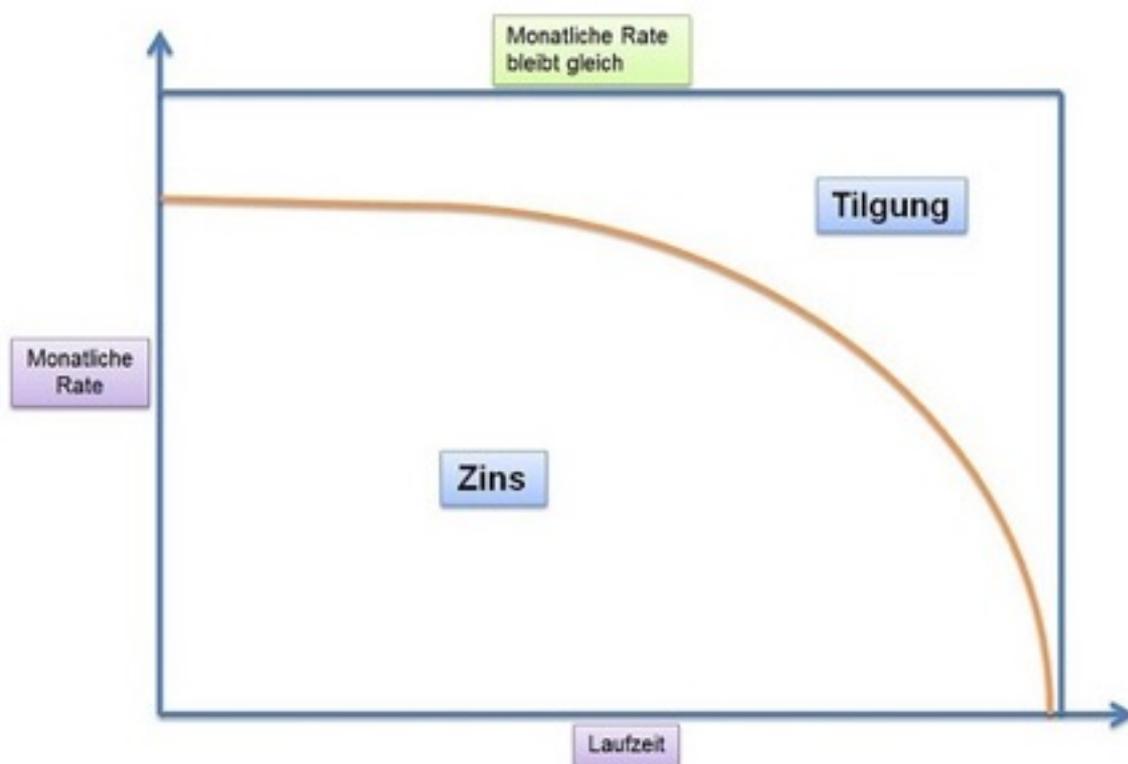


Darlehensarten

Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen ist der Klassiker in der Immobilienfinanzierung. Ihr Kunde bezahlt monatlich eine gleichbleibende Rate. Diese setzt sich aus Zins und Tilgung zusammen. Die Höhe der anfänglichen Tilgung kann der Kunde selbst bestimmen (i.d.R. mind.1%). Im Laufe der Rückzahl verringert sich der Zinsanteil der Rate, während der Tilgungsanteil kontinuierlich durch die ersparten Zinsen steigt. Beim Annuitätendarlehen wird der Zinssatz für eine bestimmte Sollzinsbindungsfrist fest vereinbart. Sofern das Darlehen nicht zum Ende der Sollzinsbindung vollständig getilgt ist, muss für die Restschuld eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden.



Volltilgerdarlehen:

Genau wie beim Annuitätendarlehen zahlt man monatlich eine gleichbleibende Rate, die sich aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil zusammensetzt. Der Tilgungsanteil wird allerdings so gewählt, dass das Darlehen innerhalb der Sollzinsbindung komplett zurückgezahlt wird. Es wird folglich keine Anschlussfinanzierung benötigt und Ihr Kunde macht sich unabhängig von künftigen Entwicklungen am Zinsmarkt. Je kürzer die Sollzinsbindung, desto höher muss die Tilgung gewählt werden, um das Darlehen in dieser Zeit komplett zu zurückzuführen.

Konstant-Darlehen:

Konstant-Darlehen bieten wie ein Volltilger-Darlehen einen konstanten Zinssatz und eine konstante Monatsrate bis zur kompletten Darlehensrückführung. Allerdings wird dieses

Darlehen im Unterschied zu einem Volltilger-Darlehen über ein Bausparvoraus- und ein Bauspardarlehen abgebildet. Infos zu den Konditionen und zur Laufzeit erhalten Sie im Konditionstableau.

Zinszahlungsdarlehen/Tilgungsaussetzung:

Das Zinszahlungsdarlehen ist ein klassisches Annuitätendarlehen, bei dem mit einer monatlichen Rate zwar die Zinsen aus dem Darlehen gezahlt werden. Die Tilgung fließt jedoch nicht in das Darlehen, sondern wird in ein sogenanntes Tilgungssurrogat (Fonds, Versicherung o.ä.) eingezahlt. Daher bleibt die Restschuld aus dem Darlehen während der gesamten Laufzeit konstant. Die Ausschüttung der Geldanlage wird dann zur Rückzahlung des Darlehens verwendet. Zinszahlungsdarlehen werden vor allem aus steuerlichen Gründen eingesetzt.

Forward-Darlehen:

Mit einem Forward-Darlehen können sich Kunden das aktuelle Zinsniveau für eine zukünftige Anschlussfinanzierung sichern. Dazu wird heute ein Annuitätendarlehen mit einem festen Zinssatz abgeschlossen. Dieses Darlehen wird nicht sofort ausgezahlt, sondern erst zu einem fest vereinbarten Termin in der Zukunft und löst dann das bestehende Darlehen ab. Je weiter der Auszahlungszeitpunkt in der Zukunft liegt, desto größer ist der Aufschlag auf das aktuelle Zinsniveau. Bei uns erhalten Sie ein Forward-Darlehen mit einem Vorlauf von bis zu 66 Monaten.

Flex Darlehen:

Bei einem Flex-Darlehen wird keine feste Sollzinsbindung für das Darlehen vereinbart, vielmehr ist der Zinssatz variabel. Er wird alle drei Monate an den EURIBOR angepasst. Flex-Darlehen können jeweils zum Zinsanpassungstermin in beliebiger Höhe getilgt werden und bieten damit größtmögliche Flexibilität. Flex-Darlehen können auf Wunsch in ein Darlehen mit fester Sollzinsbindung gewandelt werden.

Kombi-Darlehen:

Kombi-Darlehen sind eine Kombination aus einer festverzinslichen (analog einem Annuitätendarlehen) und einer variablen Darlehenstranche. Die Verzinsung der variablen Tranche wird alle drei Monate an den EURIBOR angepasst und kann zum Zinsanpassungstermin in beliebiger Höhe getilgt werden. Damit bieten Kombi-Darlehen einerseits große Planungssicherheit durch die festverzinsliche und andererseits große Flexibilität durch die variable Tranche.

Cap-Darlehen:

Cap-Darlehen sind variabel verzinst Darlehen ohne Sollzinsbindung. Der Zinssatz orientiert sich am EURIBOR. Zusätzlich sind sie mit einer Zinsobergrenze ausgestattet. Sie bieten Kunden dadurch einen wirksamen Schutz vor stark steigenden Zinsen.

Fördermittel der KfW:

Die KfW unterstützt mit ihren wohnwirtschaftlichen Programmen den Erwerb, die Modernisierung und Sanierung sowie die Errichtung von Wohnimmobilien. Die KfW vergibt dabei die Darlehen nicht direkt, sondern über durchleitende Kreditinstitute. Über unsere Finanzierungspartner können Sie auf die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW

zurückgreifen. Die Konditionen der KfW liegen bei vielen Programmen unter den Marktkonditionen. Ob sich die Einbeziehung von diesen Mitteln für Ihre Kunden lohnt, muss bei jeder Baufinanzierung genau geprüft werden. Dabei unterstützt Sie gerne Ihr Finanzierungsberater. Ausführliche Informationen zu den einzelnen KfW-Förderprogrammen finden Sie im Internet auf den Seiten der KfW-Förderbank.

Lexikon

A...

- **Abnahmeverpflichtung:**
Verpflichtung eines Darlehensnehmers, sich innerhalb einer vereinbarten Frist (Abnahmefrist) das Darlehen auszahlen zu lassen.
- **Abschreibung:**
Die Wertminderung einer Immobilie kann jährlich zu einem bestimmten Prozentsatz als steuerlicher Verlust von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgesetzt werden. Es wird zwischen der linearen Abschreibung (jährlich gleich bleibende Abschreibungsbeträge) und der degressiven Abschreibung (jährlich abnehmende Abschreibungsbeträge) unterschieden. Bei der degressiven Form ist die Steuer mindernde Wirkung aufgrund der anfänglich höheren Abschreibung in den ersten Jahren höher. Während bei Altbauten nur die lineare Abschreibung möglich ist, besteht bei Neubauten ein Wahlrecht zwischen beiden Abschreibungsformen.
- **Abtretung:**
Übertragung von Rechten und Ansprüchen auf einen Dritten. Wenn ein Darlehensnehmer beispielsweise einen Anspruch auf die Auszahlung einer Kapitallebensversicherung hat, kann dieser Anspruch an den Darlehensgeber abgetreten werden. Auch können bei einer Immobilienfinanzierung die Rechte und Ansprüche aus Bausparverträgen, Investmentfonds und Grundschulden abgetreten werden.
- **Agio:**
Für die Bereitstellung eines Darlehens verlangen manche Banken einen Aufpreis, das so genannte Agio. Der Darlehensbetrag wird zu 100 % ausgezahlt, der Darlehensnehmer muss jedoch einen höheren Betrag zurückzahlen.
- **Annuität:**
Sollzins und Tilgung umfassende Jahreszahlung – Konstante monatliche und jährliche Rate, Setzt sich zusammen aus Sollzins und Tilgung.
- **Anschaffungskosten:**
Die Anschaffungskosten für eine Immobilie beinhalten neben dem Kaufpreis auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklerprovision, Erschließungskosten und Finanzierungskosten. Da Abschreibungen nur auf die Immobilie und nicht auf den Grund und Boden möglich sind, müssen die Anschaffungsnebenkosten anteilig berechnet werden.

- **Anschlussfinanzierung:**
Bei einer Anschlussfinanzierung wird ein bestehendes Darlehen durch ein neues abgelöst. Wenn das neue Darlehen bei der gleichen Bank aufgenommen wird, spricht man auch von einer Prolongation. Eine Umschuldung wird vorgenommen, wenn der Kreditnehmer die Bank wechselt.
- **Auflassungsvormerkung:**
Sichert den schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Sie schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer das Objekt z. B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit weiteren Lasten und Beschränkungen belastet.
- **Außenplan:**
Hierzu gehören unter anderem die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis zur Grundstücksgrenze, Gartenanlagen, Pflasterung und Befestigungen von Wegen. Ein Teil der Kosten für die Außenanlagen gehört zu den Herstellungskosten.
- **Auszahlungskurs:**
Prozentsatz des Darlehensbetrages (Nominalbetrag), der an den Darlehensnehmer ausgezahlt wird.
Auszahlungsvoraussetzungen:
Im Darlehensvertrag vereinbarte Bedingungen, die innerhalb einer bestimmten Frist erfüllt werden müssen, damit die Bank das Darlehen auszahlen kann (z. B. Eintragung der Grundschuld).
- **Aval:**
Bei einem Aval übernimmt ein Kreditinstitut eine Bürgschaft oder stellt eine Garantie. Hierbei stellt das Institut keinen Geldbetrag, sondern seine eigene Kreditwürdigkeit zur Verfügung. Übernimmt das Institut eine Bürgschaft, verpflichtet es sich, für die Verbindlichkeiten des Kreditnehmers einem Dritten gegenüber einzustehen. Bei einer Garantie steht es für einen bestimmten in der Zukunft liegenden Erfolg ein.

B...

- **Bauantrag:**
Schriftlicher Antrag bei einer Baubehörde auf eine Baugenehmigung. Um das Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauantrag einzuleiten, müssen folgende Unterlagen vorliegen:
 - Lageplan mit Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, Maßstab 1 : 500
 - Bauzeichnungen (Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen) im Maßstab 1 : 100
 - Berechnung des umbauten Wohnraums nach DIN 277, Teil 1 (Ausgabe 1987)
 - Entwässerungspläne
 - Statische Berechnungen
 - Baubeschreibungen

- Nachweis einer Haftpflichtversicherung des Entwurfverfassers
 - Standsicherheits-, Wärme- und Schallschutznachweis
 - Vom Bauherrn und vom vorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschriebener Bauantragsvordruck.
- **Baubeschreibung:**
 Detaillierte Aufstellung über alle umfassenden Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale, sowie z.B. Materialien die beim Bau verwendet wurden.
 - **Bauerwartungsland:**
 Wenn eine Fläche noch nicht als Bauland gekennzeichnet ist, jedoch bereits die Absicht besteht, es in Bauland zu verwandeln, spricht man von Bauerwartungsland. Die finale Nutzungsbestimmung muss jedoch verbindlich durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden.
 - **Baugenehmigung:**
 Ein in den jeweiligen Bauordnungen der einzelnen Bundesländer vorgeschriebenes förmliches Verfahren zur Genehmigung eines Bauvorhabens. Die Baugenehmigung ist zeitlich befristet und gebührenpflichtig. Ohne die Erteilung einer Baugenehmigung darf mit den Baumaßnahmen nicht begonnen werden. In einigen Bundesländern ist für bestimmte Baumaßnahmen eine Bauanzeige ausreichend.
 - **Bauherren-Haftpflichtversicherung:**
 Diese Versicherung deckt Schäden, die Dritte auf einem Baugrundstück oder durch eine Baumaßnahme erleiden könnten und für die der Bauherr haftbar gemacht werden kann.
 - **Baujahr:**
 Als Baujahr wird das Jahr bezeichnet, in dem das Gebäude bezugsfertig war. Anhand des Baujahrs lassen sich viele Informationen zu Baumaterialien, Verarbeitung und Materialeigenschaften ableiten. Das korrekte Baujahr kann der Fertigstellungsanzeige in der Bauakte beim Bauamt der Gemeinde entnommen werden.
 - **Bauland:**
 Unter Bauland versteht man Flächen, die sowohl aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als auch aus rechtlicher Sicht eine Bebauung erlauben. Ein Grundstück kann rechtlich erst dann als Bauland bezeichnet werden, wenn es ausdrücklich und unmissverständlich in einem Bebauungsplan oder wegen seiner Lage im Innenbereich als Bauland ausgewiesen ist.
 - **Baumängel:**
 Mängel an einem Bauwerk, die auf fehlerhafte Entwürfe, Ausführungen oder mangelhaftes Material zurückzuführen sind und den Wert bzw. die Tauglichkeit des Bauwerks mindern. Um vom Verursacher eventuell Nachbesserungs- oder Gewährleistungsansprüche geltend machen zu können, sollten Bauherren bei erkennbaren Schäden bereits bei der Bauabnahme einen schriftlichen Vorbehalt einlegen.
 - **Baunebenkosten:**

Zu den Baunebenkosten gehören unter anderem die Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, die Gebühren für behördliche Prüfungen und Genehmigungen und die Kosten der Finanzierung.

- **Bauträger:**

Ein Bauträger erwirbt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Grundstücke. Auf diesen errichtet das Unternehmen Immobilien, welche es nach Fertigstellung verkauft.

- **Makler- und Bauträgerverordnung:**

In der MaBV sind die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler und Bauträger geregelt, die nach § 34c GewO einer Erlaubnis für die Ausübung ihres Gewerbes bedürfen.

- **Bauweise massiv:**

Unter „Massivhaus“ wird üblicherweise ein Gebäude aus Mauerwerk und Beton bzw. Stahlbeton verstanden, das nach den Prinzipien der Massivbauweise erstellt ist. Im Wohnungsbau bedeutet dies, dass die Wände im Wesentlichen aus Mauerwerk, Beton oder Stahlbeton und die Decken aus Stahlbeton, Leichtbeton, Porenbeton oder Ziegeln bestehen.

- **Bebauungsplan:**

In einem Bebauungsplan werden die zulässigen baulichen Nutzungsarten rechtsverbindlich festgesetzt. Das bedeutet, dass hierin alle wesentlichen Angaben in Bezug auf die künftige Gestaltung des Gebiets zu finden sind. Er beinhaltet z. B. die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse und die Mindestgröße der Baugrundstücke.

- **Beamtenbezüge:**

Entspricht den Lohnabrechnungen für Beamte. Werden monatlich ausbezahlt, allerdings erfolgt keine monatliche Auszahlung der Bezügemitteilung, sondern nur wenn sich etwas in der Gehaltszahlung ändert.

- **Beleihung:**

Die zu finanzierende Immobilie wird in den meisten Fällen als Sicherheit für den Baukredit herangezogen. Mit dieser so genannten Beleihung sichern sich Kreditinstitute gegen eine mögliche Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ab. Die Höhe der Beleihung ist abhängig von dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze des Objekts.

- **Beleihungsauslauf:**

Der Anteil des Objektwertes in Prozent, der fremdfinanziert - also beliehen - wird. Der Beleihungsauslauf bezieht sich auf den Beleihungswert einer Immobilie, nicht auf den Kaufpreis. Beispiel: Eine Immobilie kostet 300.000 Euro und hat damit einen Beleihungswert von 270.000 Euro (Sicherheitsabschlag 10 %). Bei einem Darlehen in Höhe von 150.000 Euro beläuft sich der Beleihungsauslauf somit auf 56 %.

- **Beleihungsgrenze:**

Kreditinstitute dürfen nur bis zu einer bestimmten Grenze Immobilien beleihen. Das bedeutet, dass nur ein bestimmter Teil des Objekts als Absicherung für das Darlehen

dienen kann. Die Grenze richtet sich nach den für das jeweilige Institut maßgebenden gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften.

- **Beleihungsobjekt:**

Beleihungsobjekte sind Grundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen, die als Sicherheit für eine Baufinanzierung dienen. Die Absicherung der Bank erfolgt in der Regel über die Eintragung von Grundschulden.

- **Beleihungswert:**

Entspricht dem Verkehrswert einer Immobilie abzgl. eines Sicherheitsabschlages. Der Beleihungswert ist eine vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegte Größe unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie. Der Beleihungswert entspricht i.d.R. dem Wert, der unter normalen Umständen bei einem späteren freihändigen Verkauf jederzeit erzielt werden kann. D.h. Verkehrswert abzgl. eines Sicherheitsabschlages.

- **Beleihungsgrenze:**

Die Beleihungsgrenze wird durch die Bank festgelegt. Es ist eine Bezeichnung für den Teil des Beleihungswertes einer Immobilie, den Kreditinstitute nach den für sie maßgebenden gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften beleihen dürfen

- **Bemusterung:**

Bei einer Bemusterung müssen sich die Käufer eines Fertighauses oder einer Bauträgerimmobilie entscheiden, wie Ihre Immobilie ausgestattet sein soll. Fliesen, Eingangstür, Dachziegel oder Türgriffe - jedes Detail wird bei einer Bemusterung festgelegt. Erst nach diesem Termin steht der tatsächliche Kaufpreis fest, da von der Grundausstattung abweichende Sonderwünsche den Preis in die Höhe treiben.

- **Bereitstellungszins:**

Entgelt für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile. Der Bereitstellungszins beträgt in der Regel 3 % p.a. bzw. 0,25 % monatlich.

- **Bergschadenverzicht:**

(nur sehr bedingt über Fonds Finanz darstellbar, ggf. über regionale Bankpartner) Es gibt Gebäude, die auf Gebieten über Bergwerken erbaut wurden. Dies kommt z.B. vermehrt in Gebieten mit Kohlevorkommen (z.B. Ruhrgebiet) vor. An den Gebäuden können durch das Bergwerk Schäden entstehen. Unter dem Bergschadenverzicht versteht man den vertraglich vereinbarten teilweisen oder vollständigen Ausschluss der Haftung für Bergschäden. Immobilienbesitzer haben somit kein Recht auf Schadensersatz.

- **Betriebskosten:**

Kosten für den laufenden Betrieb und den Unterhalt einer Immobilie, z. B. Heizkosten, Grundsteuer, Feuerversicherungs- und Haftpflichtbeiträge, Reparaturen.

- **Bewirtschaftungskosten:**

Ausgaben für den laufenden Betrieb und Unterhalt einer Immobilie. Bei vermieteten Immobilien gibt es zwei verschiedene Arten: So können dem Mieter umlagefähige Bewirtschaftungskosten in Rechnung gestellt werden (z. B. Müllabfuhr,

Straßenreinigung etc.). Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten muss der Vermieter hingegen allein tragen (z. B. Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklage).

- **Bodenrichtwert:**

Ist ein amtlicher Durchschnittswert zur Bestimmung des Wertes von Bauland bzw. Grundstücken. Er wird ermittelt aus dem Durchschnitt der amtlich gesammelten Kaufpreise von Grundstücken in einer bestimmten Region und zusätzlich beeinflusst vom Entwicklungszustand der Lage des Grundstücks.

- **Bonität:**

Wenn eine Darlehensgewährung unter persönlichen und sachlichen Gesichtspunkten vertretbar ist, spricht man von Bonität bzw. Kreditwürdigkeit. Um die persönliche Bonität des Darlehensnehmers zu beurteilen, wird vor allem eine Schufa-Auskunft herangezogen. Die sachliche Bonität wird hingegen anhand sämtlicher Unterlagen über das Einkommen und die Ausgaben geprüft.

- **Bürgschaft:**

Eine Bürgschaft ist ein Vertrag zwischen dem Bürgen und dem Gläubiger eines Dritten. Der Bürge verpflichtet sich gegenüber dem Gläubiger für die Erfüllung der Verbindlichkeiten bei Nichtzahlung des Dritten (Schuldners) einzustehen - der Bürge haftet mit seinem gesamten Vermögen (selbstschuldnerische Bürgschaft).

C...

- **Courtage:**

Die zulässige Provisionszahlung an einen Immobilienmakler für die Vermittlung einer Mietwohnung ist in Deutschland durch das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) geregelt. Demnach darf die verlangte Provision maximal zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten (zuzüglich der Umsatzsteuer von aktuell 19 %) betragen (§ 3 Satz 2 WoVermRG). Ein Makler darf die Provision nur verlangen, wenn dies vorher vereinbart war (ein Hinweis des Maklers, dem nicht widersprochen wurde, reicht aus) und wenn der Makler aktiv bei der Vermittlung tätig war. Ein Makler darf keine Provision verlangen, wenn er selbst Miteigentümer der vermittelten Immobilie ist, wenn er wirtschaftlich eng mit der Hausverwaltung o.ä. verbunden ist oder wenn eine Sozialwohnung vermittelt wird. Seit Juni 2015 zahlt nicht mehr der Mieter die Maklerprovision, sondern diese wird vom Auftraggeber geleistet (Bestellerprinzip (Immobilienwirtschaft)). Dies ist in der überwiegenden Zahl der Fälle der Vermieter

D...

- **Degressive Abschreibung:**

Alternativ zur linearen Abschreibung können die Herstellungs- und Anschaffungskosten für Neubauten auch degressiv mit jährlich abnehmenden Sätzen abgeschrieben werden. Aufgrund der anfänglich höheren Abschreibung ist die Steuer mindernde Wirkung in den ersten Jahren höher.

- **Disagio:**

Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den Sollzins

senkt. Für Kapitalanleger kann ein Disagio steuerlich interessant sein, da es als Werbungskosten absetzbar ist.

E...

- **Effektiver Jahreszins:**

Maßzahl für den Preis eines Kredites (Zinsen und Tilgung) indem nahezu alle Preisbestandteile (z.B. Ter-min der Zins- und Tilgungsverrechnung) berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt sind z.B. Schätzkos-ten, Bereitstellungs-zinsen und Teilauszahlungszuschläge. Durch die monatliche Zahlung des Zinses, die tatsächlich erst zum Jahresende fällig wäre, entsteht „effektiv“ ein kleiner Zinsverlust, der sich im höheren Effektivzins widerspiegelt.

- **Eigenheimzulage:**

Diese staatliche Förderung wurde zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Darlehensnehmer, die vor diesem Zeitpunkt den Kaufvertrag für Ihre Immobilie geschlossen oder den Bauantrag gestellt hatten, konnten sich jedoch die gesamte Förderung sichern. Die Eigenheimzulage bestand aus dem Fördergrundbetrag (max. 1.250 Euro) und der Baukinderzulage (je Kind 800 Euro). Sie war an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelt und wurde für die Dauer von acht Jahren gewährt. Die Auszahlung erfolgte durch das zuständige Finanzamt jeweils zum 15. März eines Jahres.

- **Eigenkapital:**

Eigene Vermögenswerte, die für die Immobilienfinanzierung eingesetzt werden. Zum Eigenkapital zählen: Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Wertpapiere, eigenes unbelastetes Grundstück, Bausparguthaben und Eigenleistungen.

- **Eigenleistung:**

Persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Die Höhe der Eigenleistung wird vielfach überschätzt. Risiken liegen im hohen Zeitaufwand, der längeren Bauzeit, der teilweise unzureichenden fachlichen Qualifikation und dem Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen. Die Eigenleistung wird oft auch als Muskelhypothek bezeichnet.

- **Eigennutzung:**

Wenn der Darlehensnehmer seine Immobilie selbst bewohnt, spricht man von Eigennutzung. Diese Art der Nutzung kann für bestimmte Darlehensformen oder Sondervereinbarungen vorgeschrieben sein.

- **Eigentumswohnung:**

Beim Kauf einer Wohnung wird nicht nur das Sondereigentum (die Wohnung selbst) sondern auch ein Miteigentumsanteil (Anteil am Gemeinschaftseigentum) erworben. Die Eigentumsverhältnisse sind im Wohnungseigentumsgesetz geregelt.

- **Einkünfte aus Nebentätigkeit:**

Einkommen (Mini/Nebenjob ohne oder mit Abzug von Sozialversicherungsbeiträgen)

- **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:**

Eine von sieben im Einkommenssteuergesetz (§ 21 EStG) geregelten Einkunftsarten. Diese Einkünfte umfassen alle einkommensteuerpflichtigen Überschüsse oder Verluste aus Vermietung oder Verpachtung eines unbebauten oder bebauten Grundstücks. Als Werbungskosten sind beispielsweise Kosten für Modernisierung, Reparaturen, Versicherung, Grundsteuer sowie Aufwendungen für Wasser und Schornsteinfeger abzuziehen. Zusätzlich können Darlehenszinsen und Abschreibungen (AfA) steuerlich geltend gemacht werden.

- **Einliegerwohnung:**

Von einer Einliegerwohnung kann gesprochen werden, wenn in einem Einfamilienhaus eine Wohnung separat und in sich abgeschlossen ist, eine Wohnfläche von mindestens 25 Quadratmetern aufweist und eine eigene Küche sowie sanitäre Einrichtungen vorhanden sind.

- **Einmalvaluierungserklärung:**

Nachrangige Gläubiger (Banken) verlangen teilweise bei einer Kreditbewilligung von dem vorrangigen Grundschuldgläubiger eine Erklärung, aus der hervorgeht, in welcher Höhe die Grundschuld noch valuiert. Gleichfalls ist darin eine Verpflichtung enthalten, keine Neuvaluierung vorzunehmen.

- **Erbbaurecht:**

Ein Erbbaurecht ist in der Regel zeitlich begrenzt (meist 99 Jahre) und ermöglicht einem Bauherrn, ein Haus zu errichten und zu nutzen, ohne selbst ein Grundstück kaufen zu müssen. Dafür zahlt er über die gesamte Nutzungsdauer einen im Voraus festgelegten Erbbauzins an den Eigentümer des Grundstücks.

- **Erbbauzins:**

Wiederkehrendes Entgelt für die Inanspruchnahme eines Erbbaurechts. Es ist an den Grundstückseigentümer zu zahlen und nach § 9 Abs. 2 der ErbbauRVO nach Zeit und Höhe für die gesamte Laufzeit festzulegen.

- **Erbpacht:**

Erbpacht ist ein anderes Wort für den Begriff Erbbaurecht. Ein solches Recht ist in der Regel zeitlich begrenzt (meist 99 Jahre) und ermöglicht einem Bauherrn, ein Haus zu errichten und zu nutzen, ohne selbst ein Grundstück kaufen zu müssen. Dafür zahlt er über die gesamte Nutzungsdauer einen im Voraus festgelegten Erbbauzins an den Eigentümer des Grundstücks.

- **Erschließungskosten:**

Kosten an den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (vom Haus bis zur Grundstücksgrenze) z.B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation.

- **Ertragswertverfahren:**

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Berechnung der kapitalisierten Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden (Ertragswert=Barwert der zukünftigen Überschüssen aus Einnahmen und Ausgaben). Es wird insbesondere bei der Bewertung eines vermieteten bzw. verpachteten Grundstückes/Immobilie angewendet.

- **Erwerbskosten:**

Alle Kosten, die beim Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie anfallen. Dazu zählen die Maklerprovision, Gerichts- und Notargebühren, Vermessungskosten und Kosten für den Grundbucheintrag und Bodenuntersuchungen. Bei nicht zur Selbstnutzung vorgesehenen Immobilien können die Erwerbskosten steuerlich abgesetzt werden.

- **Euribor:**

EURIBOR (Abkürzung für "European Interbank Offered Rate") steht für Euro Interbank Offered Rate. Euribor bezeichnet den durchschnittlichen Zinssatz, den viele europäische Banken (die sogenannten Panel-Banken) einander Anleihen in Euro gewähren.

F...

- **Fertighaus:**

Ein aus vorgefertigten Teilen errichtetes Gebäude in Massiv- oder Holzbauweise. Meist werden sie an den Käufer schlüsselfertig übergeben, jedoch ist auch eine Auslieferung als Ausbauhaus möglich, bei dem ein Teil des Ausbaus vom Käufer in Eigenleistung übernommen wird. Im Normalfall werden diese auch von den Banken finanziert.

- **Festdarlehen:**

Langfristiges Darlehen, das am Ende der Sollzinsbindung in einer Summe zurückgezahlt wird. Während der Sollzinsbindung sind nur die Zinsen zu entrichten. Für die Tilgung des Darlehens werden häufig Bausparverträge, Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen oder Investmentfonds bespart.

- **Festzinsdarlehen**

Darlehen, dessen Konditionen die Bank für einen vorher bestimmten Zeitraum garantiert, unabhängig davon, ob die Zinsen steigen oder fallen. Das Gegenteil eines Festzinsdarlehens ist ein Gleitzinsdarlehen, bei dem sich die Konditionen in Abhängigkeit des am Markt gültigen Zinses jederzeit ändern.

- **Finanzierungsplan:**

Detaillierte Aufstellung der Herstellungs- und Erwerbskosten einerseits sowie der für die Finanzierung einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel andererseits. Der Finanzierungsbedarf ergibt sich aus der Differenz der Gesamtkosten und der Eigenmittel. Daraufhin kann für den Darlehensnehmer ein Tilgungsplan erstellt werden, der die anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen auflistet und die monatliche Belastung enthält.

- **Flurkarte:**

Landkarte, die alle Flurstücke einer Gemarkung abbildet. Diese Karte kann beim zuständigen Katasteramt eingesehen und angefordert werden.

- **Flurstück:**

Bezeichnung für eine bestimmte Grundstücksfläche, die eine genaue Identifizierung dieser Fläche ermöglicht. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

- **Förderung des Wohneigentums:**

Um in der Bundesrepublik Deutschland die Wohneigentumsquote zu erhöhen, wurden zur Erleichterung von Baufinanzierungen staatliche Förderungen eingerichtet. Dies wurde einerseits durch die Bereitstellung öffentlicher Mittel, Bürgschaften oder Zulagen ermöglicht. Andererseits besteht die Möglichkeit, bestimmte beim Bau anfallende Kosten steuerlich geltend zu machen. Die staatliche Förderung wurde jedoch unter anderem mit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 gekürzt.

- **Fremdkapital:**

Alle Finanzierungsmittel, die dem Darlehensnehmer von Dritten (Banken, Versicherungen, Arbeitgeber, öffentliche Stellen oder Familie/Freunde) zur Verfügung gestellt werden.

G...

- **Gemeinschaftseigentum:**

Dieser Begriff taucht meist in Zusammenhang mit Eigentumswohnungen auf. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Teile des Grundstücks und des Gebäudes, die nicht Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten sind. Dazu gehören alle Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit notwendig sind, wie z. B. Fassade, Dach, Treppenhaus, Fahrstuhl, Strom- und Wasserleitungen sowie Außenanlagen. Das Gemeinschaftseigentum wird von allen Miteigentümern gemeinsam verwaltet und in Stand gehalten.

- **Gesamtschuldner:**

Wenn mehrere Darlehensnehmer gemeinschaftlich für einen Kredit haften, spricht man von einer gesamtschuldnerischen Haftung. Jeder Gesamtschuldner ist damit unabhängig von den anderen zur vollen Zahlung verpflichtet. Die Bank ist dabei in der Wahl des von ihr in Anspruch genommenen Gesamtschuldners frei. Sie darf jedoch die Leistung nur einmal verlangen.

- **Gleitzinsdarlehen:**

Darlehen, dessen Konditionen die Bank jederzeit aufgrund von marktüblichen Zinsentwicklungen ändern kann. Dieses Zinsänderungsrisiko wird meist mit günstigeren Einstiegsbedingungen belohnt.

- **Globalbelastung:**

Eine Globalbelastung liegt vor, wenn ein Grundpfandrecht auf mehreren Grundstücken lastet. Dabei haftet jedes Grundstück für den Gesamtbetrag des Grundpfandrechts. Die Grundpfandrechtsgläubiger sichern sich so gegen eine mögliche Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ab, da sie alle oder eine beliebige Auswahl der Grundstücke zur Befriedigung ihrer Forderungen verwerten können.

- **Haus- und grundbesitzerhaftpflichtversicherung:**

Als Eigentümer einer Immobilie sind Sie verpflichtet, Ihr Objekt in einem für andere Personen ungefährlichen Zustand zu halten. Wenn dennoch Personen oder Sachwerte geschädigt werden, müssen Sie Schadenersatz leisten. Gegen dieses Risiko können Sie sich mit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung absichern.

- **Grundbuch:**

Beim Amtsgericht geführtes Register, welches die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks darlegt. Es gibt Auskunft über die Größe und Nutzungsart sowie die Eigentumsverhältnisse. Außerdem enthält es eine Aufstellung der Rechte an anderen Grundstücken sowie der Lasten und Beschränkungen. Jeder mit berechtigtem Interesse (z. B. Käufer) kann das Grundbuch einsehen. Es genießt öffentlichen Glauben, d. h. auf die Richtigkeit der Angaben kann vertraut werden.

- **Grundbuchamt:**

In dieser Abteilung des Amtsgerichts werden die Grundbücher und Grundakten geführt. Für Grundbuchauszüge und Einsichten in das Grundbuch muss man sich an das Grundbuchamt wenden.

- **Grundbuchauszug:**

Vollständige Abschrift aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragungen, die beim zuständigen Grundbuchamt von jedem mit berechtigtem Interesse angefordert werden kann.

- **Grundbucheinsicht:**

Bei berechtigtem Interesse kann das Grundbuch beim Grundbuchamt eingesehen werden. Käufer und Eigentümer haben immer ein berechtigtes Interesse und können jederzeit einen Grundbuchauszug verlangen.

- **Grunddienstbarkeiten:**

Bei Grunddienstbarkeiten handelt es sich um Rechte Dritter am bezeichneten Grundstück. Sie sind in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Typische Grunddienstbarkeiten sind Wegerechte, Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte.

- **Grunderwerbssteuer:**

Steuerliche Belastung beim Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke. Diese kann zwischen 3,5 – 6,5 % des Kaufpreises betragen. Auskunft über die genaue Höhe erteilt das örtliche Finanzamt.

- **Grundpfandrecht:**

Mit einem Grundpfandrecht sichert ein Gläubiger seine Forderungen gegenüber dem Immobilienbesitzer ab. Hierfür wird beispielsweise eine Hypothek oder eine Grundschuld eingetragen.

- **Grundschuld:**

Eine Grundschuld wird meist zugunsten eines Gläubigers in das Grundbuch eingetragen. Damit sichert dieser seine Forderungen gegenüber dem Eigentümer ab. Die Grundschuld ist somit ein Pfandrecht an einer Immobilie. Sie ist abstrakt, das heißt, dass sie auch ohne Bestehen einer bestimmten Forderung im Grundbuch aufgeführt sein kann.

- **Grundschuldbestellung:**
Mit der Grundschuldbestellung stimmt ein Eigentümer der Belastung seiner Immobilie zu. Diese Zustimmung muss notariell beurkundet werden und ist mit dem Antrag auf Eintragung in das Grundbuch verbunden.
- **Grundschuldzins:**
Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Während die Höhe der Grundschuld meist dem Nettodarlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins erheblich vom Darlehenszins ab. Damit möchte der Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen (ausstehende Zinszahlungen, Kosten für Zwangsversteigerung etc.) abdecken.
- **Grundsteuer:**
Von den Gemeinden erhobene Steuer auf Grundbesitz. Sie wird nach einheitlichen Grundsätzen erhoben. Die Höhe hängt im Wesentlichen von dem jeweiligen Einheitswert und dem Hebesatz der Gemeinden ab.
- **Grundstück:**
Räumlich exakt abgetrennter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts eingetragen ist. Die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäude gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks.

H...

- **Herstellungskosten:**
Aufwendungen, die bei der gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes anfallen. Dazu zählen Baukosten, Architektenhonorare, Kosten für Außenanlagen und Gebühren für die Baugenehmigung.
- **Hypothek:**
Mit einer Hypothek können Gläubiger ihre Forderung gegenüber dem Immobilieneigentümer durch das Grundstück absichern. Im Gegensatz zur Grundschuld ist die Hypothek abhängig von der ihr zugrunde liegenden Forderung. Ist die persönliche Forderung bezahlt, erlischt auch die Hypothek. Heutzutage sind Hypotheken weitestgehend durch Grundschulden ersetzt worden (Reduzierung von Kosten und Arbeitsaufwand).
- **Hypothekenbank:**
Die Hauptaufgabe von Hypothekenbanken liegt in der Gewährung von mittel- und langfristigen grundpfandrechtlich gesicherten Krediten in Form von Hypotheken- und Kommunaldarlehen. Die Refinanzierung erfolgt durch die Ausgabe von Hypothekendarlehen und Kommunalobligationen. Die Hypothekenbanken (auch Realkreditinstitute genannt) unterliegen besonderen gesetzlichen Regelungen.
- **Hypothekendarlehen:**
Durch ein Grundpfandrecht gesichertes langfristiges Darlehen. Um den Hypothekendarlehensnehmer gegen kurzfristige Zinsschwankungen abzusichern, wird der vereinbarte Zins für einige Jahre festgeschrieben.

I...

- **Instandhaltungskosten:**

Kosten, die durch die Beseitigung der üblichen und gebrauchsbedingten Abnutzung bei Immobilien anfallen. Darunter fallen regelmäßige Schönheitsreparaturen oder die Instandhaltung der Heizungsanlage etc. Instandhaltungskosten können steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht werden.

- **Instandhaltungsrücklage:**

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 21 Abs. 5 WEG) vorgeschriebener, regelmäßig zu zahlender Pauschalbetrag zur Beseitigung auftretender Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum. Der von allen Miteigentümern aufzubringende Betrag richtet sich nach der Wohnfläche der einzelnen Eigentumswohnungen. Im Allgemeinen liegt er zwischen 0,8 % und 1,0 % p.a. der Herstellungskosten.

- **Investorenfinanzierung:**

Wenn eine Immobilie nicht zur privaten Nutzung sondern als Kapitalanlage erworben wird, stellt das auch an die Finanzierung andere Anforderungen. Hierbei werden zum einen andere Bewertungsverfahren angesetzt. Zum anderen weichen bei einer so genannten Investorenfinanzierung für gewöhnlich auch die Konditionen geringfügig von denen einer privaten Baufinanzierung ab.

K...

- **Kapitalanlage:**

Neben der Selbstnutzung von Wohneigentum, kann eine Immobilie auch vermietet oder verpachtet werden. In einem solchen Fall ist die Anschaffung eine Kapitalanlage, die einen möglichst hohen Gewinn abwerfen soll. Dieser wird unter anderem durch Mieteinnahmen und steuerliche Vorteile erzielt.

- **Kapitaldienstfähigkeit:**

Ein Kreditnehmer verfügt über Kapitaldienstfähigkeit, wenn er die Belastungen durch ein Darlehen aus seinen laufenden Einkünften bedienen kann. Diese wird vor jeder Darlehensvergabe überprüft.

- **Kapitalkosten:**

Im Bereich der Baufinanzierung versteht man unter Kapitalkosten die Zinsen, die ein Kunde für die in Anspruch genommenen Finanzierungsmittel zahlen muss.

- **Kaufvertrag:**

Der Kauf einer Immobilie muss durch einen notariell beurkundeten Vertrag erfolgen, da das Geschäft sonst nicht rechtsgültig ist. Hierbei werden auch die Bedingungen für die Eigentumsübertragung geklärt. Der Verkäufer verpflichtet sich zur Übertragung des Eigentums, der Käufer zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises.

Die drei Schritte zum Erwerb einer Immobilie sind:

- Notarieller Abschluss des Kaufvertrages
- Notarielle Einigungserklärung von Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang

- Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.

Erst mit der Eintragung ins Grundbuch wird der Käufer tatsächlich Eigentümer des Grundstücks.

- **KfW:**

KfW ist die Abkürzung für die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Dieses bundeseigene Institut vergibt zinsgünstige Darlehen, mit denen der private Wohnungsbau und ökologisches Bauen gefördert sowie die Wirtschaft gestützt werden sollen. Die KfW vergibt ihre Mittel nicht selbst, sie müssen über ein durchleitendes Institut beantragt werden. Dies kann auch im Zuge einer Finanzierungsanfrage bei uns erfolgen.

- **KfW-Wohneigentumsprogramm:**

Das von der KfW aufgelegte Wohneigentumsprogramm eignet sich für alle, die eine Immobilie zur Eigennutzung erwerben möchten. Dieses Programm können Sie über uns beantragen.

- **Kondition:**

Als Konditionen bezeichnet man die Kosten, zu denen ein Darlehensgeber bereit ist, ein Darlehen zu Verfügung zu stellen. Hierzu zählen: Sollzinssatz, Dauer der Sollzinsfestschreibung, Auszahlungskurs, Tilgungssatz sowie der Beginn der Tilgung, Bearbeitungskosten und Bereitstellungszinsen. Die günstigste Finanzierung lässt sich nur unter Einbeziehung aller Eckpunkte und durch den sorgfältigen Vergleich der Gesamtkondition ermitteln.

- **Konditionsanpassung:**

Bei Ablauf der Sollzinsfestschreibung müssen für den folgenden Zeitraum neue Konditionen festgelegt werden. Änderungswünsche des Kunden können zu diesem Zeitpunkt selbstverständlich berücksichtigt werden (z. B. Höhe des Darlehensbetrages, Höhe des Tilgungssatzes etc.).

- **Konsumentenkredit:**

Ein Konsumentenkredit eignet sich insbesondere für Beträge zwischen 5.000 und 50.000 Euro. Die Absicherung erfolgt nicht über die Eintragung einer Grundschuld, wie bei der klassischen Baufinanzierung. Konsumentenkredite sind daher insbesondere für Mieter und Immobilienbesitzer, deren Immobilie derzeit über eine aktive Grundschuld stark belastet ist, von Vorteil. Konsumentenkredite zeichnen sich durch eine feste monatliche Rate über die gesamte Laufzeit (bis zu zehn Jahre) aus und beinhalten stets ein flexibles Sondertilgungsrecht.

- **Kreditfähigkeit:**

Nur volljährige und damit uneingeschränkt geschäftsfähige Personen sind per Gesetz kreditfähig. Allerdings kann Jugendlichen unter 18 Jahren durch eine gerichtliche Erklärung die volle Geschäftsfähigkeit zugesprochen und älteren Personen unter bestimmten Voraussetzungen entzogen werden.

L...

- **Laufzeit:**

Die Laufzeit eines Darlehens umfasst den Zeitraum von der Auszahlung bis zur vollständigen Rückzahlung. Die Laufzeit ist abhängig vom Tilgungssatz und vom Sollzinssatz. Gerne wird der Begriff Laufzeit mit dem der Sollzinsbindung verwechselt. Diese beschreibt im Gegensatz zur Laufzeit lediglich den Zeitraum, für den die Zinsen fest vereinbart sind.

- **Legitimation:**

Jeder Darlehensnehmer muss sich durch Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses ausweisen. Häufig kann aufgrund der räumlichen Entfernung des Kreditinstituts die Vorlage der notwendigen Papiere nicht persönlich erfolgen. Hier übernimmt die Deutsche Post AG im Rahmen des PostIdent-Verfahrens vielfach die Legitimationsprüfung.

- **Lineare Abschreibung:**

Alternativ zur degressiven Abschreibung, bei der sich die Abschreibungsrate mit der Zeit verringert, können die Herstellungs- und Anschaffungskosten auch linear abgeschrieben werden. Hierbei bleiben die jährlichen Raten über die gesamte Laufzeit konstant. Damit ist auch die Steuer mindernde Wirkung gleich bleibend.

- **Löschungsbewilligung:**

Öffentlich beglaubigte Erklärung des Gläubigers (z. B. Kreditgeber). Nach der Rückzahlung des Darlehens wird hiermit der Löschung des Grundpfandrechts (Hypothek oder Grundschuld) zugestimmt.

M...

- **Modernisierung:**

Bei einer Modernisierung wird der Wohn- oder Nutzwert eines bestehenden Gebäudes erhöht und an die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepasst. Dies kann beispielsweise durch eine Veränderung des Grundrisses oder die Erneuerung der Ausstattung erreicht werden. Durch die Modernisierung wird der Gebrauchswert nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert.

- **Muskelhypothek:**

Umgangssprachliche Bezeichnung für Eigenleistung. Persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Die Höhe der Muskelhypothek wird meist überschätzt. Risiken liegen in dem hohen Zeitaufwand, der längeren Bauzeit, der teilweise unzureichenden fachlichen Qualifikation und dem Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen.

N...

- **Nachfinanzierung:**

Als Nachfinanzierung wird ein über den ursprünglich abgeschlossenen Nettodarlehensbetrag hinausgehender Finanzierungsbedarf bezeichnet. Eine Nachfinanzierung kann notwendig werden, wenn die für das Bauvorhaben geplanten

Kosten während der Bauphase überschritten werden und deswegen zusätzliche Gelder aufgenommen werden müssen.

- **Nebenkosten:**

Beim Kauf einer Immobilie entstehen folgende Nebenkosten: Grunderwerbssteuer (3,5 %), Notar- und Grundbuchgebühren (1,5 %) und ggf. Maklerprovision (ab 3,0 % zzgl. MwSt.). Diese Kosten dürfen bei der Kalkulation der Gesamtinvestition nicht vernachlässigt werden. Nach dem Erwerb fallen laufende Nebenkosten in Form der Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten an. Sie sind bei der Ermittlung der monatlichen Belastung zu berücksichtigen.

- **Nebenleistungen:**

Nebenleistungen sind alle über die Zins- und Tilgungsleistungen hinausgehenden Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers, wie z. B. Bereitstellungsinsen, Schätzkosten, Teilauszahlungszuschläge oder Bürgschaftsgebühren.

- **Negativbescheid:**

Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen bescheinigt hiermit, dass keine vermögensrechtlichen Ansprüche auf das Grundstück geltend gemacht werden. Dieser Bescheid muss meist vor Bestellung einer Grundschuld vorliegen.

- **Negativbescheinigung:**

Gemeinden steht grundsätzlich bei allen Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu, welches keiner Eintragung im Grundbuch bedarf. Mit dem Ausstellen einer Negativbescheinigung versichert die Gemeinde, dass sie dieses Recht nicht ausüben wird.

- **Negativerklärung:**

Mögliches Sicherungsmittel für Finanzierungen mit einer relativ geringen Darlehenshöhe (z. B. 10.000 Euro). Mittels der Negativerklärung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, sein Vermögen nicht zuungunsten des Kreditgebers zu verändern. Dies könnte beispielsweise durch die Veräußerung oder Belastung seines Grundbesitzes der Fall sein. Die Negativerklärung wird statt einer Grundschuldeintragung eingesetzt.

- **Nichtabnahmeentschädigung:**

Werden zugesagte Darlehen oder auch Teilbeträge von einem Darlehensnehmer nicht abgenommen, entsteht dem Kreditinstitut ein Verlust. Diesen muss der Darlehensnehmer durch eine entsprechende Entschädigung - die Nichtabnahmeentschädigung – ausgleichen

- **Nießbrauch:**

Belastung einer Immobilie in Abt. II des Grundbuchs zugunsten einer bestimmten Person. Diese Person ist berechtigt, aus der Immobilie einen Nutzen zu ziehen. Beispiele hierfür sind Wohnrechte oder Ansprüche auf Mieteinnahmen aus der besagten Immobilie. Ein Nießbrauch macht eine Immobilie normalerweise unverwertbar.

- **Nominalzins:**

Der Gesetzgeber hat den Begriff des Nominalzinssatzes durch den Begriff "Sollzinssatz" ersetzt. Er kann gebunden oder veränderlich vereinbart werden.

- **Notaranderkonto:**

Ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto, auf dem fremde Gelder treuhänderisch verwaltet werden. Das Notaranderkonto ermöglicht eine vorzeitige Darlehensauszahlung, wenn die Grundschuld noch nicht eingetragen ist. Der Notar gewährleistet eine zweckmäßige Verwendung der Gelder (Treuhandauftrag).

- **Notarieller Kaufpreis:**

Der Kaufpreis, der einem bei einem Notar geschlossenen Kaufvertrag zugrunde liegt. Der notarielle Kaufpreis ist u. a. maßgebend für die steuerliche Abschreibung, die Grunderwerbssteuer sowie für die Ermittlung des Beleihungswertes.

O...

- **Ökologisch Bauen:**

Mit dem Programm "Ökologisch Bauen" fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) alle Bauvorhaben, die verschiedene Anforderungen erfüllen. So muss eine mit diesen Mitteln finanzierte Immobilie deutlich weniger Energie verbrauchen als Bestandsbauten. Dieses Programm können Sie über uns beantragen.

P...

- **Prolongation:**

Verlängerung eines bestehenden Darlehens. Im Gegensatz zur Umschuldung werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers (der Bank) findet nicht statt.

R...

- **Rangrücktritt:**

Durch notariell beglaubigte Erklärung kann ein im Grundbuch eingetragener Gläubiger seine bisherige Rangstelle zugunsten eines anderen, bisher nachrangigen Gläubigers verändern.

- **Rangstelle:**

Gläubiger eines Darlehensnehmers werden in einer bestimmten Reihenfolge im Grundbuch gelistet. Die jeweilige Rangstelle ist im Fall einer Zwangsvollstreckung wichtig: Je besser die Platzierung, desto höher ist die Chance, dass die ausstehenden Forderungen bedient werden können, da die Forderungen der Reihe nach bedient werden.

- **Realkredit:**

Ein in der Regel durch die Eintragung von Grundpfandrechten ins Grundbuch abgesicherter langfristiger Kredit, der meist Investitionszwecken dient. Realkredite von Banken werden grundsätzlich an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen, Darlehen von Bausparkassen hingegen an zweiter Stelle.

- **Refinanzierung:**

Mittelbeschaffung eines Kreditinstituts, um Darlehen vergeben zu können. Bei Hypothekenbanken geschieht dies über Ausgabe von Pfandbriefen. Die Bank gibt Pfandbriefe an Anleger aus und reicht das erhaltene Geld an Darlehensnehmer weiter.

- **Renovierung:**

Instandhalten oder Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands einer Immobilie. Davon abzugrenzen ist die Modernisierung, welche den Gebrauchswert erhöht bzw. die Wohnverhältnisse nachhaltig verbessert.

- **Restschuld:**

Zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgter (zurückgezahlter) Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen Restschuld kann anhand eines Tilgungsplans festgestellt werden.

- **Restschuldversicherung:**

Möglichkeit des Darlehensnehmers, seine Darlehensraten gegen Tod, Unfall oder Krankheit abzusichern. In der Regel wird die im Todesfall noch ausstehende Restschuld durch die Versicherungsgesellschaft beglichen. Außerdem werden zusätzliche Dienstleistungen wie eine Unfall- oder Krankenversicherung angeboten. Die Restschuldversicherung ist bei vielen Bausparkassen obligatorisch für die Darlehensgewährung.

- **Rückkaufassungsvormerkung:**

Eine Rückkaufassungsvormerkung wird ins Grundbuch eingetragen und sichert die Ansprüche des Verkäufers auf Rückübertragung eines Grundstücks. Der Eintrag einer solchen Vormerkung kommt oft in Verbindung mit der Bebauung von Grundstücken vor, die von Städten und Gemeinden verkauft werden. Der Kauf des Grundstücks ist mit bestimmten Auflagen verbunden. Hält der Käufer diese Auflagen nicht ein, hat der frühere Eigentümer (in diesem Fall die Stadt) einen Anspruch auf Rückübertragung.

- **Rücktritt vom Darlehensvertrag:**

Einseitige Aufhebung eines noch nicht ausgezahlten Kreditvertrags durch den Darlehensgeber. Das Institut wird von dem Vertrag zurücktreten, wenn beispielsweise nachträglich Informationen bekannt werden, die eine Auszahlung nicht mehr rechtfertigen. Auch falsche Angaben im Darlehensantrag berechtigen den Kreditgeber, zurückzutreten und eine so genannte Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen.

S...

- **Schätzkosten:**

Kosten, die bei der Wertermittlung einer Immobilie anfallen.

- **Schufa:**

Die Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung wird mit Schufa abgekürzt. Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Diese Informationen stellt sie den Banken auf Anfrage zur Verfügung - selbstverständlich unter der strengen Beachtung des Datenschutzes.

- **Schuldnertausch:**

Beim Verkauf einer Immobilie kann die Finanzierung mitverkauft werden. Der Käufer wird dann zum Schuldner des Darlehens. Der Schuldneraustausch kann nur mit Genehmigung des Gläubigers (Darlehensgeber) durchgeführt werden. Ihm geht eine eingehende Bonitätsprüfung voraus. Die Bewilligung erfolgt meist gegen eine einmalige Vergütung von 1 bis 2 % der Restschuldsumme.

- **Schuldübernahme:**

Bei einer Schuldübernahme tritt der bisherige Darlehensnehmer aus dem Darlehensvertrag aus, während ein neuer Darlehensnehmer einspringt. Dieser Vorgang setzt das Einverständnis aller Vertragsparteien voraus. Eine Schuldübernahme kann nur durch einen notariellen Vertrag oder die notarielle Beurkundung eines Vertrags erfolgen. Sie ist meist problemlos möglich, sofern die Bonität des neuen Darlehensnehmers mindestens so gut ist wie die des bisherigen.

- **Schuldzinsen:**

Entgelt für die Überlassung von Finanzierungsmitteln. Schuldzinsen sind nur bei vermieteten Immobilien als Werbungskosten steuerlich absetzbar. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Finanzierungskosten vor oder nach dem Einzug des Mieters angefallen sind.

- **Sollzinsbindung:**

(=Sollzinsfestschreibung) Zeitspanne, für die im Darlehensvertrag der Sollzins fest zwischen Kreditinstitut und Kunde vereinbart ist. Der Sollzins ist dadurch gebunden. Nach Ablauf der Sollzinsfestschreibung kann das Kreditinstitut gewechselt oder der Zins bzw. Zinssatz neu verhandelt werden.

- **Sollzinssatz:**

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird - vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde der Sollzinssatz Nominalzinssatz genannt.

- **Sondereigentum:**

Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet zwei Arten des Sondereigentums: Zum einen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum), zum anderen das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum).

- **Sondernutzungsrecht:**

Bei Mehrfamilienhäusern werden oftmals Sondernutzungsrechte für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums vergeben. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Kfz-Stellplätze für bestimmte Wohnungseigentümer freigehalten werden. Auch werden für Gartenanteile und Kellerräume Sondernutzungsrechte vergeben.

- **Sondertilgung:**

Neben dem monatlich regelmäßigen Tilgungsanteil können Darlehensnehmer auch außerplanmäßig ihre Schulden reduzieren. Diese Sondertilgungen können die Gesamtlaufzeit verkürzen oder die regelmäßigen Darlehensraten reduzieren.

- **Staatliche Förderung:**

Der größte Block der staatlichen Förderung - die Eigenheimzulage - wurde zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Jedoch können Hauslebauer über KfW-Darlehen an preiswerte Darlehen gelangen. Vermieter profitieren unterdessen von steuerlichen Vergünstigungen, wie z. B. Abschreibungen. Zudem bieten die Länder für den Wohnungsbau zinsgünstige Darlehen, laufende Zuschüsse und Bürgschaften. Nähere Auskünfte erhalten Sie bei den örtlichen Ämtern für Wohnungswesen oder beim Bürgermeisteramt.

T...

- **Teilauszahlungszuschlag:**

Ausgleich für den zusätzlichen Aufwand eines Kreditinstituts, wenn das Darlehen auf Wunsch des Kunden in mehreren Teilen (z. B. nach Baufortschritt) ausgezahlt wird. Dieser Zuschlag variiert je nach Bank: Während manche Institute nichts berechnen, können bei anderen zwischen 50,- und 100,- Euro fällig werden.

- **Teileigentum:**

Als Teileigentum wird das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes bezeichnet (z. B. Kellerräume oder Garten). Es steht immer in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

- **Teilungserklärung:**

Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass ein Haus in verschiedene von einander getrennte Wohnungen geteilt wird. Die Teilung wird mit der Anlegung von eigenen Wohnungsgrundbüchern wirksam. Dadurch ist es möglich, diese Miteigentumsanteile selbständig zu belasten. Die Teilungserklärung gibt unter anderem Auskunft darüber, welche konkreten Gebäudeteile Sonder-, Teil- oder Gemeinschaftseigentum sind.

- **Tilgung:**

Regelmäßige Zahlung zur Rückführung eines Darlehens. Die Höhe der Tilgung entscheidet über die Höhe der Darlehensrate und über die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

- **Tilgungsaussetzung:**

Darlehensnehmer können anstelle der üblichen monatlichen Tilgungsleistungen auch eine Tilgungsaussetzung vereinbaren. Hierbei zahlen sie lediglich die anfallenden Zinsen (Festdarlehen). Als Tilgungersatz einigen sich beide Vertragspartner auf ein so genanntes Tilgungssurrogat. Dieses wird separat bespart und am Ende der Laufzeit zur Rückführung des Darlehens verwendet. Beispiele für solche Surrogate sind: Abtretung von Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Investmentfonds.

- **Tilgungsfreie Jahre:**

Vereinbarung zwischen dem Kreditinstitut und dem Darlehensnehmer, dass die Tilgung der Darlehensschuld erst eine gewisse Zeit nach Auszahlung des Darlehens beginnt.

- **Tilgungshypothek:**

Darlehen, das durch gleich bleibende Raten zurückgezahlt wird. Während sich der Zinsanteil durch die Zahlung verringert, erhöht sich automatisch der Tilgungsanteil (siehe auch Annuitätendarlehen).

- **Tilgungsplan:**

Zeitliche Darstellung eines Darlehensverlaufs von dessen Auszahlung bis zur planmäßigen Rückführung. Der Tilgungsplan gibt Auskunft über die Höhe der monatlichen Rate, den darin enthaltenen Zins- und Tilgungsanteil und die Restschuld. Die Darstellung ist auf monatlicher und jährlicher Basis möglich. Der Tilgungsplan kann nur für die Zeit der Sollzinsbindung exakte Zahlen liefern. Mit Vereinbarung einer neuen Zinsfestschreibung ist ein aktualisierter Tilgungsplan notwendig.
- **Tilgungssatz:**

Bei Annuitätendarlehen ist dies die Höhe der anfänglichen Tilgung bezogen auf den Darlehensbetrag. Bei vereinbarter endfälliger Tilgung ist dies die Höhe der Sparrate.
- **Tilgungsstreckungskredit:**

Wird bei einem Hypothekendarlehen ein Disagio vereinbart, erhält der Darlehensnehmer bei der Auszahlung einen um das Disagio ermäßigten Betrag. Dadurch entsteht eine Finanzierungslücke. Diese muss durch ein so genanntes Tilgungsstreckungsdarlehen geschlossen werden. Während der Tilgung dieses Darlehens bleibt das Hauptdarlehen tilgungsfrei. Dies führt zu einer Laufzeitverlängerung des Gesamtkredits.
- **Tilgungssurrogat:**

Wenn eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird, muss das Darlehen meist endfällig an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Daher muss der Darlehensnehmer einen Tilgungersatz - auch Tilgungssurrogat genannt - besparen. Hierbei bieten sich unter anderem Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträge oder Investmentfonds an.
- **Tilgungsverrechnung:**

Die Tilgungsleistungen reduzieren die Restschuld in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungsverrechnung gibt den Zeitpunkt hierfür an. Wenn beispielsweise eine "sofortige Tilgungsverrechnung" vereinbart wurde, wird die Zahlung entsprechend dem Eingang sofort mit der Restschuld verrechnet.
- **Treuhandzahlung:**

Eine Treuhandzahlung führt dazu, dass ein Darlehen bereits ausgezahlt werden kann, bevor alle Auflagen (z. B. Eintragung der Grundschuld) erfüllt sind. Die Zahlung erfolgt an vertrauenswürdige Dritte (so genannte Treuhänder) mit der Maßgabe, das Geld an den endgültigen Empfänger weiterzuleiten, wenn alle Auflagen erfüllt sind.

U...

- **Umschuldung:**

Bei einer Umschuldung wird für eine Anschlussfinanzierung der Darlehensgeber gewechselt. Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist dies völlig unproblematisch und

kostengünstig. Während der Sollzinsbindung könnte die Vorfälligkeitsentschädigung hingegen die angestrebte Zinersparnis zunichtemachen.

- **Unbedenklichkeitsbescheinigung:**

Bescheinigung des Finanzamts, dass der Käufer einer Immobilie die Grunderwerbssteuer bezahlt hat. Für die Eintragung des Eigentümerwechsels ins Grundbuch wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung verlangt.

V...

- **variabler Zins:**

Sollzinssatz, der während der Laufzeit des Darlehens jederzeit einseitig durch den Darlehensgeber geändert werden kann, also variabel ist. Die Zinsen werden also nicht für eine bestimmte Zeit festgeschrieben. Häufig ist die Anpassung an einen Index (z. B. EURIBOR) gekoppelt.

- **Variables Darlehen:**

Bei einem variablen Darlehen wird der Zinssatz alle drei oder sechs Monate an den Kapitalmarktzins angepasst. Das Darlehen kann zu diesen Terminen ganz oder teilweise zurückgeführt werden.

- **Verkehrswert:**

Der Verkehrswert einer Immobilie entspricht dem Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

- **Vermögensbildungsgesetz:**

Gesetz, mit dem die Arbeitgeber dazu angehalten werden, ihren Mitarbeiter vermögenswirksame Leistungen zu zahlen. Diese werden durch Gewährung der Arbeitnehmersparzulage je nach Anlageart öffentlich gefördert.

- **Vermögenswirksame Leistungen:**

Sparleistungen des Arbeitgebers nach dem Vermögensbildungsgesetz. Diese Leistungen werden direkt vom Arbeitgeber auf das Anlagekonto des Arbeitnehmers überwiesen. Einzahlungen auf Bausparverträge und Produktivkapitalanlagen werden mit der Arbeitnehmersparzulage gefördert. Der Arbeitnehmer kann verlangen, dass der Arbeitgeber den Differenzbetrag zwischen der gezahlten VL und dem Höchstbetrag von 40,- Euro zu Lasten seines Gehalts auf das Anlagekonto überweist.

- **Vorfälligkeitsentschädigung:**

Kreditinstitute verlangen meist eine Vorfälligkeitsentschädigung, wenn ein Darlehensnehmer sein Darlehen vorzeitig ablösen will. Da bei Baufinanzierungen die Zinskonditionen für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben werden, müssen sich auch die Banken für diese Zeit die Gelder beschaffen. Wird das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt, muss der Darlehensgeber die Gelder anderweitig anlegen. Dies führt zu einem Verlust, für den der Darlehensnehmer aufkommen muss.

- **Vorfälligkeitsschutz:**

Mit dem Vorfälligkeitsschutz kann man für den Fall eines berufsbedingten Umzugs oder Härtefalls eine vorzeitige Kündigung seines Darlehens sicherstellen. Gegen die Zahlung eines geringen Zinsaufschlags kann man - sofern die Immobilie verkauft wird

- bei Eintritt dieser Fälle das Darlehen zurückzahlen ohne Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen.

- **Vorfinanzierungskredit:**

Wer einen Bausparvertrag hat, jedoch schon vor Zuteilung der Bausparsumme finanzielle Mittel für die Finanzierung seiner Immobilie benötigt, kann einen Vorfinanzierungskredit aufnehmen. Mit Zuteilung wird dieser Vorfinanzierungskredit automatisch durch die Bausparsumme abgelöst. Im Gegensatz zur Zwischenfinanzierung ist das zur Zuteilung erforderliche Mindestsparguthaben beim Vorfinanzierungskredit noch nicht angespart.

- **Vorkaufsrecht:**

Ein Vorkaufsrecht wird im Grundbuch in Abt. II eingetragen. Es sichert dem Begünstigten das Recht, dass er im Falle eines Verkaufs an einen Dritten die Immobilie zu den zwischen Verkäufer und dritter Person ausgehandelten Vertragsbedingungen selbst erwerben kann. Will er dies nicht, muss er seine Zustimmung zum Verkauf erteilen.

- **Vorschaltdarlehen:**

Hypothekendarlehen mit kurzer Sollzinsbindung (ca. zwei Jahre), welches vom Kreditnehmer jederzeit gekündigt werden kann, um beispielsweise bei gesunkenen Zinsen einen längerfristigen Vertrag abzuschließen. Daher eignen sie sich vor allem zur Überbrückung von Hochzinsphasen. Allerdings sind sie auch teurer als normale Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz.

- **Vorvertragliche Information:**

Vorvertragliche Informationen haben sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensvermittler dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss als Europäisches Standardisiertes Merkblatt auszuhändigen. Sie dienen dem Verbraucher als Überblick und Vergleichsgrundlage. Zusätzlich hat der Darlehensvermittler eigene vorvertragliche Informationen vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags dem Verbraucher auszuhändigen.

W...

- **Wegerecht:**

Recht zum Überqueren eines anderen Grundstücks. Eine eventuelle Wertminderung des Objekts durch dieses Recht ist individuell zu prüfen.

- **Wertermittlung:**

Mit der Wertermittlung werden der tatsächliche Verkehrs- und der Beleihungswert einer Immobilie festgestellt. Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt die Bewertung in der Regel über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) und dem Bauwert (Kubikmeter umbauter Raum x Baukosten bzw. Wohnfläche x durchschnittlicher Preis je Quadratmeter Wohnfläche).

Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird über den Ertragswert bestimmt. Dieser errechnet sich aus der Jahresnettokaltmiete.

- **Wohnfläche:**

Die Berechnung der Wohnfläche ist bei jedem Bauantrag und bei jeder Finanzierungsanfrage ein wichtiger Bestandteil.

Zur Wohnfläche gehören:

- 100 % der Grundflächen von Räumen mit einer Höhe von mindestens 2 m
- 50 % der Grundflächen von Räumen mit einer Höhe zwischen 1 und 2 m sowie nach allen Seiten geschlossene Räume (wie z. B. Wintergärten)
- max. 50 % der Grundfläche von Balkonen, Loggien und Dachgärten, wenn sie ausschließlich zum Wohnraum gehören

Nicht anrechenbare Flächen:

- Keller, unausgebaute Dachböden, Waschküchen, Trockenräume, Heizungsräume, außerhalb der Wohnung liegende Abstellräume, Schuppen und Garagen.

- **Wohnraum modernisieren:**

Das Programm "Wohnraum Modernisieren" wurde von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufgelegt. Hiermit sollen Sanierungen oder Modernisierungen von Eigenheimen durch günstige Darlehensbedingungen gefördert werden. Wenn durch die Maßnahmen der Energieverbrauch gesenkt wird, erhalten Darlehensnehmer zudem einen besseren Zinssatz. Dieses Programm können Sie über uns beantragen.

- **Wohnrecht:**

Recht zugunsten eines Dritten zur uneingeschränkten Nutzung einer Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers. Das Wohnrecht kann auch auf einen Teil des Gebäudes beschränkt sein. Der Berechtigte ist befugt weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen. Kosten des Unterhalts der Immobilie wie Steuern, öffentliche Lasten, Reparaturen usw. trägt der Eigentümer.

Z...

- **Zins:**

Das für die Überlassung des Darlehens vom Darlehensnehmer an den Darlehensgeber zu entrichtende Entgelt. Üblicherweise wird dieses als Prozentsatz vom Nominalbetrag des Darlehens angegeben, dem so genannten Nominalzinssatz.

- **Zinsänderungsrisiko:**

Bei einem Gleitzinsdarlehen ist mit einem Zinsänderungsrisiko zu rechnen, da sich der Zinssatz während der Darlehenslaufzeit an die Marktzinsen anpassen und somit auch steigen kann. Dieses Zinsänderungsrisiko wird allerdings meist mit zunächst günstigeren Einstiegsbedingungen belohnt.

- **Zinsbindung:**

(= Zinsfestschreibung) Der Begriff der Zinsbindung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ersetzt durch den Begriff "Sollzinsfestschreibung". Der Sollzins ist dadurch gebunden.

- **Zinsbindungsfrist:**

Der Gesetzgeber hat den Begriff der Zinsbindungsfrist durch den Begriff "Sollzinsfestschreibung" ersetzt.

- **Zusatzsicherheit:**

Sicherheiten, die bei Überschreiten der Beleihungsgrenzen oder nicht ausreichenden Bonitäten verlangt werden. Darunter fallen beispielsweise Zusatzobjekte, Bürgschaften von Banken oder Arbeitgebern, Mitverpflichtungen von Verwandten sowie die Verpfändung von Bankguthaben und Wertpapieren.

- **Zwangsvollstreckung:**

Gesetzlich geregeltes Verfahren zur Durchsetzung privatrechtlicher Ansprüche gegenüber einem Schuldner.

- **Zwischenfinanzierung:**

Eine Zwischenfinanzierung dient der Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs (z. B. während der Bauphase). Die Zwischenfinanzierung wird später durch Eigenkapital (z. B. aus Verkauf einer anderen Immobilie) oder die Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel abgelöst.