



**KUBUS**  
2009  
Kundenurteil  
„HERVORRAGEND“

- Gesamtzufriedenheit
- Preis-Leistungs-Verhältnis
- Betreuungsqualität
- Produktangebot

**Testsieger Bausparen**  
www.KUBUS.de

Allgemeine Kundeninformation zum europäischen Verhaltenskodex für die Hypothekarkreditvergabe

# Bausparen und Finanzieren

# Der europäische Verhaltenskodex

Mit der fortschreitenden Integration des europäischen Finanzmarktes ist die Notwendigkeit, den Verbraucherschutz auch auf EU-Ebene zu regeln, immer dringlicher geworden. 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 die Hypothekarkreditvergabe verabschiedet. Mit diesem Kodex sollen transparentere Informationen und eine erhöhte Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Kreditformen für die Kreditnehmer geschaffen werden.

## Die Debeka-Gruppe

Die Debeka-Gruppe ist sich ihrer Verantwortung gegenüber ihren Kunden bewusst und möchte ihren Beitrag dazu leisten, die Markttransparenz der Kreditinformationen weiter zu erhöhen. Wir sind daher dem Kodex beigetreten und haben die dort formulierten Anforderungen umgesetzt.

Den Text des Verhaltenskodex finden Sie in unserem Internetportal unter [www.debeka-bauwelt.de](http://www.debeka-bauwelt.de)

Eine Kopie des Verhaltenskodex ist zudem in unserer Hauptverwaltung in Koblenz erhältlich.



Diese Broschüre ist Teil unserer Umsetzung der getroffenen Vereinbarungen zum europäischen Kodex und soll Ihnen die notwendigen Informationen über unsere Finanzierungsprodukte vermitteln.

Die Debeka-Gruppe, die aus Krankenversicherung, Lebensversicherung, Allgemeine Versicherung, Pensionskasse und Bausparkasse besteht, hat sich mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten zu einer der größten Versicherungsgruppen und mit ihrer Bausparkasse zu einem ausgezeichneten Finanzdienstleister entwickelt. Das liegt nicht nur an dem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis, das die Debeka in allen Sparten bietet, sondern auch an der Service-Qualität, für die sich fast 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an über 1.200 Orten im gesamten Bundesgebiet einsetzen.

Darüber hinaus werden im Bereich der betrieblichen und privaten Altersversorgung die örtlichen Versorgungsspezialisten durch die prorente-Debeka Pensions-Management GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Debeka Lebensversicherung, unterstützt.

Wer sich für die Debeka entscheidet – und das sind mittlerweile über sechs Millionen Personen – kann sich darauf verlassen, ein Höchstmaß an Leistungen und Service zu bekommen.

### Vergleiche in der Wirtschafts- und Verbraucherpresse bestätigen das hervorragende Angebot der Unternehmensgruppe immer wieder:

z. B. bezeichnete die Zeitschrift „Focus Money“ die Kennzahlen der Debeka Lebensversicherung als „Benchmark für die Leistungen anderer Unternehmen“. Die Debeka Lebensversicherung erreichte im März 2009 zum sechsten Mal in Folge ein „exzellentes“ **Assekurata-Rating**. Vom Versicherungsanalysten **map-report** wurde die Debeka Krankenversicherung zum neunten Mal in Folge für „langjährige hervorragende Leistungen“ ebenfalls mit der höchsten Bewertung ausgezeichnet und erreichte in den Vergleichen Platz 1 (Nr. 702-703/2009). Die Debeka Bausparkasse erzielte bei einer Studie zur Kundenzufriedenheit von Bausparern (**KUBUS**) nach 2008 auch in 2009 das Prädikat „hervorragend“.

# Debeka- Kreditprodukte

## Hypothekendarlehen

### Hypothekendarlehen mit einer Lebensversicherung oder aufgeschobenen Rentenversicherung mit Kapitalwahlrecht

Die Darlehensform eines Hypothekendarlehens, verbunden mit einer Lebens- oder Rentenversicherung, hat den Vorteil, dass neben einer gleich bleibenden monatlichen Belastung während der Zinsfestschreibung das Todesfallrisiko abgesichert ist.

Hypothekendarlehen sind für Finanzierungen ab 25.000 Euro möglich. Die Zinsfestschreibung kann für einen Zeitraum von 10, 15, 20 oder 30 Jahren gewählt werden. Entspricht der Auszahlungszeitpunkt der Versicherung nicht dem der Zinsfestschreibung und wird das Darlehen nicht anderweitig zurückgezahlt, wird eine neue Vereinbarung zu den dann gültigen Konditionen und Darlehensbedingungen getroffen. Die vorzeitige Umstellung der Finanzierung kann mit Nachteilen verbunden sein.

Parallel zum Darlehen wird eine neu abgeschlossene oder bereits bestehende Debeka Lebensversicherung (LV) oder Rentenversicherung (RV) eingesetzt, mit der zugleich das Todesfallrisiko abgesichert wird. Im Gegensatz zu einem Annuitätendarlehen findet während der Darlehenslaufzeit keine Tilgung statt. Auf die in Anspruch genommene Darlehenssumme leisten Sie nur die Zinsen.

Zusätzlich zahlen Sie den Versicherungsbeitrag, der sich nach der Versicherungsleistung richtet.

Damit am Ende der Darlehenslaufzeit möglichst keine Tilgungslücke entsteht, ist die Versicherung in ausreichender Höhe zur Darlehenssumme, bei einer Aufschubzeit (der RV) ab 26 Jahren mindestens in 72%iger Darlehenshöhe, abzuschließen.

Beträgt die Versicherungssumme nur zwischen 50 % bis 72 % der Darlehenssumme, ist zusätzlich eine Tilgung des Darlehens von 0,75 % bis 1,50 % jährlich erforderlich.

Abhängig vom Eintrittsalter und der Laufzeit der Versicherung empfiehlt sich jedoch eventuell eine höhere Versicherungsleistung, da im Todesfall möglicherweise die vollständige Tilgung des Darlehens durch die Versicherungsleistung nicht gewährleistet ist.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter informieren Sie hierzu gern und erstellen Ihnen ein entsprechendes Angebot über die optimale Lebens- oder Rentenversicherungssumme.

Nach 30 Jahren bzw. nach Auszahlung der Versicherungsleistung oder wenn nach Ablauf der Zinsfestschreibung keine neue Vereinbarung getroffen wurde, ist das Darlehen in einer Summe zu tilgen. Die Versicherungsleistung wird mit dem Darlehen verrechnet.

Die bei Ablauf der Versicherung zu verrechnende Versicherungsleistung setzt sich zusammen aus der garantierten Versicherungsleistung und der Überschussbeteiligung. Die Höhe der Überschussbeteiligung ist unter anderem von der zukünftigen Entwicklung am Kapitalmarkt abhängig und kann deshalb nicht sicher vorhergesagt werden. Verbleibt nach Verrechnung

der eventuell um Steuern verminderten Versicherungsleistung ein Restdarlehen, ist dieses aus anderen Mitteln – entweder in einer Summe oder in Raten mit einem jährlichen Tilgungssatz von mindestens 1 % der ursprünglichen Darlehenssumme, der so genannten Schuldsumme, zurückzuführen.

Wird die Versicherung vorzeitig beendet, besteht Anspruch auf den Rückkaufswert. Sofern die Versicherung bereits in den ersten Jahren nach Abschluss gekündigt wird, fällt jedoch nur ein geringer Rückkaufswert an.

Im Fall der Beitragsfreistellung wird, wenn ein Rückkaufswert vorhanden ist, eine beitragsfreie Versicherungsleistung gebildet, die aber niedriger als die ursprünglich vereinbarte Leistung ist. Im Erlebens- und Todesfall wird dann diese Leistung fällig.

Reichen der Rückkaufswert oder die beitragsfreie Versicherungsleistung zur Darlehenstilgung nicht aus, muss das Restdarlehen aus anderen Mitteln getilgt werden. Bei vorzeitiger Vertragsänderung – Beendigung oder Beitragsfreistellung der Versicherung – können sich daher finanzielle Nachteile für Sie ergeben. Beachten Sie in diesem Zusammenhang die ausführlichen Erläuterungen in den Versicherungsbedingungen.

Im Gegensatz zu einem Annuitätendarlehen wird das Hypothekendarlehen nicht regelmäßig getilgt. Die in Anspruch genommene Darlehenssumme ist deshalb während der gesamten Laufzeit des Darlehens in voller Höhe zu verzinsen. Dadurch können die Gesamtkosten höher sein als bei einem

Annuitätendarlehen. Weil die Versicherung jedoch auch das Todesfallrisiko absichert, wäre zum Zwecke der Vergleichbarkeit bei einem Annuitätendarlehen die Prämie für eine Risiko-Lebensversicherung hinzuzurechnen.

Im Falle der vorzeitigen Darlehensrückzahlung kann im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

Nach Steuern kann das Darlehen in Verbindung mit einer Lebens- oder Rentenversicherung günstiger sein als ein Annuitätendarlehen. Unter Umständen sind die Kosten für den Kredit steuerlich absetzbar, können die Versicherungsprämien als Sonderausgaben geltend gemacht werden und außerdem die Zinserträge auf das Versicherungsguthaben steuerfrei sein. Auf die individuellen Verhältnisse bezogene Auskünfte erteilen die steuerberatenden Berufe.

### Hypothekendarlehen als Annuitätendarlehen

Bei dieser Darlehensform handelt es sich um ein Darlehen, für das während der Zinsfestschreibungsdauer monatlich gleich bleibende Raten für Zinsen und Tilgung gezahlt werden. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den laufenden Abrechnungszeitraum abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Der Anfangstilgungssatz beträgt, je nach Wunsch des Darlehensnehmers, 1 %, 2 % oder 3 % jährlich von der Darlehenssumme und erhöht sich um die ersparten Zinsen.

## Bauspardarlehen

Das Bausparprodukt der Debeka ist ein Kombinationsprodukt. Hierbei bilden Sie zunächst Kapital zu kalkulierbaren Konditionen und bereiten so bereits eine Zinssicherung für ein späteres Wohnungsbaudarlehen vor. Das Produkt gliedert sich somit in zwei Phasen: in eine Ansparphase mit einer von Anfang an garantierten Guthabensverzinsung und in eine anschließende Darlehensphase, in der Ihnen die Höhe des Zinssatzes und die maximale Tilgungszeit ebenfalls von Anfang an fest zugesichert werden.



In der Ansparphase zahlen Sie den festgelegten monatlichen Regelsparbeitrag oder einen anderen Betrag auf Ihren Bausparvertrag ein. Das Bausparguthaben wird mit 3 % jährlich verzinst.

Wenn der Bausparvertrag zugeteilt ist, 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 Bausparvertrages folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Bausparguthaben beträgt mindestens 40 % der Bausparsumme,
- die so genannte Bewertungszahl Ihres Bausparvertrags beträgt mindestens 1.200 Punkte.

Aus dem Verhältnis von Bausparguthaben zu Bausparsumme berechnet die Bausparkasse für jeden Bausparvertrag die Bewertungszahl. Das genaue Datum der Zuteilung hängt von der Höhe der Bewertungszahl und allen Finanzmitteln ab, die bei uns angesammelt werden. Dabei werden alle Spar- und Tilgungsleistungen sowie gutgeschriebene Zinsen und Mittel aus der

staatlichen Förderung berücksichtigt. Einzelheiten zur staatlichen Bausparförderung finden Sie auf Seite 7.

Vorteilhaft ist für Sie, dass der Darlehenszinssatz schon bei Vertragsabschluss feststeht. Er beträgt 5 % jährlich und ist unveränderlich.

Ihr Bauspardarlehen können Sie nur für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen verwenden. Näheres hierzu erfahren Sie auf Seite 7.



## Zwischenkredit

Mit dem Zwischenkredit können Sie die Zeitspanne bis zur Zuteilung Ihres Bausparvertrags überbrücken und bereits vorher über die Bausparsumme verfügen. Voraussetzung ist, dass das Ansparguthaben Ihres Bausparvertrags mindestens 40 % der Bausparsumme beträgt. Mit Zuteilung des Bausparvertrags wird der Zwischenkredit durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst. Eine vorzeitige Ablösung durch zusätzliche Sparleistungen ist nicht möglich.

Die Zinsen für den Zwischenkredit sind bis zur Zuteilung des Bausparvertrags auf die volle Darlehenssumme zu leisten. Während dieser Zeit findet im Unterschied zu einem Annuitätendarlehen keine Tilgung statt. Bis zur Zuteilung besteht die monatliche Rate aus den Zinsen für den Zwischenkredit. Nach Ablösung des Zwischenkredits durch den zugewiesenen Bausparvertrag zahlen Sie den Zins- und Tilgungsbeitrag gemäß den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB). Auf das Bauspardarlehen können dann jederzeit kostenlos Sondertilgungen geleistet werden.

Eine mit Beginn des Bauspardarlehens eventuell abzuschließende Risiko-Lebensversicherung erhöht den Gesamtaufwand und kann zur Verlängerung der Darlehenslaufzeit führen.

Beachten Sie auch die steuerlichen Hinweise auf Seite 9.

## Vorausdarlehen

Mit dem Debeka-Vorausdarlehen bieten wir Ihnen ein Finanzierungsprodukt, das mit festen monatlichen Raten sowohl in der Vorfinanzierungsphase als auch in der Bauspardarlehensphase ausgestattet ist. Es besteht für Sie somit kein Zinsänderungsrisiko, denn die monatliche Belastung ist für die gesamte Laufzeit kalkulierbar.

Mit Vorausdarlehen sind Finanzierungen ab 15.000 Euro möglich.

Für das Debeka-Vorausdarlehen wird mit dem Darlehensvertrag gleichzeitig ein Bausparvertrag in Höhe der Darlehenssumme abgeschlossen und mit dem Regelsparbeitrag von 3 % der Bausparsumme bespart. Der zugewiesene Bausparvertrag löst bei Ablauf der Zinsfestschreibung das Vorausdarlehen ab. Mit der Zuteilung des Bausparvertrags können Sie nach einer Vertragslaufzeit von ca. 11 Jahren rechnen.

Nach Ablösung des Vorausdarlehens zahlen Sie in der Regel eine niedrigere Rate als in der Vorfinanzierungsphase. Diese Rate ist wiederum bis zur Rückzahlung des Darlehens unveränderlich und wird für die Zinsen und die Tilgung des Bauspardarlehens verwendet. Das Bauspardarlehen kann dann jederzeit ohne Entschädigungsleistung vom Darlehensnehmer vorzeitig getilgt werden.

Eine mit Beginn des Bauspardarlehens eventuell abzuschließende Risiko-Lebensversicherung erhöht den Gesamtaufwand und kann zur Verlängerung der Laufzeit führen.

Beachten Sie auch die steuerlichen Hinweise auf Seite 10.

## Konstant-Darlehen

Unsere Konstant-Darlehen bieten wir in den Varianten zu unterschiedlichen Darlehenslaufzeiten als Konstant 10 oder Konstant 15 bis Konstant 28 an. Der besondere Vorteil der Konstant-Darlehen ist die gleich bleibende monatliche Belastung während der gesamten Darlehenslaufzeit. Diese wird bereits bei Vertragsabschluss vereinbart, sodass eine sichere Kalkulation bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens möglich ist.

So sind z. B. mit Konstant 10 Finanzierungen ab 5.000 Euro möglich, mit Konstant 15 ab 10.000 Euro, mit Konstant 16 bis Konstant 19 ab 20.000 Euro und mit Konstant 20 bis Konstant 28 ab 25.000 Euro.

Für das Konstant-Darlehen wird neben dem Darlehensvertrag auch ein Bausparvertrag abgeschlossen. Die Bausparsumme entspricht dem Darlehensbetrag und übersteigt den gewünschten Auszahlungsbetrag um das 1,2- bis 1,8-fache. Die Auszahlungssumme steht Ihnen in voller Höhe für die geplante wohnungswirtschaftliche Maßnahme zur Verfügung. Der übrige Teil des Darlehensbetrages dient der Besparung des Bausparvertrags.

Bis zur Ablösung des Vorfinanzierungsdarlehens nach Ablauf der vereinbarten Zinsfestschreibung durch den zugeteilten Bausparvertrag (Vorfinanzierungsphase) sind Zinsen auf die volle Darlehenssumme zu zahlen. Während dieser Zeit findet im Unterschied zu einem Annuitätendarlehen keine Tilgung statt. Die konstante monatliche Rate wird in dieser Phase vielmehr für die Darlehenszinsen sowie für den Sparbeitrag auf den Bausparvertrag verwendet. Beim Konstant 28 z. B. dient die monatliche Rate überwiegend für die Zinsen des Vorfinanzierungsdarlehens.

Nach vertragsgemäßer Ablösung des Vorfinanzierungsdarlehens durch den zugeteilten Bausparvertrag wird die Rate für Zinsen und Tilgung des Bauspardarlehens verwendet.

Das Bauspardarlehen kann dann jederzeit und ohne Kosten vorzeitig getilgt werden.

Eine mit Beginn des Bauspardarlehens gegebenenfalls abzuschließende Risiko-Lebensversicherung erhöht den Gesamtaufwand und kann zur Verlängerung der Laufzeit führen.

Beachten Sie auch die steuerlichen Hinweise auf Seite 10.



## Öko-Konstant-Darlehen

Die Debeka unterstützt den Bau von Passivhäusern und Energiesparhäusern sowie energiesparende Einzelmaßnahmen am Neubau mit der verbilligten Darlehensvariante Öko-Konstant. Außerdem fördert sie energiesparende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen an bestehenden Wohnimmobilien, wie z. B. Fassaden- oder Dachisolierungen, den Einbau von Wärmeschutzverglasungen, Niedertemperaturkesseln oder Wärmerückgewinnungsanlagen.

Mit unseren Öko-Konstant-Darlehen sind Finanzierungen von 5.000 Euro bis 35.000 Euro möglich. Die Zinsvergünstigung beträgt 0,15 % auf den Nominalzinssatz.

## KfW-Darlehen

Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen zinsvergünstigte Darlehensmittel der KfW-Kreditanstalt für Wiederaufbau zum Neubau, Erwerb, zur Modernisierung sowie für Maßnahmen zur Energieeinsparung am selbst genutzten Wohneigentum. Wesentliche Voraussetzung ist, dass mit dem Darlehen ein im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland liegendes Objekt gefördert wird. Informationen über die unterschiedlichen Förderprogramme erhalten Sie von uns oder der KfW-Förderbank unter dem Service-Telefon (0 18 01) 33 55 77 oder im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

## Staatliche Bausparförderung

Als Bausparer werden Sie vom Staat kräftig gefördert. Für Ihre Einzahlungen auf den Bausparvertrag können Sie jährlich eine Wohnungsbauprämie beanspruchen. Für die Anlage vermögenswirksamer Leistungen erhalten Sie unabhängig davon die Arbeitnehmer-Sparzulage.

Sie haben Anspruch auf Wohnungsbauprämie, wenn Sie das 16. Lebensjahr vollendet haben und Ihr jährliches zu versteuerndes Einkommen 25.600 Euro für Alleinstehende und 51.200 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten nicht übersteigt. Prämienbegünstigt sind jährliche Einzahlungen von 512 Euro für Alleinstehende und 1.024 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Die Wohnungsbauprämie beträgt 8,8 % der geleisteten Einzahlungen, maximal jährlich 45,06 Euro für Alleinstehende bzw. 90,11 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten.

Außerdem besteht Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage für vermögenswirksame Leistungen, die Ihr Arbeitgeber auf Ihren Bausparvertrag einahlt. Hierfür betragen die Einkommensgrenzen im Sparjahr 17.900 Euro für Alleinstehende und 35.800 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Begünstigt sind jährliche Einzahlungen von 470 Euro für Alleinstehende und 940 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Die Arbeitnehmer-Sparzulage beträgt 9 % der vermögenswirksamen Leistungen, maximal 43 Euro für Alleinstehende bzw. 85 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten.

## Voraussetzungen für die Darlehensvergabe

Die Debeka vergibt Kredite nur für wohnungswirtschaftliche Zwecke. Als wohnungswirtschaftliche Maßnahmen in diesem Sinne zählen z. B.:

- Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung,
- Anbau, Umbau oder Erweiterung,
- Modernisierungsmaßnahmen,
- Ablösung von Hypotheken und Grundschulden,
- Finanzierung von Bauland und Erschließungskosten,
- gewerbliche Bauvorhaben zur Versorgung von Wohngebieten.

Durch die Aufnahme eines Baudarlehens verpflichtet sich der Darlehensnehmer zu langfristigen Zins- und Tilgungsleistungen. Daher ist eine Prüfung, ob die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auf Dauer ausreichend ist, von

besonderer Wichtigkeit. Insbesondere die langfristige Verfügbarkeit aller Einnahmequellen und die Möglichkeit, dass durch unerwartete Ausgaben der finanzielle Spielraum enger wird, sollten Sie hierbei mit berücksichtigen. Eine individuelle Beratung durch erfahrene Fachleute ist daher sehr zu empfehlen.

Als Darlehensgeber haben wir die Risiken einer Finanzierung zu prüfen. Unsere Prüfungstätigkeit ist für Sie kostenlos. In die Entscheidung fließen beispielsweise ein:

- der Wert der zu beleihenden Immobilie,
- Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Darlehensnehmers unter Berücksichtigung der Lebenshaltungskosten,
- eingeholte Informationen (z. B. SCHUFA-Auskunft),
- Informationen, die seitens des Darlehensnehmers zu erbringen sind, wie z. B. Angaben zum Verwendungszweck des Darlehens.

Nach sorgfältiger Prüfung unterbreiten wir Ihnen umgehend ein Angebot. Zum Abschluss des Darlehensvertrages sind Sie aber trotz Kreditprüfung nicht verpflichtet.

Die Auszahlung des Darlehens ist möglich, nachdem

- der Darlehensvertrag wirksam abgeschlossen wurde und
- die im Darlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Das Darlehen wird entsprechend dem Darlehensvertrag entweder in einem Betrag oder – insbesondere bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen – in Teilbeträgen gemäß Baufortschritt ausbezahlt.

## Sicherheiten

In der Regel werden unsere Darlehensforderungen durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an einer inländischen Immobilie abgesichert.

Sofern Sie eine Darlehensform wählen, die eine Finanzierung durch Bauspardarlehen beinhaltet, haben Sie einen weiteren Vorteil:

Wir akzeptieren auch nachrangige Sicherheiten. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, andere Finanzierungsbausteine erstrangig abzusichern und sie so mit unseren Produkten zu verbinden.

In bestimmten Fällen kann auch eine grundpfandrechtliche Absicherung durch andere Sicherungsformen ersetzt werden. In Betracht kommen hier z. B. eine Sicherung durch die Verpfändung von Ansprüchen aus kapitalbildenden Lebensversicherungen, aufgeschobenen Rentenversicherungen mit Kapitalwahlrecht, öffentlichen Anleihen oder mündelsicheren Schuldverschreibungen oder eine Zins- und Tilgungsgarantie eines anderen geeigneten Kreditinstituts.

Bei einem Bauspardarlehen bis zu 30.000 Euro genügt es uns sogar, wenn Sie sich verpflichten, eine grundpfandrechtliche Sicherung nicht durch eine Verpfändung oder Veräußerung des Wohneigentums zu verhindern. Bei einem Bauspardarlehen bis zu 10.000 Euro verlangen wir nicht einmal eine solche Verpflichtungserklärung.

## Entstehende Kosten



Bei jeder Darlehensgewährung entstehen über Zins- und Tilgungsleistungen hinaus weitere Kosten für die Darlehensnehmer. Dies ist auch bei unseren Darlehen nicht anders.

Beispielsweise können folgende Kosten anfallen:

- Darlehensgebühr,
- Bereitstellungszinsen,
- Disagio,
- Kosten der Besicherung des Darlehens und der Löschung bzw. Freigabe von Sicherheiten,
- Kosten der Gebäudeversicherung,
- Kosten des Grundbuchamtes,
- Notarkosten,
- Gebühren für die Ermittlung des Beleihungswertes durch externe Sachverständige,
- Überweisungsgebühren,
- Kosten der Zwischenfinanzierung.

Die tatsächlich anfallenden Kosten richten sich nach der gewählten Finanzierungsart. Nähere Erläuterungen erhalten Sie von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

# Weitere wichtige Informationen

## Widerrufsrecht

Wenn Sie bei uns einen Bauspar- oder Darlehensvertrag abschließen, können Sie diesen innerhalb von zwei Wochen widerrufen.

Die Voraussetzungen für die Ausübung des Widerrufsrechts sowie weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Widerrufsbelehrung/-information in Ihrem Bausparantrag bzw. Darlehensvertrag.

## Vorzeitige Rückzahlung / Vorfälligkeitsentschädigung

Während der Dauer der Zinsfestschreibung kann das Darlehen grundsätzlich nicht vor Ablauf von zehn Jahren gekündigt werden. Nach Ablauf von zehn Jahren, gerechnet ab dem vollständigen Empfang der Darlehenssumme, kann der Darlehensvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch den Darlehensnehmer gekündigt werden. Darüber hinaus hat der Darlehensnehmer ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn ein berechtigtes Interesse an der Aufhebung des Darlehensvertrags vorliegt. Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Darlehensnehmer ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliebigen Sache hat, er

z. B. die beliebige Immobilie veräußern möchte. In diesem Fall hat der Darlehensnehmer allerdings den Schaden zu ersetzen, der aus der vorzeitigen Kündigung und der damit verbundenen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens entsteht. Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung hängt von der Restlaufzeit des Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und dem zum Zeitpunkt der Rückzahlung gültigen Zinssatz ab. Die Berechnung der exakten Schadenssumme ist daher vom Einzelfall abhängig und muss für jeden Fall gesondert erfolgen.

**Die Ausführungen zur Vorfälligkeitsentschädigung betreffen nicht die Bauspardarlehen, da diese jederzeit vorzeitig zurückgezahlt werden können.**

## Nichtabnahme des Darlehens

Nimmt der Darlehensnehmer das Darlehen nach Vertragsabschluss nicht ab oder erfüllt er die für die Auszahlung des Darlehens vereinbarten Voraussetzungen nicht, entsteht dem Darlehensgeber im Regelfall ebenfalls ein Schaden, den der Darlehensnehmer zu ersetzen hat. Die Berechnung des ausgleichenden Betrags richtet sich nach den oben dargestellten Grundsätzen zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung.

**Auf das Bauspardarlehen können Sie entschädigungslos verzichten.**

## Steuerliche Hinweise

Für das Bausparguthaben erhalten Sie die tariflichen Guthabenzinsen. Diese unterliegen grundsätzlich der Kapitalertragsteuer von 25% (seit dem 1. Januar 2009) und zusätzliche 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf. Im Einzelnen gilt Folgendes:



■ Wird ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe gestellt, so entfällt die Abführung der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag an das Finanzamt, es sei denn, das finanzierte Objekt wird fremdgenutzt durch Vermietung und Verpachtung. In diesem Fall ist eine Freistellung nicht möglich, vielmehr sind die Guthaben- und Schuldzinsen bei Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigen.

■ Führen wir im Rahmen eines Konstant-Darlehens Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für den Bausparvertrag ab, ziehen wir die an das Finanzamt abgeführten Beträge durch Lastschrift von Ihrem Girokonto ein. Damit wird sichergestellt, dass der Verlauf des Darlehens nicht nachteilig beeinflusst wird.

■ Nutzen Sie die finanzierte Immobilie selbst, besteht die Möglichkeit, die abgeführten Beträge im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung erstattet zu bekommen, da Ihr Bausparvertrag im Rahmen einer Konstantfinanzierung ganz oder zum Teil durch das Darlehen aufgefüllt wurde.

**Der Sparer-Freibetrag und der Werbungskosten-Pauschbetrag sind seit dem 1. Januar 2009 zu einem Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro (Ledige) bzw. 1.602 Euro (zusammenveranlagte Eheleute) zusammengefasst. Dies ist bei der Entscheidung für ein Finanzierungsprodukt in Kombination mit einem Bausparvertrag zu berücksichtigen.**

**Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden Sie in der Finanzierungsberatung über eventuelle Nachteile aufklären und erörtern, zu welchen Zwecken Sie bereits Teile der Steuerfreibeträge nutzen.**

Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie die Kosten für ein Darlehen oder die geleisteten Lebens- und Rentenversicherungsprämien steuerlich geltend machen.

**Zu diesen wie auch zu anderen steuerlichen Fragen im Zusammenhang mit wohnungswirtschaftlichen Krediten wenden Sie sich bitte an die steuerberatenden Berufe.**

**Im Falle eines Falles:**

## Der Ombudsmann

Bei Problemen, die bei der Abwicklung des Baudarlehens entstehen, sollten Sie zumindest versuchen mit dem Unternehmen, das das Darlehen gewährt hat, eine einvernehmliche Klärung herbeizuführen.

Wird keine Einigung erzielt, besteht die Möglichkeit, eine außergerichtliche Schlichtungsstelle anzurufen. Das Verfahren ist für Sie kostenlos.

Bei einem Hypothekendarlehen mit einer Versicherung können Sie den Ombudsmann der Deutschen Versicherungswirtschaft anrufen. Nähere Informationen sowie die Verfahrensordnung erhalten Sie bei dem Versicherungsombudsmann e. V., Kronenstr. 12 in 10117 Berlin.

Bei allen anderen Finanzierungsformen können Sie sich an den Ombudsmann der privaten Bausparkassen beim Verband der Privaten Bausparkassen e. V., Postfach 303079 in 10730 Berlin, wenden.

## Infos

Es ist nicht möglich, in einer solchen Broschüre alle Kundenfragen umfassend zu beantworten. Bei weiteren Fragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung. Fordern Sie unser Bauspar- und Finanzierungsangebot an. Wir beraten Sie gern auch bei Ihnen zu Hause.

Mehr Informationen und Hilfe erhalten Sie von der Debeka-Geschäftsstelle in Ihrer Nähe oder unserem Service-Telefon (02 61) 94 34 - 8 76.



### Vermögensaufbau für die Bildung von Wohneigentum

- staatliche Förderung
- Zinssicherungssysteme
- Geldanlage
- Finanzierung

### Unser Angebot auf einen Blick

- Krankenversicherung
- Zusatzversicherung für gesetzlich Krankenversicherte
- Pflegeversicherung
- private Renten-/Lebensversicherung
- staatl. geförderte Rentenversicherung
- betriebliche Altersversorgung
- Berufsunfähigkeitsabsicherung
- Unfallversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Rechtsschutzversicherung
- Hausrat-/Glasversicherung
- Wohngebäudeversicherung
- Bauleistungsversicherung
- Kfz-Versicherung
- Reiseversicherung
- Bausparen/Baufinanzierung
- Geldanlage/Fondssparen
- Immobilienvermittlung

Mit ca. 15.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an über 1.200 Orten bundesweit sind wir auch in Ihrer Nähe.



Ihr/e Ansprechpartner/in

**Debeka**  
Krankenversicherungsverein a. G.  
Lebensversicherungsverein a. G.  
Allgemeine Versicherung AG  
Pensionskasse AG  
Bausparkasse AG

**Hauptverwaltung**  
Ferdinand-Sauerbruch-Straße 18  
56054 Koblenz

**Telefon (02 61) 94 34 - 8 76**  
[www.debeka-bauwelt.de](http://www.debeka-bauwelt.de)