



Der „Fallen-Detektor“: Checkliste für seriöse Angebote

Ist das Angebot seriös? Schützen Sie sich vor Kostenfallen bei Kredit- und Verrentungsangeboten

Nicht jedes Angebot für eine Anschlussfinanzierung oder Immobilienverrentung ist seriös. Gerade ältere Eigentümer geraten ins Visier aggressiver Teilverkaufsmodelle und unseriöser Kreditvermittler. Diese Checkliste hilft Ihnen, seriöse von fragwürdigen Angeboten zu unterscheiden – bevor Sie unterschreiben.

1. Grundlegende Seriositätsprüfung

Prüfen Sie zunächst, ob der Anbieter grundlegende regulatorische Anforderungen erfüllt. Ein seriöser Anbieter wird diese Punkte transparent offenlegen.

Prüfpunkte:	Wo prüfen / nachfragen?
Hat der Anbieter eine BaFin-Zulassung oder ist er als Kreditvermittler nach § 34c GewO registriert?	BaFin-Datenbank, Gewerbeanmeldung
Wurde eine Schufa-Abfrage durchgeführt? (Pflicht nach Wohnimmobilienkreditrichtlinie / WIKR)	Anbieter direkt, Schufa-Auskunft
Gibt es ein Impressum mit vollständiger Adresse, Geschäftsführer und Handelsregisternummer?	Website des Anbieters, Handelsregister
Ist der Anbieter Mitglied in einem Branchenverband (z. B. IVD, vdp)?	Website, Verbandsregister

Achtung:

Wenn keine Schufa-Abfrage erfolgt, verstößt der Anbieter gegen die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR). Das ist ein klares Warnsignal!

Ihre Notizen zu Phase 1:

2. Kosten & Gebühren durchleuchten

Versteckte Gebühren sind die häufigste Falle bei unseriösen Angeboten. Vergleichen Sie immer die Gesamtkosten – nicht nur den Zinssatz.

Prüfpunkte:	Wo im Angebot zu finden?
Ist der effektive Jahreszins klar ausgewiesen? (Nicht nur der Nominalzins!)	Kreditangebot, ESIS-Merkblatt



Gibt es versteckte Bearbeitungsgebühren,
Kontoführungsgebühren oder Schätzkosten?

Gebührenaufstellung, Kleingedrucktes

Wird ein Durchführungsentgelt erhoben? Wenn ja, wie
hoch? (Marktüblich: 5–7 %)

Anbieter-Angebot, Vertragswerk

Fallen bei vorzeitiger Rückzahlung
Vorfälligkeitsentschädigungen an?

Vertragsbedingungen, § 502 BGB

Wird eine Restschuldversicherung verlangt? (Oft
unnötig und überteuert!)

Kreditangebot, Zusatzvereinbarung

Achtung:

Vergleichen Sie IMMER den Effektivzins – nicht den Nominalzins. Nur der Effektivzins enthält alle
Nebenkosten und macht Angebote vergleichbar!

Ihre Notizen zu Phase 2:

3. Immobilienbewertung hinterfragen

Eine unrealistische Immobilienbewertung kann Sie teuer zu stehen kommen – sowohl bei einer zu
niedrigen als auch bei einer zu hohen Einschätzung.

Prüfpunkte:	Wo prüfen / nachfragen?
Wurde ein unabhängiges Wertgutachten erstellt oder nur eine interne Schätzung?	<i>Gutachter, Anbieter</i>
Liegt der geschätzte Wert deutlich unter dem Marktwert? (Indiz für Unterbewertung)	<i>Vergleichsportale, Makler, Gutachter</i>
Enthält das Angebot eine 117%-Klausel oder Mindestwert-Garantie zugunsten des Anbieters?	<i>Vertragswerk, Wertermittlung</i>
Wurden wertsteigernde Modernisierungen in der Bewertung berücksichtigt?	<i>Gutachten, eigene Rechnungsbelege</i>

Achtung:

Manche Anbieter bewerten Ihre Immobilie bewusst niedrig, um sich einen höheren Gewinnanteil zu
sichern. Holen Sie immer eine zweite Meinung ein!

Ihre Notizen zu Phase 3:

4. Warnsignale bei Teilverkaufsmodellen



Teilverkaufsanbieter werben mit schnellem Geld ohne Umzug. Doch die Konditionen sind oft deutlich schlechter als bei klassischen Alternativen.

Prüfpunkte:	Worauf achten?
Wie hoch ist das monatliche Nutzungsentgelt? (Vergleichen Sie mit ortsüblicher Miete!)	Vertrag, Mietspiegel
Wer trägt die Instandhaltungskosten? (Oft zu 100 % beim Eigentümer – trotz Teilverkauf!)	Vertragswerk, Instandhaltungsklausel
Gibt es eine Mindestwertsicherung zugunsten des Anbieters?	Vertrag, Rückkaufklausel
Was passiert bei Pflegebedürftigkeit oder Tod? Kann die Familie das Haus zurückkaufen?	Vertragswerk, Pflegefall-/Erbklausel
Wurde der Gesamteffekt durchgerechnet? (Nutzungsentgelt + Wertverlust über 10–20 Jahre)	Finanzberater, Verbraucherzentrale

Achtung:

Bei vielen Teilverkaufsmodellen zahlen Sie über die Jahre mehr als die ausgezahlte Summe zurück – durch Nutzungsentgelte und ungünstige Rückkaufklauseln. Lassen Sie die Gesamtkosten immer unabhängig durchrechnen!

Ihre Notizen zu Phase 4:

5. Vertragsbedingungen im Detail prüfen

Lesen Sie den Vertrag Zeile für Zeile – oder lassen Sie ihn von einem unabhängigen Anwalt prüfen. Achten Sie besonders auf diese Punkte.

Prüfpunkte:	Wo im Vertrag?
Ist die Laufzeit klar definiert? Was passiert am Ende der Laufzeit?	Vertragswerk, Laufzeitklausel
Gibt es ein Widerrufsrecht von mindestens 14 Tagen? (Gesetzliche Pflicht!)	Vertragswerk, Widerrufsbelehrung
Sind alle mündlichen Zusagen auch schriftlich im Vertrag fixiert?	Vertragswerk, Nebenabsprachen
Gibt es Klauseln zur einseitigen Vertragsänderung durch den Anbieter?	AGB, Sonderbedingungen
Wurde Ihnen ausreichend Bedenkzeit eingeräumt? (Seriöse Anbieter drängen nicht!)	Gesprächsprotokoll, E-Mail-Verkehr



Achtung:

Wenn der Anbieter auf schnellen Abschluss drängt und keine Bedenkzeit gewährt, ist das ein klares Warnsignal. Seriöse Anbieter geben Ihnen Zeit!

Ihre Notizen zu Phase 5:



6. Glossar: Die wichtigsten Begriffe

Verstehen Sie die Fachbegriffe, damit Sie unseriöse Angebote erkennen und auf Augenhöhe verhandeln können.

WIKR (Wohnimmobilienkreditrichtlinie)

EU-Richtlinie, die seit 2016 in deutsches Recht umgesetzt ist. Sie verpflichtet Kreditgeber zur umfassenden Kreditwürdigkeitsprüfung – inklusive Schufa-Abfrage. Anbieter, die darauf verzichten, handeln rechtswidrig.

Effektivzins vs. Nominalzins

Der Nominalzins ist nur der reine Zins auf die Darlehenssumme. Der Effektivzins enthält zusätzlich alle Nebenkosten (Bearbeitungsgebühren, Kontoführung etc.) und ist daher die einzig verlässliche Vergleichsgröße zwischen Angeboten.

ESIS-Merkblatt (Europäisches Standardisiertes Merkblatt)

Ein gesetzlich vorgeschriebenes Informationsblatt, das Ihnen bei jedem Immobilienkredit ausgehändigt werden muss. Es enthält alle wesentlichen Konditionen in standardisierter Form und erleichtert den Angebotsvergleich.

Vorfälligkeitsentschädigung

Eine Gebühr, die die Bank verlangt, wenn Sie den Kredit vor Ende der Zinsbindung zurückzahlen. Sie ist nach § 502 BGB auf maximal 1 % der Restschuld begrenzt (bei Restlaufzeit über 12 Monate).

Teilverkauf

Sie verkaufen einen Anteil Ihrer Immobilie (z. B. 20–50 %) an einen Investor und zahlen dafür ein monatliches Nutzungsentgelt. Der Anbieter profitiert zusätzlich von der Wertsteigerung. Über lange Zeiträume ist dieses Modell oft deutlich teurer als ein klassischer Kredit.

Restschuldversicherung

Eine Versicherung, die im Todesfall oder bei Arbeitsunfähigkeit die Restschuld tilgt. Sie wird häufig mit Krediten verkauft, ist aber selten notwendig und oft überteuert. Prüfen Sie, ob Ihr bestehender Versicherungsschutz ausreicht.

Weitere Notizen:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

Vor dem Abschluss:

- Unterschreiben Sie niemals beim ersten Termin – nehmen Sie sich Bedenkzeit
- Holen Sie mindestens zwei unabhängige Vergleichsangebote ein
- Lassen Sie jeden Vertrag von einem unabhängigen Anwalt oder Verbraucherschützer prüfen

Schutz vor unseriösen Anbietern:

- Prüfen Sie, ob der Anbieter eine BaFin-Zulassung besitzt
- Seien Sie skeptisch bei Druckverkauf und zeitlichen Ultimaten
- Achten Sie auf versteckte Gebühren im Kleingedruckten

Für Ihre Entscheidung:

- Vergleichen Sie immer den Effektivzins – nicht den Nominalzins
- Rechnen Sie die Gesamtkosten über die volle Laufzeit durch
- Besprechen Sie die Entscheidung mit Ihrer Familie oder einer Vertrauensperson



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

www.g-nz.de