



ABCdaire
de l'éducation financière

Der Immobilienkredit



Diese Broschüre bezieht sich ausschließlich auf Immobilienkredite (Immobiliendarlehen), die von Bankinstituten in Luxemburg gewährt werden.

Der Erwerb von Wohneigentum ist mit einer erheblichen Investition verbunden. Daher sollte man sich auf jeden Fall bei der Bank über den finanzierbaren Betrag informieren, bevor man das Immobilienprojekt in Angriff nimmt.

Inhaltsverzeichnis

01	Was ist ein Immobilienkredit?	05
02	Welche Unterlagen muss ich beim Antrag eines Immobilienkredits einreichen?	07
03	Welche Informationen muss mir die Bank vor Unterzeichnung des Immobilienkredits zur Verfügung stellen?	09
04	In welcher Höhe darf ich einen Immobilienkredit aufnehmen?	11
05	Wird mich dieser Kredit Geld kosten?	15
06	Wie lang ist die Laufzeit meines Immobilienkredits?	17
07	Wie hoch sind die Zinsen bei einem Immobilienkredit?	19
08	Kann ich meinen Immobilienkredit vorzeitig zurückzahlen?	21
09	Welche Sicherheiten kann die Bank von mir verlangen?	23
10	An wen kann ich mich bei einem Rechtsstreit über einen Immobilienkredit wenden ?	25

01

Was ist ein Immobilienkredit?



ABCdaire
de l'éducation financière

Es handelt sich um ein Kredit zur Finanzierung verschiedener Arten von Immobilienprojekten.

Mit einem Immobilienkredit kann man:



ein Haus oder eine Wohnung kaufen



ein Haus oder eine Wohnung bauen



ein Grundstück kaufen



ein Haus oder eine Wohnung renovieren

02

Welche Unterlagen muss ich beim Antrag eines Immobilienkredits einreichen?



ABCdaire
de l'éducation financière

Wenn Sie ein Immobilienkredit beantragen, müssen Sie folgende Unterlagen einreichen:



Ausweispapiere des/der Antragsstellenden



Einkommensnachweis (Gehaltsabrechnung,
Vergütungsnachweise usw.)



Nachweis für vorhandene Eigenmittel
(siehe Frage – In welcher Höhe darf ich einen Kredit aufnehmen?)



Verkaufsvorvertrag oder notarielle Beurkundung des
Grundstückserwerbs



Gegebenenfalls Kostenvoranschläge für die Bauarbeiten



Fotos oder Grundriss des zu kaufenden / zu bauenden
Eigentums



Lastenheft



Auszüge von Konten bei anderen Banken (Girokonten,
laufende Kredite usw.)

03

**Welche Informationen
muss mir die Bank vor
Unterzeichnung des
Immobilienkredits zur
Verfügung stellen?**

Vor der Aufnahme des Kredits liefert Ihnen die Bank Informationen, die es Ihnen ermöglichen, die auf dem Markt verfügbaren Kredite zu vergleichen, die Konsequenzen dieser Kredite zu beurteilen und eine fundierte Entscheidung zu treffen.

Diese Informationen erhalten Sie insbesondere in Form eines standardisierten Europäischen Merkblatts (des so genannten „ESIS-Merkblatts“).



Das „ESIS-Merkblatt“ enthält vor allem Informationen über:
- die Hauptmerkmale des Immobilienkreditvertrags
(z. B. Höhe und Laufzeit des Kredits), den Zinssatz, die Anzahl und
Taktung der Zahlungen

04

In welcher Höhe darf ich einen Immobilienkredit aufnehmen?



Wenn Sie einen Kredit zur Finanzierung Ihrer Immobilie aufnehmen möchten, ist es sinnvoll, zunächst einen Finanzierungsplan aufzustellen, in dem alle Kosten für Ihr Immobilienprojekt und Ihr finanzieller Beitrag zur Umsetzung Ihres Projekts aufgeführt sind. Dies ist hilfreich bei der Bestimmung des Kreditbetrags.

Ihr finanzieller Beitrag kann sich wie folgt zusammensetzen:



Ersparnisse



Spenden



Verkauf einer Immobilie



Wertpapiere



Wohnbauförderung

Kosten entstehen vor allem aus:



dem Kaufpreis der Immobilie oder des Grundstücks



Kosten für eventuelle Umbauten oder Reparaturen



Notargebühren *



Versicherungsprämien



Bearbeitungsgebühren *

Der Kreditbetrag errechnet sich also durch den Abzug all dieser Kosten von Ihrem finanziellen Gesamtbeitrag.

Bevor Ihnen der Kredit gewährt wird, prüft die Bank Ihre Kreditwürdigkeit, also ob Sie in der Lage sind, den Kredit zurückzuzahlen. Ihre Rückzahlungsfähigkeit ist abhängig von Ihren Ausgaben (z. B. Verbindlichkeiten und Krediten, die Sie anderswo aufgenommen haben) sowie von Ihrem Einkommen.

Im Idealfall beträgt der Anteil der monatlichen Kosten nicht mehr als 30 bis 40 % Ihrer Einkünfte.

Die Bank kann die Vergabe eines Darlehens verweigern, wenn sie der Ansicht ist, dass Sie zur Rückzahlung nicht in der Lage sein werden und bereits zu hoch verschuldet sind.

Banken Slam

Notargebühren

Die Notargebühren setzen sich wie folgt zusammen: Notarhonorar, Eintragungs- und Umschreibungsgebühren sowie Gebühren für den Hypothekenbrief.

Bearbeitungsgebühr

Die Bearbeitungsgebühr wird von der Bank für die Bearbeitung des Kreditantrags erhoben.

05

Wird mich dieser Kredit Geld kosten?



ABCdaire
de l'éducation financière

Ein Kredit ist niemals kostenlos!

Für ein Immobilienkredit müssen Zinsen und bestimmte Nebenkosten bezahlt werden, beispielsweise die Gebühren die von der Bank für die Bearbeitung des Kreditvertrags erhoben werden.

Die Summe der mit dem Kredit verbundenen Kosten wird durch den effektiven Jahreszins ausgedrückt. Diesen finden Sie im ESIS-Merkblatt im Kreditvertrag und in den Anzeigen, wenn ein Zinssatz angegeben ist.

Der effektive Jahreszins ermöglicht Ihnen, die Preise verschiedener Kreditgeber für dasselbe Darlehen zu vergleichen. Er errechnet sich aus sämtlichen für die Umsetzung Ihrer Finanzierung anfallenden Kosten. Bestimmte Gebühren, vor allem solche, die der Bank nicht bekannt sind, sind allerdings im effektiven Jahreszins nicht enthalten.



06

Wie lang ist die Laufzeit meines Immobilienkredits?



ABCdaire
de l'éducation financière

Bis zu 30 Jahre

Die Vertragsdauer hängt von der Art der erworbenen Immobilie, den Bedürfnissen und Einkünften des Kunden und dem Kreditbetrag ab. Die Laufzeit kann im Allgemeinen bis zu 30 Jahre betragen.

Sie sollten in jedem Fall darauf achten, sich nicht über das Rentenalter hinaus zu verschulden, da die Einkünfte häufig zurückgehen und sich somit die Fähigkeit zur Rückzahlung verringert.

07

Wie hoch sind die Zinsen bei einem Immobilienkredit?



ABCdaire
de l'éducation financière

Das kommt auf die Art der Verzinsung an

Festverzinsliches Darlehen

Bei dieser Darlehensform bleibt der Zinssatz während der vereinbarten Laufzeit gleich. So wissen Sie von Anfang an, welche Monatsrate zu leisten ist, da sie immer gleich bleibt. Damit sind Sie zwar vor einem möglichen Zinsanstieg geschützt, aber sie profitieren auch nicht von eventuell sinkenden Zinsen. Sie können das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, müssen aber eventuell eine Vorfälligkeits-Entsündigung leisten.

Variabel verzinsliches Darlehen

Der variable Zinssatz kann innerhalb der Laufzeit des Kredits nach oben oder unten schwanken. So führt eine Erhöhung des Zinssatzes zu einer höheren monatlichen Zahlung, während diese im Falle einer Senkung des Satzes ebenfalls sinkt. Sie können also von einer Zinssenkung profitieren, bei einer Zinserhöhung ist der monatlich zu zahlende Betrag jedoch höher. Eine vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung des Darlehens ist kostenlos möglich.

Teilvariables Darlehen

Sie können ein Darlehen aufnehmen, in dem eine Laufzeit mit festem Zinssatz und eine Laufzeit mit variablem Zinssatz kombiniert sind. Dadurch können Sie eine gleichbleibende monatliche Rückzahlung für den festen Zinssatz und eine flexible vorzeitige Rückzahlung für den variablen Zinssatz nutzen.



**Die Zinssätze sind von Bank zu Bank unterschiedlich.
Es empfiehlt sich also, sie zu vergleichen!**

08

Kann ich meinen Immobilienkredit vorzeitig zurückzahlen?

Ja, aber dadurch kann eine Entschädigung fällig werden.

Sie haben das Recht, Ihren Immobilienkredit jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen.

Wenn Sie einen Festzinskredit vorzeitig zurückzahlen möchten, kann die Bank für die anfallenden Kosten eine Entschädigung einfordern.

Hingegen kann ein Darlehen mit variablem Zinssatz in der Regel ohne Gebühren vorzeitig zurückgezahlt werden.

09

Welche Sicherheiten kann die Bank von mir verlangen?



ABCdaire
de l'éducation financière

Zu diesen Sicherheiten zählen:



Hypothek



Bürgschaft *



Pfand *



Gehaltsabtretung



Restschuldversicherung *

Banken Slam

Bürgschaft

Ein Bürge verpflichtet sich zur Rückzahlung eines Kredits im Falle eines Zahlungsverzuges, wenn der Kreditnehmer dazu nicht mehr in der Lage ist.

Restschuldversicherung

Falls der Kreditnehmer verstirbt, übernimmt der Versicherer die Rückzahlung der Restschuld an die Bank.

Pfand

Ein Pfand ist eine Garantie, die ein Schuldner seinem Gläubiger zur Begleichung einer Schuld (dies ist der häufigste Fall) oder zur Finanzierung eines Vermögensgegenstandes anbietet.

10

**An wen kann ich
mich bei einem
Rechtsstreit über
einen Immobi-
lienkredit wenden ?**



Die « Commission de Surveillance du Secteur Financier » (CSSF), Finanzaufsichtsbehörde in Luxemburg



Die CSSF ist dafür zuständig, im Falle eines Rechtsstreits über einen wohnungswirtschaftliches Immobilienkredit eine außergerichtliche Einigung zwischen einem Verbraucher und einer Bank herbeizuführen.



Jahr der Veröffentlichung : 2020

Kontakt : info@suen.lu

**Diese Publikationsreihe wird von der ABL Stiftung
für Finanzbildung in Zusammenarbeit mit der
Handelskammer herausgegeben**

