SIGNAL IDUNA füreinander da

SIGNAL IDUNA Bauspar AG

Allgemeine Informationen zu Immobiliar-Verbraucher-darlehen

Stand: September 2024

7302604 Sep24

Vorwort

Diese allgemeinen Informationen dienen als erste Orientierung und Information in allgemeiner Form über das Angebot der Immobiliar-Verbraucherdarlehen der SIGNAL IDUNA Gruppe.

Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind Darlehen, die entweder durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld, Hypothek, Rentenschuld) oder eine Reallast besichert werden oder die für den Kauf oder den Neubau einer Immobilie oder eines Grundstücks aufgenommen werden.

Folgende Gesellschaften der SIGNAL IDUNA Gruppe bieten Immobiliar-Verbraucherdarlehen an:

SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G.
SIGNAL IDUNA Pensionskasse Aktiengesellschaft
SIGNAL IDUNA Versorgungskasse e. V.
Neue Rabenstraße 15-19
20354 Hamburg

SIGNAL IDUNA Krankenversicherung a. G.
SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG
SIGNAL IDUNA Lebensversicherung AG
Joseph-Scherer-Straße 3
44139 Dortmund

SIGNAL IDUNA Bauspar AG
Kapstadtring 7
22297 Hamburg

Zum Angebot aller Darlehensgeber gehören klassische Hypothekendarlehen.

Zusätzlich bietet die SIGNAL IDUNA Bauspar neben dem Bauspardarlehen nach Zuteilung eines Bausparvertrages verschiedene Vorfinanzierungsvarianten eines Bausparvertrages an. Diese sind

- Zwischenkredite zur Überbrückung des Zeitraums bis zur Zuteilung eines Bausparvertrages
- Vorausdarlehen zur Vorfinanzierung eines neu abgeschlossenen Bausparvertrages
- Konstantdarlehen zur Vorfinanzierung eines neu abgeschlossenen Bausparvertrages. Im Unterschied zu einem Vorausdarlehen wird hier während der gesamten Vertragslaufzeit und auch für das später einsetzende Bauspardarlehen eine konstante Rate gezahlt.

Darüber hinaus bietet die SIGNAL IDUNA Gruppe die Vermittlung von Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu deren Konditionen und Bedingungen an. Allgemeine Informationen sowie Produktbeschreibungen und Bedingungen lassen sich den Internetseiten der KfW (www.kfw.de) entnehmen.

Informationen

Verwendungszwecke

Hypothekendarlehen, die durch Bestellung einer Grundschuld gesichert werden, können grundsätzlich zu jedem Zweck verwendet werden.

Vorausdarlehen, Zwischenkredite und Bauspardarlehen, die durch Bestellung einer Grundschuld gesichert werden, dürfen ausschließlich zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken verwendet werden; solche Zwecke sind beispielsweise:

- Kauf oder Neubau einer Immobilie oder eines Grundstücks
- Anbau oder Umbau einer Immobilie
- Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen
- Ablösung von bestehenden Baufinanzierungen

Formen von Sicherheiten

Die Sicherung erfolgt in der Regel durch Bestellung einer Grundschuld an einer inländischen Immobilie. Eine Sicherung an einer Immobilie in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweizerischen Eidgenossenschaft erfordert die Zustimmung des Darlehensgebers.

Da der Darlehensnehmer nicht nur mit der Immobilie, sondern auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Bestellung einer Grundschuld ein notariell vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, in dem er sich – in erster Linie für den Fall eines andauernden Zahlungsverzuges – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Darüber hinaus liegt es im Interesse von sowohl Darlehensnehmer als auch Darlehensgeber, dass der Darlehensnehmer die Immobilie zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert. Durch diesen Versicherungsschutz wird sichergestellt, dass die Gesamtkosten der Wiederherstellung der Immobilie im Schadenfall gedeckt sind.

Bei Vorausdarlehen, Zwischenkrediten und Bauspardarlehen kann von der Absicherung durch eine Grundschuld abgesehen werden, wenn ausreichend anderweitige Sicherheiten gestellt werden; in Betracht kommen die Abtretung von Sparguthaben, die Abtretung von Rückkaufwerten aus Lebensversicherungen oder eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines geeigneten Kreditinstituts.

Unter bestimmten Voraussetzungen können Zwischenkredite und Bauspardarlehen bis zu einem Nettodarlehensbetrag von 50.000 EUR ohne Sicherstellung als Blankodarlehen gewährt werden. In diesen Fällen wird lediglich eine Lohn-/Gehaltsabtretung vereinbart, die dem Arbeitgeber nur im Verwertungsfall offengelegt wird.

Laufzeiten

Hypothekendarlehen haben in der Regel lange Laufzeiten, die von der gewählten Rückzahlungsoption und ihrer Ausgestaltung abhängen.

Die Laufzeiten der Voraus- und Konstantdarlehen hängen von der Zuteilung des vorfinanzierten Bausparvertrags ab. Maßgeblich für die Zuteilung sind die Sparleistungen für den Bausparvertrag; es gilt: Je höher die Sparleistungen, desto schneller in der Regel die Zuteilung des Bausparvertrags und desto kürzer die Laufzeit des Voraus- bzw. Konstantdarlehens.

Bei Zwischenkrediten müssen für den Bausparvertrag keine Sparleistungen mehr erbracht werden; die Laufzeiten der Zwischenkredite hängen daher ausschließlich von der Zuteilung des zwischenfinanzierten Bausparvertrags ab.

Die Laufzeiten der Bauspardarlehen sind abhängig von der jeweils gewählten Tarifvariante und der Höhe des monatlichen Zins- und Tilgungsbeitrages.

Arten von Sollzinssätzen

Die Immobiliar-Verbraucherdarlehen der SIGNAL IDUNA Gruppe sind ausschließlich mit gebundenen Sollzinssätzen ausgestattet. Dies bedeutet, dass die Sollzinsen für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben werden und während dieses Zeitraums unveränderlich sind; am Ende des Zeitraums werden die Sollzinsen für einen weiteren Zeitraum neu vereinbart.

Gebundene Sollzinsen verschaffen dem Darlehensnehmer ein hohes Maß an Planungssicherheit. Konsequenzen sind allerdings, dass ein gebundener Sollzins auch bei einem sinkenden Zinsniveau unverändert bleibt und zudem eine vorzeitige Rückzahlung eines so ausgestatteten Darlehens nicht ohne Bedingungen und nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist.

Bei den Hypothekendarlehen lassen sich die Sollzinsen für unterschiedliche Zeiträume festschreiben; die SIGNAL IDUNA Gruppe bietet Sollzinsbindungszeiträume von bis zu 25 Jahren an.

Bei den Voraus- bzw. Konstantdarlehen werden die Sollzinsen für bis zu 15 Jahre festgeschrieben; sollte der vorfinanzierte Bausparvertrag am Ende des Sollzinsbindungszeitraums nicht zugeteilt sein, werden die Sollzinsen neu vereinbart.

Bei den Zwischenkrediten sind die Sollzinsen generell bis zur Zuteilung des zwischenfinanzierten Bausparvertrags festgeschrieben.

Bei den Bauspardarlehen sind die Sollzinsen generell für die gesamte Laufzeit festgeschrieben.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt bei Bauspardarlehen gleichwohl nicht an.

Optionen zur Rückzahlung

Die Hypothekendarlehen zeichnen sich durch drei unterschiedliche Rückzahlungsoptionen aus.

- Bei einem Hypothekendarlehen mit laufender Tilgung (Annuitätendarlehen) enthalten die Raten neben einem Zins- auch einen Tilgungsanteil, so dass sich die anfängliche Darlehensschuld mit jeder Rate reduziert; das Darlehen wird somit kontinuierlich zurückgezahlt.
- Bei einem tilgungsfreien Hypothekendarlehen (Zinszahlungsdarlehen) werden lediglich Zinsraten gezahlt. Die anfängliche Darlehensschuld bleibt während der gesamten Laufzeit unverändert und wird in voller Höhe verzinst. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt spätestens nach 35 Jahren mit einer einmaligen Zahlung aus dem sonstigen Vermögen des Darlehensnehmers.
- Bei einem Hypothekendarlehen, für dessen Rückzahlung die Leistungen aus einem Bausparvertrag vorgesehen sind, werden neben den Sparleistungen für den Bausparvertrag nur Zinsen für das Darlehen gezahlt. Die anfängliche Darlehensschuld bleibt während der gesamten Laufzeit unverändert und wird in voller Höhe verzinst. Die Rückzahlung erfolgt bei Zuteilung des Bausparvertrags durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen.

Zudem lassen sich Sondertilgungsrechte vereinbaren, die die Rückzahlung beschleunigen.

Die Rückzahlung von Voraus- und Konstantdarlehen sowie von Zwischenkrediten erfolgt bei Zuteilung des vor- bzw. zwischenfinanzierten Bausparvertrags durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen. Bis dahin werden lediglich Zinsraten – und bei Voraus- und Konstantdarlehen die Sparleistungen für den vorfinanzierten Bausparvertrag – gezahlt. Die anfängliche Darlehensschuld bleibt daher während der gesamten Laufzeit unverändert und wird in voller Höhe verzinst.

Sondertilgungsrechte, die die Rückzahlung beschleunigen, können für Voraus- und Konstantdarlehen vereinbart werden.
Für Zwischenkredite ist dies nicht möglich.

Die Rückzahlung von Bauspardarlehen erfolgt durch gleichbleibende monatliche Raten. Diese Raten enthalten sowohl einen Zinsanteil als auch einen Tilgungsanteil, so dass sich die anfängliche Darlehensschuld mit jeder Rate reduziert. Zudem können jederzeit Sondertilgungen in beliebiger Höhe geleistet werden.

Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung

Soweit keine Sondertilgungsrechte zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden sind, ist eine vorzeitige Rückzahlung während der Sollzinsbindung nur möglich, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Ein berechtigtes Interesse ist beispielsweise gegeben, wenn der Darlehensnehmer ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Immobilie hat. In diesem Fall ist der Darlehensnehmer jedoch verpflichtet, den beim Darlehensgeber durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen (Vorfälligkeitsentschädigung).

Diese Regelungen werden durch folgende Ausnahmen ergänzt:

- Nach Ablauf von zehn Jahren ist die Rückzahlung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.
- Bauspardarlehen können jederzeit – ganz oder teilweise – ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden.

Bewertung der Immobilie

Bei der Sicherung durch eine Grundschuld ist eine Bewertung der Immobilie erforderlich. Die Bewertung dient dazu, dem Darlehensgeber eine verlässliche Vorstellung über die Eignung der Immobilie zur Sicherung des meist langfristigen Immobiliar-Verbraucherdarlehens zu verschaffen; sie wird durch zertifizierte Immobiliengutachter des Darlehensgebers oder einen vom Darlehensgeber beauftragten Dienstleister vorgenommen.

Da die Bewertung im Interesse des Darlehensgebers erfolgt, werden die hierfür anfallenden Kosten vom Darlehensgeber übernommen; dem Darlehensnehmer entstehen keine Kosten.

Eine Gewähr für einen bestimmten Wert oder Mindestwert der Immobilie übernimmt die SIGNAL IDUNA Gruppe nicht.

Nebenleistungen

Bei der Sicherung durch eine Grundschuld ist es erforderlich, dass die Immobilie zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert wird.

Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, freiwillig weitere Versicherungen abzuschließen, die dem persönlichen Schutz des Darlehensnehmers und der Absicherung seiner Angehörigen dienen (z. B. in Form einer Berufsunfähigkeitsversicherung oder einer Risiko-Lebensversicherung).

Die SIGNAL IDUNA Gruppe bietet umfassenden Versicherungsschutz für jede Lebenssituation; der Darlehensnehmer kann die Versicherungen aber auch bei jedem anderen Anbieter seiner Wahl erwerben.

Konsequenzen bei Vertragsverletzungen

Vertragsverletzungen können schwerwiegende Folgen für den Darlehensnehmer haben, insbesondere wenn der Darlehensnehmer die vertraglich geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen leistet und insofern in Zahlungsverzug gerät.

Ein Zahlungsverzug kann zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber führen; die noch ausstehende Darlehensschuld wird dann zur sofortigen Rückzahlung fällig gestellt. Kann der Darlehensnehmer die Zahlung fälliger Beträge nicht leisten, kann dies zur zwangsweisen Verwertung der Sicherheiten – im äußersten Fall verbunden mit dem Verlust der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Immobilie – und zur Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Darlehensnehmers führen.

Repräsentatives Beispiel

Hinweis:
Das folgende Beispiel soll lediglich der Orientierung dienen; ein konkretes Finanzierungsangebot auf der Grundlage eines individuellen Finanzierungsbedarfs kann hiervon abweichen.

Hypothekendarlehen

So könnte die Finanzierung mit einem grundpfandrechtlich gesicherten Hypothekendarlehen der SIGNAL IDUNA mit laufender Tilgung aussehen:

Nettodarlehensbetrag		150.000,00 EUR
Sollzins p.a.		4,10 %
Anfängliche Tilgung p.a.		3,24 %
monatliche Zins- und Tilgungsrate		239 x 917,50 EUR 1 x 692,59 EUR
Gesamtlaufzeit		20 Jahre
Gesamtkosten - Summe der gezahlten Zinsen - Kosten der Grundschuldeintragung	 69.975,09 EUR 354,00 EUR	70.329,09 EUR
Gesamtbetrag		220.329,09 EUR
Effektiver Jahreszins		4,21 %

Das Beispiel zeigt ein Hypothekendarlehen dessen Tilgungssatz so berechnet ist, dass die vollständige Tilgung innerhalb der Gesamtlaufzeit erfolgt (Volltilgerdarlehen).

Der Nettodarlehensbetrag ist der an den Darlehensnehmer auszuzahlende Darlehensbetrag.

Die Gesamtkosten beinhalten die Summe aller gezahlten Zinsen sowie diejenigen Kosten, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen sind. Nicht in den Gesamtkosten enthalten sind mögliche weitere, im Zusammenhang mit dem Darlehen anfallende Kosten; bei grundpfandrechtlicher Sicherung sind dies insbesondere

- Kosten des Notars für die Beurkundung eines Kaufvertrags oder die Bestellung einer Grundschuld,
- Kosten des Grundbuchamts für eine Eigentumsumschreibung,
- Grunderwerbsteuer,
- Prämien für eine Gebäudeversicherung.

Der Gesamtbetrag ist die Summe aller Zahlungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens.

Repräsentatives Beispiel

Hinweis:
Das folgende Beispiel soll lediglich der Orientierung dienen; ein konkretes Finanzierungsangebot auf der Grundlage eines individuellen Finanzierungsbedarfs kann hiervon abweichen.

Vorausdarlehen

So könnte die Finanzierung mit einem grundpfandrechtlich gesicherten Vorausdarlehen der SIGNAL IDUNA Bauspar AG aussehen:

Nettodarlehensbetrag		100.000,00 EUR
Sollzins p.a.		3,80 %
monatliche Zinsraten für das Vorausdarlehen		144 x 316,67 EUR
monatliche Sparraten für den Bausparvertrag		145 x 212,00 EUR
monatliche Zins- und Tilgungsrate für das Bauspardarlehen		155 x 523,00 EUR 1 x 386,87 EUR
Gesamtlaufzeit		25 Jahre und 2 Monate
Gesamtkosten - Summe der gezahlten Zinsen für das Vorausdarlehen - Abschlussgebühr für den Bausparvertrag einmalig - Summe der gezahlten Zinsen für das Bauspardarlehen - Kosten der Grundschuldeintragung	 45.600,48 EUR 1.000,00 EUR 13.143,79 EUR 273,00 EUR	60.017,27 EUR
Summe der Guthabenzinsen für das Bausparguthaben		951,92 EUR
Gesamtbetrag		159.065,35 EUR
Effektiver Jahreszins		4,13 %

Das Beispiel zeigt ein Vorausdarlehen für einen Bausparvertrag nach dem Tarif FREIraum F30. Dabei gilt die Festschreibung des Sollzinses bis zur Zuteilung des Bausparvertrags.

Der Nettodarlehensbetrag ist der an den Darlehensnehmer auszuzahlende Darlehensbetrag.

Die Gesamtkosten beinhalten die Summe aller gezahlten Zinsen sowie diejenigen Kosten, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen sind. Nicht in den Gesamtkosten enthalten sind mögliche weitere, im Zusammenhang mit dem Darlehen anfallende Kosten; bei grundpfandrechtlicher Sicherung sind dies insbesondere

- Kosten des Notars für die Beurkundung eines Kaufvertrags oder die Bestellung einer Grundschuld,
- Kosten des Grundbuchamts für eine Eigentumsumschreibung,
- Grunderwerbsteuer,
- Prämien für eine Gebäudeversicherung.

Der Gesamtbetrag ist die Summe aller Zahlungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens.

Repräsentatives Beispiel

Hinweis:
Das folgende Beispiel soll lediglich der Orientierung dienen; ein konkretes Finanzierungsangebot auf der Grundlage eines individuellen Finanzierungsbedarfs kann hiervon abweichen.

Zwischenkredit

So könnte die Finanzierung mit einem Zwischenkredit der SIGNAL IDUNA Bauspar AG, gewährt als Blankodarlehen, aussehen:

Nettodarlehensbetrag		20.000,00 EUR
Sollzins p.a.		5,40 %
monatliche Zinsraten für den Zwischenkredit		4 x 90,00 EUR
monatliche Zins- und Tilgungsrate für das Bauspardarlehen		134 x 82,00 EUR 1 x 81,54 EUR
Gesamtlaufzeit		11 Jahre und 3 Monate
Gesamtkosten - Summe der gezahlten Zinsen für den Zwischenkredit - Summe der gezahlten Zinsen für das Bauspardarlehen	 360,00 EUR 1.207,65 EUR	1.567,65 EUR
Gesamtbetrag		21.567,65 EUR
Effektiver Jahreszins		5,54 %

Die Annahmen dieses Beispiels sind modellhaft.
Das Beispiel zeigt die Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags nach Tarif FREIraum F50 mit einer Bausparsumme von 20.000 EUR und einem Guthaben von 10.000 EUR.

Der Nettodarlehensbetrag ist der an den Darlehensnehmer auszuzahlende Darlehensbetrag.

Die Gesamtkosten beinhalten die Summe aller gezahlten Zinsen sowie diejenigen Kosten, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen sind. Nicht in den Gesamtkosten enthalten sind mögliche weitere, im Zusammenhang mit dem Darlehen anfallende Kosten.

Der Gesamtbetrag ist die Summe aller Zahlungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens.

Repräsentatives Beispiel

Hinweis:
Das folgende Beispiel soll lediglich der Orientierung dienen; ein konkretes Finanzierungsangebot auf der Grundlage eines individuellen Finanzierungsbedarfs kann hiervon abweichen.

Bauspardarlehen

So könnte die Finanzierung mit einem Bauspardarlehen der SIGNAL IDUNA Bauspar AG, gewährt als Blankodarlehen, aussehen:

Nettodarlehensbetrag		9.966,39 EUR
Sollzins p.a.		2,08 %
monatliche Zins- und Tilgungsrate		131 x 85,00 EUR 1 x 16,49 EUR
Gesamtlaufzeit		11 Jahre und 1 Monate
Gesamtkosten - Summe der gezahlten Zinsen - Anteilige Abschlussgebühr	 1.185,10 EUR 100,00 EUR	1.285,10 EUR
Gesamtbetrag		11.251,49 EUR
Effektiver Jahreszins		2,29 %

Die Annahmen dieses Beispiels sind modellhaft.
Das Beispiel zeigt einen zugeteilten Bausparvertrag nach Tarif FREIraum F50 mit einer Bausparsumme von 20.000 EUR und einem Guthaben von 10.000 EUR. Bei Abschluss des Bausparvertrags wurde eine Abschlussgebühr von 200 EUR geleistet.

Der Nettodarlehensbetrag ist der an den Darlehensnehmer auszuzahlende Darlehensbetrag.

Die Gesamtkosten beinhalten die Summe aller gezahlten Zinsen sowie diejenigen Kosten, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen sind. Nicht in den Gesamtkosten enthalten sind mögliche weitere, im Zusammenhang mit dem Darlehen anfallende Kosten.

Der Gesamtbetrag ist die Summe aller Zahlungen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens.