbart, so dass eine sichere Kalkulation bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens möglich ist. Unser Konstantdarlehen funktioniert so, dass neben dem Darlehensvertrag auch ein Bausparvertrag abgeschlossen wird. Der Darlehensbetrag entspricht dem 1,4-fachen Ihres Finanzierungsbedarfs. Die Bausparsumme entspricht dem Darlehensbetrag.

Der Bausparvertrag wird in Höhe von ca. 29 % der Bausparsumme (aufgerundet auf volle TEUR) aus dem Darlehen aufgefüllt und mit monatlichen Beträgen ab 0,03 % Ihres Finanzierungsbedarfs bespart.

Die restliche Auszahlungssumme (= Ihr Finanzierungsbedarf) steht Ihnen in voller Höhe für die geplante wohnwirtschaftliche Maßnahme zur Verfügung.

Bis zur Ablösung des Darlehens durch den zugeordneten Bausparvertrag (Vorfinanzierungsphase) sind die Zinsen auf die volle Darlehenssumme zu

zahlen. Eine Tilgung findet nicht statt. Die konstante monatliche Rate wird in dieser Phase vielmehr für die Darlehenszinsen sowie für die Besparung des Bausparvertrags verwendet. Nach Zuteilung des Bausparvertrags wird die Rate dann ausschließlich für Zinsen und Tilgung des Bauspardarlehen genutzt.

2.4 Annuitätendarlehen

Bei dieser Darlehensart entrichten Sie für die jeweilige Zinsbindungsfrist gleichbleibende Raten. Aus jeder einzelnen Leistungsrate werden zunächst die Zinsen gedeckt (Zinsanteil); der Rest wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Für die Rückzahlung des Darlehens wird eine anfängliche Tilgung von mindestens 1 – 2 % p. a. des Darlehensbetrags vereinbart.

Der Tilgungsanteil erhöht sich während der Zinsbindungsfrist des Darlehens in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung ermäßigt. Die auf diese Weise ersparten Zinsen werden zusätzlich zur Tilgung herangezogen.

Die Laufzeit eines Annuitätendarlehens kann bei einer Anfangstilgung von 1 % p. a. und bei Festlegung einer im gesamten Finanzierungsabschnitt gleichbleibenden Rate je nach Höhe des vereinbarten Zinssatzes und der Verrechnungsweise 25 bis 40 Jahre betragen.

Tilgung und Zinsen werden entsprechend der im Einzelfall getroffenen Vereinbarung unterschiedlich verrechnet. Die Tilgungsbeiträge mindern die Darlehensschuld gegebenenfalls nicht sofort, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt. Jede nachträgliche Tilgungsverrechnung erhöht den effektiven Jahreszins.

2.5 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung (Zinszahlungsdarlehen)

Auf Wunsch setzen wir die direkte Tilgung des Darlehens aus, und zwar gegen Verpfändung/Abtretung der Rechte und Ansprüche aus:

- a) Bausparvertrag**
- b) Kapitalbildender Lebensversicherung**
- c) Fondsgebundener Lebensversicherung**



2.5.1 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Verpfändung der Rechte aus einem Bausparvertrag (Zinszahlungsdarlehen)

Das Prinzip ist einfach: Das Darlehen wird nicht laufend getilgt. Stattdessen wird gleichzeitig mit dem Darlehensvertrag ein Bausparvertrag in Höhe der Darlehenssumme abgeschlossen. Die Rechte aus diesem Vertrag werden abgetreten/verpfändet und der Bausparvertrag mit dem vereinbarten Betrag bespart, so dass Sie neben den Zinsen für das Baudarlehen zugleich die Sparleistungen zu erbringen haben.

Das Baudarlehen wird bei Zuteilung des Bausparvertrags durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst. Die Zinsen für das Baudarlehen sind bis zur Zuteilung des Bausparvertrags auf die volle Darlehenssumme zu leisten. Die von Ihnen zu zahlende monatliche Rate bleibt also bis zur Zuteilung (bei kürzeren Zinsbindungszeiträumen bis zu deren Ablauf) konstant. Nach Zuteilung des Bausparvertrags zahlen Sie eine andere Rate. Diese wird für Zinsen und Tilgung des Bauspardarlehens verwendet und ist bis zu dessen vollständiger Rückzahlung unveränderlich. Sie können das Bauspardarlehen jederzeit kostenfrei ganz oder teilweise ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückerzahlen.

Möchten Sie die monatliche Belastung möglichst niedrig halten, können Sie sich für die Teilung des bei der Darlehensaufnahme abgeschlossenen Bausparvertrags in zwei oder mehr Abschnitte entscheiden, die Sie dann nacheinander besparen. Bei Zuteilung des ersten Teilbausparvertrags wird das Baudarlehen in Höhe der ersten Teilbausparsumme (Guthaben und Darlehen) zurückgeführt. Auf den verbleibenden Baudarlehensbetrag zahlen Sie die vereinbarten monatlichen Zinsraten und sparen sodann den zweiten Teilbausparvertrag an. Für das Bauspardarlehen aus dem bereits zugeteilten ersten Teilbausparvertrag zahlen Sie die vereinbarte monatliche Zins- und Tilgungsrate.

Da sich bei diesem Verfahren die Laufzeit des Darlehens insgesamt verlängert, muss gegebenenfalls

der Zins für das Baudarlehen neu vereinbart werden. Insoweit tragen Sie dann ein gewisses Zinsänderungsrisiko bezogen auf die jeweils verbleibende Restsumme des Baudarlehens.

Der Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrags hängt von der Höhe der bei der Bausparkasse vorhandenen kollektiven Finanzierungsmittel ab. Diese setzen sich aus den Sparbeiträgen der Bausparkunden und den Tilgungsleistungen auf die gewährten Darlehen, den Guthabenzinsen und den Mitteln der staatlichen Förderung zusammen.

Der Zeitraum bis zur Zuteilung eines Bausparvertrags kann und darf deshalb von einer Bausparkasse nicht garantiert werden. Verlängert sich der Zeitraum bis zur Zuteilung des Bausparvertrags, muss auch für das tilgungsfreie Darlehen nach Ablauf der Zinsbindung eine neue Zinsvereinbarung getroffen werden. Bei einer Verkürzung des Zuteilungszeitraums kann das Darlehen jedoch erst zum Ablauf des vereinbarten Zinsbindungszeitraums abgelöst werden.

2.5.2 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Abtretung der Rechte aus einer Lebensversicherung (Zinszahlungsdarlehen)

Auch hier wird das Darlehen nicht laufend getilgt. Vielmehr treten Sie die Rechte aus einer neu abgeschlossenen oder bereits bestehenden kapitalbildenden Lebensversicherung an uns ab. Sie zahlen also während der Darlehenslaufzeit neben den Zinsen für das Baudarlehen die Prämien für die Lebensversicherung. Bei Fälligkeit der Kapitallebensversicherung wird das Darlehen zum Ende der Zinsbindung mit der Ablaufleistung verrechnet. Die Finanzierungsdauer wird durch die Laufzeit der Lebensversicherung bestimmt.

Mit dem Abschluss der Lebensversicherung erhalten Sie die zusätzliche Absicherung von Versorgungsrisiken. Für den Todesfall besteht eine finanzielle Absicherung der Hinterbliebenen in Höhe der vereinbarten Todesfallleistung. Auch gegen die finanziellen Auswirkungen von Berufsunfähigkeit

oder Invalidität kann Vorsorge getroffen werden.

Bei der kapitalbildenden Lebensversicherung sind während der gesamten Laufzeit feste Prämien zu entrichten. Bei Fälligkeit der Versicherung erhalten Sie die Ablaufleistung. Diese setzt sich zusammen aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung.

Die Höhe der Überschussbeteiligung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben der Sterblichkeitsquote und der Kostenentwicklung wird sie wesentlich von der Entwicklung am Kapitalmarkt und deren Auswirkung auf die Verzinsung der Kapitalanlagen des Versicherungsunternehmens beeinflusst. Die Höhe der künftigen Überschussbeteiligung lässt sich deshalb nicht vorhersagen.

Ob die Ablaufleistung zur vollständigen Darlehensstilgung ausreicht, kann daher nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Für den Fall, dass die Ablaufleistung nicht ausreicht, bieten wir Ihnen eine Vereinbarung über die Fortsetzung des Darlehensverhältnisses und die Tilgung des Restbetrags an.

Steuerliche Aspekte:

Mit dem Alterseinkünftegesetz wurden steuerfreie Auszahlungen der Erträge aus der Kapitallebensversicherung so gut wie abgeschafft. Welche Beträge von Ihnen versteuert werden müssen, ist abhängig von der Ausgestaltung und Inanspruchnahme der Lebensversicherung. Weitere für Sie wichtige Auskünfte hierzu erteilt Ihnen Ihr Steuerberater.

Bei einem Darlehen mit Tilgungsaussetzung werden die zu zahlenden Zinsen während der gesamten Laufzeit aus der vollen Darlehenssumme errechnet.

2.5.3 Aachener Baudarlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Abtretung der Rechte aus einer fondsgebundenen Lebensversicherung (Zinszahlungsdarlehen)

Auch bei dieser Variante wird das Darlehen nicht laufend getilgt. Vielmehr zahlen Sie statt der Tilgung feste Prämien in eine fondsgebundene Lebensversicherung. Ihre Rechte und Ansprüche aus diesem

Lebensversicherungsvertrag treten Sie an uns ab.

Bei einem Darlehen mit Tilgungsaussetzung durch eine fondsgebundene Lebensversicherung werden ebenfalls die zu zahlenden Zinsen während der gesamten Laufzeit aus der vollen Darlehenssumme berechnet.

Bei der fondsgebundenen Lebensversicherung wird neben der Bereitstellung des Versicherungsschutzes ein großer Teil der Prämien in Investmentfonds angelegt. In diesem Fall können Sie die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. Sie tragen aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.

Eine breite Streuung der Anlagen innerhalb der Investmentfonds führt zu einem Risikoausgleich und damit zu einer Stabilisierung des Anteilwerts, da Kursrückgänge bei einzelnen Papieren durch Gewinne bei anderen Werten ausgeglichen werden können. Ein allgemeiner Kursrückgang, von dem der gesamte Aktien- oder Rentenmarkt erfasst wird, führt jedoch auch beim Anteilwert der Fonds zu Kursverlusten. Auf Grund dieser Abhängigkeit von Kapitalmärkten können Angaben zur bisherigen Entwicklung keine Prognosen für die Zukunft sein.

Im Gegensatz zu einer Kapitallebensversicherung, bei der eine garantierte Mindesthöhe der Versicherungsleistung angegeben werden kann, ist bei einer fondsgebundenen Lebensversicherung nicht vorhersehbar, welchen Wert die Fondsanteile zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Darlehens haben werden und ob dieser zur vollständigen Rückführung des Darlehens ausreichend ist. Reicht der Wert der fondsgebundenen Lebensversicherung bei Ablauf der Zinsbindung nicht zur Darlehenstilgung aus, muss das Restdarlehen von Ihnen mit anderen Mitteln getilgt werden, sofern keine Vereinbarung über die Fortsetzung des Darlehensverhältnisses zustande gekommen ist.

Die dargestellte Rückzahlungsvariante sollte daher nur von risikobereiten Kunden im Rahmen einer umfassenden Vermögensplanung gewählt werden.



Wenn Sie mit Wertpapiergeschäften bislang keine oder nur wenig Erfahrung haben, sollten Sie sich einen Überblick über die möglichen Risiken verschaffen. Auf eine eingehende Beratung durch Ihren Steuerberater sollten Sie auf keinen Fall verzichten.

2.6 KfW-Darlehen

Wir bieten Ihnen im Zusammenhang mit Ihrer Baufinanzierung auch die Vermittlung von Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu deren Konditionen und Bedingungen an. Auf Wunsch stellen wir Ihnen die Produktbeschreibungen und die Bedingungen der KfW gerne zur Verfügung.

Sollten Sie nähere Auskünfte hierzu wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren Berater oder an unser Kunden-Service-Center: 0241/47 49 26 80.

2.7 Staatliche Förderungen

Als Bausparer werden Sie vom Staat kräftig unterstützt. Für Ihre eigenen Sparleistungen können Sie jährlich eine Wohnungsbauprämie beanspruchen. Bei Anlage der vermögenswirksamen Leistungen erhalten Sie unabhängig davon die Arbeitnehmer-Sparzulage.

Sie haben ab dem 16. Lebensjahr Anspruch auf Wohnungsbauprämie, wenn Ihr jährliches zu versteuerndes Einkommen 25.600,- EUR bei Alleinstehenden und 51.200,- EUR bei Verheirateten nicht übersteigt. Prämienbegünstigt sind jährliche Einzahlungen von höchstens 512,- EUR bei Alleinstehenden und 1.024,- EUR bei Verheirateten. Die jährliche Wohnungsbauprämie beträgt 8,8 % der geleisteten Einzahlungen, maximal jedoch 8,8 % der genannten Höchstbeträge.

Das Eigenheimrentengesetz (EigRentG) richtet die Wohnungsbauprämie neu aus. Danach sind Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen nur noch bei wohnungswirtschaftlicher Verwendung prämienbegünstigt.

Die Formen der wohnungswirtschaftlichen Verwendung sind gegenüber der bisherigen Regelung unverändert (s. Auflistung unter Punkt 2.1).

Hat der Bausparer bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet, gibt es Ausnahmen hinsichtlich der dauerhaften Zweckbindung (einmalige freie Verfügbarkeit nach Ablauf von sieben Jahren bezogen auf die Bausparbeiträge der letzten sieben Jahre).

Um bei der Neuausrichtung der Wohnungsbauprämie das Vertrauen der bisherigen Bausparer zu schützen, gilt die Neuregelung grds. nur für Neuverträge (ab 1.1.2009). Die Einschränkung bei der Prämienbegünstigung gilt nicht, wenn der Bausparvertrag vor dem 1.1.2009 geschlossen und bis zum 31.12.2008 zumindest ein Beitrag in Höhe der vertraglichen Regelsparrate geleistet wurde.

Daneben besteht Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage für vermögenswirksame Leistungen, die Ihr Arbeitgeber auf Ihren Bausparvertrag einzahlt. Hier darf Ihr zu versteuerndes Jahreseinkommen bei Alleinstehenden 17.900,- EUR und bei Verheirateten 35.800,- EUR nicht übersteigen. Die jährliche Arbeitnehmer-Sparzulage beträgt bei Anlage auf einem Bausparkonto 9 % der vermögenswirksamen Leistungen, maximal 9 % des jährlich begünstigten Höchstbetrags von 470,- EUR.

D. Voraussetzungen für die Darlehensvergabe

Der Erwerb/Neubau einer Immobilie dürfte für Sie eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens sein. Mit der Finanzierung sind in der Regel hohe und langfristige Verpflichtungen verbunden, deren Übernahme gut überlegt sein will. Eine individuelle Beratung durch erfahrene Fachleute ist hierbei sehr zu empfehlen, auch wenn die Entscheidung, ein Darlehensangebot zu akzeptieren, letztendlich bei Ihnen liegt.

Die folgenden Ausführungen sollen verdeutlichen, welche grundlegenden Aspekte bei dieser Entscheidung zu berücksichtigen sind.

Darlehensnehmer

Durch die Aufnahme eines Darlehens verpflichten Sie sich langfristig zu Zins- und Tilgungs-

bzw. Tilgungersatzleistungen. Daher sollten Sie prüfen, ob Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ausreicht, diese finanziellen Belastungen auf Dauer zu tragen. Ihre sämtlichen Einnahmequellen sollten Sie auf langfristige Verfügbarkeit hin untersuchen. Auch die Möglichkeit, dass ein Anwachsen der Ausgabenseite den finanziellen Spielraum beeinflussen könnte, sollten Sie bedenken.

Darlehensgeber

Wir als Darlehensgeber prüfen die Risiken der Kreditvergabe. In unsere Kreditentscheidung fließen beispielsweise ein:

- **der Wert der zu beleihenden Immobilie**
- **Vermögen und Einkommen des Darlehensnehmers**
- **bestehende Verpflichtungen einschließlich der Kosten der familiären Lebenshaltung**
- **Informationen Dritter (z. B. der SCHUFA), die unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen eingeholt werden**
- **Informationen, die wir von Ihnen benötigen (beispielsweise Angaben zu Ihrer Identität und zum Verwendungszweck des von Ihnen gewünschten Darlehens)**

Nach einer sorgfältigen Prüfung entscheiden wir zügig über Ihre Darlehensanfrage. Durch die Kreditprüfung entsteht für Sie keine Verpflichtung zum Abschluss eines Darlehensvertrags.

Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens

Das Darlehen kann erst ausgezahlt werden, nachdem

- **der Darlehensvertrag rechtsverbindlich abgeschlossen wurde und**
- **die im Darlehensvertrag aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.**

Die Darlehensauszahlung erfolgt vereinbarungsgemäß entweder in einem Betrag oder – insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen – in mehreren Teilbeträgen.

E. Sicherheiten

Hypotheken und Grundschulden

In der Regel erfolgt die Absicherung von Baudarlehen durch Bestellung von Grundpfandrechten (insbesondere Grundschulden) an einem inländischen Beleihungsobjekt.

Schuldanerkenntnis

Da Sie als Darlehensnehmer nicht nur mit der Immobilie, sondern auch mit Ihrem sonstigen Vermögen haften, ist es üblich, dass Sie neben der Grundschuldbestellung ein notariell vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgeben, in dem Sie sich – in erster Linie für den Fall eines andauernden Zahlungsverzugs – der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen.

Weitere Sicherheiten

Die grundsätzlich erforderliche grundpfandrechtliche Absicherung kann ggf. durch andere Sicherungsformen ersetzt werden. In Betracht kommt hier z. B. die Sicherung durch die Abtretung des Anspruchs

- **auf den Rückkaufwert einer Lebensversicherung,**
- **auf Guthaben aus Spar- und Bausparverträgen,**
- **auf Rückzahlungen aus öffentlichen Anleihen,**
- **auf Rückzahlungen aus mündelsicheren Schuldverschreibungen.**

Auch die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts kann als anderweitige Sicherheit akzeptiert werden. Bei Darlehen bis zu 30.000,- EUR können wir auf eine dingliche Absicherung verzichten.

Gebäudeversicherung

Das Darlehen wird vorrangig durch Ihr Beleihungsobjekt gesichert. Es liegt daher im beiderseitigen Interesse, dass Sie Ihr Gebäude samt Zubehör zum vollen, soweit möglich zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden und gegebenenfalls weitere Elementarschäden versichern. Im Schadensfall sollen die



Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes gedeckt sein. Die Prämien entrichten Sie unmittelbar an Ihre Versicherungsgesellschaft.

F. Kosten

Bei jeder Darlehensgewährung entstehen für Sie als Darlehensnehmer neben Zins- und Tilgungsleistungen bzw. Tilgungersatzleistungen weitere Kosten.

Hier einige Beispiele:

- Bearbeitungsgebühren
- Bereitstellungsinsen
- Disagio
- Kontogebühren
- Entgelt für die Darlehensbearbeitung
- Gebühr für die Vermittlung eines Auffüllkredits
- Gebühr für eine Auszahlung im Treuhandweg
- Kosten der Gebäudeversicherung
- Kosten des Grundbuchamts
- Notarkosten

Im Einzelfall können weitere Kosten hinzukommen oder die genannten nur teilweise anfallen. Weitere Informationen erhalten Sie von unserem Berater im Außendienst oder den Mitarbeiter/-innen unseres Kunden-Service-Centers unter 0241/47 49 26 80.

G. Weitere wichtige Informationen

1. Vorzeitige Rückzahlung des Darlehens

Darlehen mit Festzins (gebundenem Sollzinssatz) können Sie nur dann während der laufenden Zinsbindungsfrist kündigen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse haben (z. B. Objektverkauf oder Ablehnung einer Nachfinanzierung durch uns). Sie haben uns in diesem Fall aber den Schaden zu ersetzen, der uns aus der vorzeitigen Kündigung entsteht.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist nur dann nicht zu zahlen, wenn Tilgungen im Rahmen von vereinbarten Sondertilgungsrechten erfolgen.

Die Höhe der 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 Darlehensvertrags gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen erheblich sein.

Darlehen mit variablem Zins (ungebundenem Sollzinssatz) können Sie jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zurückzahlen.

2. Nichtabnahme des Darlehens

Auch wenn Sie nach Vertragsabschluss das Darlehen ganz oder teilweise nicht abnehmen oder die vereinbarten Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens nicht erfüllen, entsteht uns in der Regel ein ausgleichspflichtiger Schaden. Für die Feststellung der Schadenshöhe sind die oben dargestellten Grundsätze zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung anzuwenden.

3. Besonderheiten beim Bauspardarlehen

■ Vorzeitige Rückzahlung des Bauspardarlehens

Bei Bauspardarlehen fällt bei vorzeitiger Ablösung keine Vorfälligkeitsentschädigung an. Sie können dieses Darlehen jederzeit ganz oder teilweise kostenfrei zurückzahlen.

■ Nichtabnahme des Bauspardarlehens

Auch für die Nichtabnahme des Bauspardarlehens ist keine Entschädigung zu zahlen. Sollten wir jedoch aufgrund Ihres Darlehensantrags bereits kostenintensive Prüfungen vorgenommen haben, können wir Ihnen diese Kosten in Rechnung stellen.

4. Sicherheitenverwertung

Wir sind berechtigt, unsere Sicherheiten zu verwerten, wenn das Darlehen gekündigt und unsere Forderungen nicht ausgeglichen wurden.

5. Staatliche/Steuerliche Förderungen

Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten nehmen Sie bitte Kontakt mit Ihrem Steuerberater auf. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen können Sie

sich bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde erkundigen.

6. Vertraulichkeit

Wir nehmen den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen oder mit Ihrer Zustimmung dürfen Informationen über Ihr finanzielles Engagement an Dritte (z.B. Kreditauskunfteien, SCHUFA) weitergegeben werden. Die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen wird von unserem Datenschutzbeauftragten überwacht.

7. Internes Beschwerdemanagement

Sollten Sie einmal unzufrieden mit uns sein, wenden Sie sich bitte zunächst an den zuständigen Sachbearbeiter, der Ihren Vorgang fachkundig betreut. Bei Unstimmigkeiten steht Ihnen unsere hausinterne Beschwerdestelle zur Verfügung.

Lässt sich eine beiderseits zufrieden stellende Lösung nicht erreichen, können Sie eine außergerichtliche Schlichtung in Anspruch nehmen. Diesem Schlichtungsverfahren (Ombudsmann/-frau) hat sich die Aachener Bausparkasse angeschlossen.

Das Verfahren ist für Sie kostenlos. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung bei uns oder bei der Kundenbeschwerdestelle des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V., Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin.

H. Erläuterung von Fachbegriffen aus dem Darlehensbereich

Darlehensbetrag

- ist der Kapitalbetrag, für den Sie Zinsen entrichten und den Sie zurückzahlen müssen.

Auszahlungs- oder Nettodarlehensbetrag

- ist der Betrag, den Sie tatsächlich ausgezahlt bekommen. Konkret ist dies die Darlehenssumme abzüglich Disagio, Bereitstellungszinsen, Entgelt für die Darlehensbearbeitung usw.

Disagio (Damnum)

- stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Es wird spätestens bei der ersten Auszahlung fällig und dann vom Darlehensbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe ausgezahlt, sondern z. B. bei einem 5 %-igen Disagio nur zu 95 %.

Sollzinssatz

- ist der Zinssatz, nach dem sich die tatsächliche Zinsleistungsrate richtet. Für die Dauer des Zinsbindungszeitraums können Sie zwischen verschiedenen Sollzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen. Wird ein Disagio vereinbart, verringern sich Sollzinssatz und Auszahlungsbetrag.

effektiver Jahreszins

- hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Sollzinsbindungsfrist vergleichbar zu machen. Seine Angabe richtet sich nach der Preisangabenverordnung und berücksichtigt insbesondere den Sollzinssatz, die Bearbeitungskosten, das Disagio und die vereinbarte Zahlungsfälligkeit. Die mathematischen Grundsätze der Preisangabenverordnung gelten für alle Kreditinstitute gleichermaßen.

Bereitstellungszinsen

- werden von uns ab dem vereinbarten Zeitpunkt für den noch nicht ausgezahlten Darlehens(teil-)betrag bis zu dessen Auszahlung berechnet. Bereitstellungszinsen sind das Entgelt dafür, dass wir Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellen, aber nicht auszahlen können, weil die erforderlichen Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht erfüllt sind.



Theaterstraße 92-94
52062 Aachen

Kunden-Service-Center:
02 41/47 49 26 80

 **Aachener**
BAUSPARKASSE AG
■ *Sparen* ▲ *Finanzieren* ● *Goldanlage*