



Baufi-Informationen für Journalisten

Inhaltsverzeichnis

Baufi-Informationen für Journalisten	02
Das Annuitätendarlehen: Wie Tilgung, Zinsen und Rückzahlungsdauer zusammenhängen	04
Finanzieren mit einem Ratentilgungsdarlehen.	09
Wie Baugeldzinsen entstehen	12
Staatliche Fördermittel für Bauherren und Immobilienerwerber	14
Wichtige Finanzierungsbegriffe	16



Baufi-Informationen für Journalisten

Baufi-Informationen richten sich an Journalisten, Redakteure und Texter, die Themen im Bereich Baufinanzierung bearbeiten. Die in diesem Dossier zusammengefassten Hintergrundinformationen sollen dazu beitragen, das Verständnis für das Themengebiet zu verbessern. Daher haben wir Fachinhalte speziell für Journalisten zusammengefasst, die sich ein Grundwissen über die Finanzierung von Immobilien aneignen möchten. Hierzu geben wir in unregelmäßigen Abständen spezielle Baufi-Informationen für Journalisten heraus. Die aktuelle Ausgabe befasst sich mit dem „Baufinanzierungsdarlehen“, da Verbraucher vorrangig diese Form der Finanzierung anstreben.

Die vorliegenden Texte bieten einen guten Überblick über die Baufinanzierung per Annuitätendarlehen und Ratentilgungsdarlehen. Wir beleuchten die Konstruktion und Funktionsweise dieser beiden Darlehensarten, erklären, wie Tilgung, Zinsen und Rückzahlungsdauer

zusammenhängen und erläutern wichtige Grundbegriffe. Dieses Dossier richtet sich an Journalisten, die sich nicht regelmäßig mit Finanzierungsthemen beschäftigen.

Aufgrund der günstigen Zinssituation, der unklaren Entwicklung der Finanzmärkte, aber auch einer zunehmend allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit gerät das „Betongold“ immer mehr in den Fokus der Verbraucher. Viele wagen sich nun auch an die Finanzierung einer Immobilie heran. Damit dieser Wunsch Wirklichkeit wird, bedarf es vor allem auch guter Informationen, um die Chancen, aber auch die möglichen Risiken abwägen zu können. Denn nur Verbraucher, die die Fakten kennen, können auch die richtigen Entscheidungen treffen. Journalisten stehen hier deshalb in einer beson-



deren Verantwortung. Wir möchten Sie deswegen auch mit den vorliegenden Texten in Ihrer Arbeit unterstützen.

Darüber hinaus finden Sie auf unserem Portal eigene journalistische Beiträge rund um das Thema Immobilie. So erhalten Sie weiteren Input für Ihre Arbeit, sei es als ergänzende Information oder für Ihre Recherche. Und für Fachjournalisten: Gerne entwickeln wir mit Ihnen gemeinsam neue Themen zur Baufinanzierung. Wir stehen in diesem Zusammenhang

als Ansprechpartner, Zitat- und Ideengeber für Ihren Artikel rund um die Immobilie zur Verfügung.

Unsere Bitte: Wenn Sie einen Artikel verfassen und unsere Texte als Grundlagen verwenden, sollten Sie dies auch entsprechend mit dem Kürzel (Baufi24.de) kennzeichnen. Über die Zusendung von Belegen freuen wir uns.

Viel Spaß beim Lesen und Informieren wünscht das Baufi24-Team



So erreichen Sie uns:

Baufi24.de ist eines der bekanntesten Webportale für private Baufinanzierungen. Mehr als 3 Millionen Besucher pro Jahr informieren sich auf Baufi24.de zum Thema Immobilienfinanzierung. Das Baufi24 Partnernetzwerk mit mehr als 1.000 zertifizierten Beratern ermöglicht den Vergleich der Angebote von über 300 Banken - inklusive Service und umfangreicher Beratung. Weitere Informationen auf www.baufi24.de

Außerdem steht Ihnen für Neuigkeiten aus der Branche news.baufi24.de zur Verfügung.

Baufi24 GmbH

Stephan Scharfenorth
Friedrich-Ebert-Damm 111A
22047 Hamburg
redaktion@baufi24.de
Tel. 0800-8084000

www.baufi24.de





Das Annuitätendarlehen:

Wie Tilgung, Zinsen und Rückzahlungsdauer zusammenhängen

Wie lange es dauert, bis ein Kreditnehmer sein Annuitätendarlehen vollständig an die Bank zurückgezahlt hat, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind, neben der Darlehenshöhe, vor allem der Tilgungs- und der Zinssatz. Doch selbstverständlich gelten auch gesetzliche Regelungen, die die Darlehensvergabe und -rückzahlung bestimmen.

Das BGB ist der gesetzliche Rahmen

In §§ 488 BGB ff. ist geregelt, wie ein Darlehensvertrag rechtlich zustande kommt und welche Pflichten und Rechte Kreditnehmer und das Finanzinstitut haben. Schon im Gesetz ist die Zinsleihe des Geldes dargestellt. Es bestimmt die Pflicht, den Geldbetrag plus Zinsen zurückzuzahlen. § 489 BGB ist wichtig für den Kreditnehmer – danach hat dieser das Recht, den Darlehensvertrag nach zehn Jahren zu kündigen, sodass damit auch die Verpflichtung für einen Schadenersatz (Vorfälligkeitsentschädigung) entfällt. Der Geldgeber hat das Recht, das Darlehen zu kündigen, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers verschlechtern oder die Werthaltigkeit der Sicherheit (Immobilie) nicht mehr gegeben ist (§ 490). Die Kündigung muss dann fristlos erfolgen. Handelt es sich beim Geldgeber um ein

Finanzinstitut, gelten außerdem §§ 491/491 a BGB. Hier sind auch die Aufklärungs- und Erläuterungspflichten bei Darlehensverträgen durch das Finanzinstitut bestimmt. Darlehensverträge müssen immer schriftlich erfolgen (§ 492 BGB). Bei Darlehensverträgen, die eine kürzere Zinsbindungszeit aufweisen als die Dauer der gesamten Rückzahlung der Restschuld, ist der Darlehensgeber verpflichtet, sich spätestens drei Monate vor Ablauf ein neues Angebot zu unterbreiten. Diese Pflicht entfällt somit nur bei Volltilgerdarlehen. Weitere wichtige Paragraphen im BGB: § 497 regelt, dass bei Verzug des Kreditnehmers der Geldgeber Verzugszinsen und Verwaltungsgebühren erheben kann. § 502 bezieht sich auf die Vorfälligkeitsentschädigung. Diese kann vom Darlehensgeber für den entgangenen Zinsgewinn und Verwaltungskosten erhoben werden. Im § 509 sind das Recht und die Pflicht des Kreditgebers verankert, die finanzielle Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers zu prüfen und zu bewerten. Das heißt, die Kreditprüfung unterliegt nicht der Willkür eines Finanzinstitutes, sondern dient dem Schutz des Verbrauchers vor unbedachten finanziellen Risiken aus dem Darlehensvertrag. Weitere Details zu Finanzierungsverträgen und BGB finden sich beispielsweise auf den Seiten von www.dejure.org.





Vorab:

In der Regel stellen Bankendarlehen den Hauptteil des Fremdkapitals im Rahmen einer Baufinanzierung. Bauspardarlehen sind hierfür nur bei geringem Kapitalbedarf des Häuslebauers oder Immobilienerwerbers gut geeignet, ansonsten sind sie als Beimischung im Finanzierungsmix sinnvoll. Der Vorteil von Bausparverträgen liegt darin, dass als Besicherung auch der zweite Finanzierungsrang im Grundbuch infrage kommt. Aus diesem Grund soll auch hauptsächlich die Finanzierung mittels Darlehen dargestellt werden.

Die Annuität ist immer gleich hoch

Annuitätendarlehen sind die typischen von Banken oder Versicherungen angebotenen Darlehensprodukte für Baufinanzierungen. Sie zeichnen sich insbesondere durch eine bestimmte Form der Tilgung aus. Der Kreditnehmer zahlt rätierlich an die Bank eine immer gleich hohe Jahresleistung, welche sich aus den Zinsen und der Tilgung zusammensetzt

– die sogenannte Annuität (lateinisch annus = das Jahr). In der Regel wird diese in gleichbleibende Monatsraten umgerechnet. Da sich mit jeder Zahlung die Restschuld verringert, fallen auch mit jedem Monat die zu leistenden Zinsen geringer aus. Zum Ausgleich steigt der Tilgungsanteil der Rate im selben Maße an, wie der Zinsanteil sinkt. So bleibt die Annuität über die Darlehenslaufzeit immer gleich, aber die Zusammensetzung aus Zins- und Tilgungsanteil verändert sich laufend – darin liegt auch begründet, dass der Tilgungssatz beim Annuitätendarlehen als anfänglicher Tilgungssatz bezeichnet wird. Dieser Effekt führt zudem dazu, dass der Kreditnehmer das Darlehen bei einer anfänglichen Tilgung von 1 Prozent der geliehenen Summe nicht erst nach 100 Jahren, sondern in einem wesentlich kürzeren Zeitraum zurückzahlt.





Höherer Tilgungssatz verkürzt Rückzahlungsphase

Herkömmliche Annuitätendarlehen werden klassischerweise mit einem anfänglichen Tilgungssatz von 1 Prozent getilgt. Vor allem Selbstnutzer von Immobilien profitieren jedoch davon, wenn sie einen höheren Satz von 2, 3 oder noch mehr Prozent leisten, da sie so ihre Schuld deutlich schneller begleichen. Nimmt beispielsweise ein Bauherr ein Darlehen in Höhe von 150.000 Euro zu einem Zinssatz von 5,5 Prozent und einem Tilgungssatz von 1 Prozent auf, hat er dieses nach 34,1 Jahren zurückerstattet. 10 Jahre weniger – 24,1 Jahre – dauert die Rückzahlungsphase, wenn der anfängliche Tilgungssatz 2 Prozent beträgt. So spart der Kreditnehmer etliches an Zinskosten ein. Zudem ist eine schnellere Tilgung für Häuslebauer vorteilhaft, die sich ihren Eigenheimwunsch erst relativ spät erfüllen. Wer erst mit 35 Jahren ein Haus erwirbt, wäre bei einem Tilgungssatz von zwei Prozent mit fast 60 Jahren schuldenfrei. Bei einem Satz von 1 Prozent müsste er hingegen noch einige Jahre in der Rentenphase, in der er über ein deutlich geringeres Monatseinkommen verfügt, Raten leisten.

Tilgung in Zeiten von Niedrigzinsen

Doch nicht nur der Tilgungssatz wirkt sich auf die Laufzeit eines Darlehens aus, sondern auch die Höhe des Zinssatzes. Darlehensnehmer profitieren von den zurzeit herrschenden Niedrigzinsen und den damit einhergehenden geringeren Raten. Was viele jedoch nicht bedenken: Durch die geringe Zinslast verlängert sich die Laufzeit des Darlehens. Der günstige Zinssatz führt zu deutlich niedrigeren Monatsraten, jedoch steigt aufgrund dessen auch die Tilgung langsamer an. Während der Bauherr ein Darlehen mit einem Zinssatz von 6 Prozent Zinsen und einer Anfangstilgung von 1 Prozent in rund 32 Jahren zurückgezahlt hat, dauert es bis zur vollständigen Entschuldung des gleichen Betrages bei unverändertem Tilgungssatz und Zinsen in Höhe von vier Prozent hingegen 40 Jahre. Somit liegen die Gesamtzinskosten für das Darlehen doch wieder vergleichsweise hoch. Vor allem in Zeiten wie diesen, in denen Darlehen für unter 2 Prozent Zinsen zu bekommen sind, ist der Einspareffekt deutlich niedriger. Der getilgte Anteil wird aufgrund der Konstruktion des Annuitätendarlehens immer kleiner. Zudem erhöht sich das Zinsänderungsrisiko im Falle der Anschlussfinanzierung: Weil die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindungszeit noch recht hoch liegt, kann ein gestiegener Zinssatz selbst nach einer Festlegungszeit von 15 Jahren für den Darlehensnehmer eine deutlich höhere Monatsbelastung bedeuten. Daher empfiehlt sich, heutzutage eine möglichst hohe Tilgung zu vereinbaren, um die Restschuld zügig vor der nächsten Finanzierungsrunde abzubauen.



Beispiel für ein Annuitätendarlehen

Grundlagen der Berechnung

Darlehensbetrag:	130.000,00 EUR
Wert/Kaufpreis Objekt:	200.000,00 EUR
Beleihungswert:	65,00 %
Sollzinssatz p. a.:	2,71 %
Tilgungssatz p. a. im ersten Jahr:	2,00 %
Dauer der Sollzinsbindung:	15 Jahre
Laufzeit des Darlehens bis zur Volltilgung:	31 Jahre, 8 Monate

Ergebnis der Berechnung

Monatliche Darlehensrate:	510,25 EUR
- davon Zinsen (57,54% der Rate):	293,58 EUR
- davon Tilgung (42,46% der Rate):	216,67 EUR

Am Ende der Zinsbindung

Zinsen (36,41% der Rate):	185,80 EUR
Tilgung (63,59% der Rate):	324,45 EUR
Restschuld:	81.946,52 EUR
Getilgter Betrag:	48.053,48 EUR
Zinszahlungen gesamt:	43.791,52 EUR

Veränderung der Rate am Ende der Bindung:

- bei einem Zinsanstieg von 2%:	646,09 EUR
---------------------------------	------------



Tilgungsplan in Euro

Beginn der Zinsperiode	Restschuld am Periodenbeginn	Rate (Annuität)	Zinsen	Tilgung	Restschuld am Periodenende
01.01.2013	130.000,00	510,25	293,58	216,67	129.783,33
01.02.2013	129.783,33	510,25	293,09	217,16	129.566,18
01.03.2013	129.566,18	510,25	292,60	217,65	129.348,53
01.04.2013	129.348,53	510,25	292,11	218,14	129.130,39
01.05.2013	129.130,39	510,25	291,62	218,63	128.911,76
01.06.2013	128.911,76	510,25	291,13	219,12	128.692,64
01.07.2013	128.692,64	510,25	290,63	219,62	128.473,02
01.08.2013	128.473,02	510,25	290,13	220,12	128.252,90
01.09.2013	128.252,90	510,25	289,64	220,61	128.032,29
01.10.2013	128.032,29	510,25	289,14	221,11	127.811,18
01.11.2013	127.811,18	510,25	288,64	221,61	127.589,57
01.12.2013	127.589,57	510,25	288,14	222,11	127.367,46
01.01.2014	127.367,46	510,25	287,64	222,61	127.144,85
01.02.2014	127.144,85	510,25	287,14	223,11	126.921,74
01.03.2014	126.921,74	510,25	286,63	223,62	126.698,12
01.04.2014	126.698,12	510,25	286,13	224,12	126.473,99
01.05.2014	126.473,99	510,25	285,62	224,63	126.249,36
01.06.2014	126.249,36	510,25	285,11	225,14	126.024,23
01.07.2014	126.024,23	510,25	284,60	225,65	125.798,58
01.08.2014	125.798,58	510,25	284,10	226,15	125.572,43
01.09.2014	125.572,43	510,25	283,58	226,67	125.345,76
01.10.2014	125.345,76	510,25	283,07	227,18	125.118,58
01.11.2014	125.118,58	510,25	282,56	227,69	124.890,89
01.12.2014	124.890,89	510,25	282,05	228,20	124.662,69
01.01.2015	124.662,69	510,25	281,53	228,72	124.433,97
01.02.2015	124.433,97	510,25	281,01	229,24	124.204,73
01.03.2015	124.204,73	510,25	280,50	229,75	123.974,98
01.04.2015	123.974,98	510,25	279,98	230,27	123.744,70
01.05.2015	123.744,70	510,25	279,46	230,79	123.513,91
01.06.2015	123.513,91	510,25	278,94	231,31	123.282,60
01.07.2015	123.282,60	510,25	278,41	231,84	123.050,76
01.08.2015	123.050,76	510,25	277,89	232,36	122.818,40
01.09.2015	122.818,40	510,25	277,36	232,89	122.585,51
01.10.2015	122.585,51	510,25	276,84	233,41	122.352,10
01.11.2015	122.352,10	510,25	276,31	233,94	122.118,17
01.12.2015	122.118,17	510,25	275,78	234,47	121.883,70
01.01.2016	121.883,70	510,25	275,25	235,00	121.648,70
01.01.2017	119.028,46	510,25	268,81	241,44	118.787,01
01.01.2018	116.094,87	510,25	262,18	248,07	115.846,80
01.01.2019	113.080,78	510,25	255,37	254,88	112.825,91
01.01.2020	109.984,00	510,25	248,38	261,87	109.722,13
01.01.2021	106.802,24	510,25	241,20	269,05	106.533,18
01.01.2022	103.533,17	510,25	233,81	276,44	103.256,73
01.01.2023	100.174,40	510,25	226,23	284,02	99.890,38
01.01.2024	96.723,48	510,25	218,43	291,82	96.431,66
01.01.2025	93.177,86	510,25	210,43	299,82	92.878,04
01.01.2026	89.534,95	510,25	202,20	308,05	89.226,90
01.01.2027	85.792,09	510,25	193,75	316,50	85.475,58
01.12.2027	82.270,98	510,25	185,80	324,45	81.946,52



Finanzieren mit einem Ratentilgungsdarlehen

Zur Finanzierung einer Immobilie können Immobilienkäufer oder Bauherren – als Alternative zum Annuitätendarlehen – ein Ratentilgungsdarlehen aufnehmen. Es eignet sich besonders für die Kreditnehmer, die hohe Einkünfte erzielen.

Raten verringern sich während der Laufzeit

Im Gegensatz zum Annuitätendarlehen besteht die Rückzahlung beim Ratentilgungsdarlehen nicht aus einer gleichbleibend hohen Rate, bei der sich lediglich das Verhältnis zwischen Tilgung und Zinslast ändert. Stattdessen verpflichtet sich der Darlehensnehmer, über eine im Vertrag festgelegte Laufzeit von Beginn an gleich hohe Tilgungsraten zu zahlen. Jeweils am Jahresende wird die restliche Schuld um den getilgten Anteil verkleinert und auf diese verminderte Restschuld der Zins berechnet. Daraus ergibt sich, dass sich die Zinsbelastung in jedem Jahr verringert. Im Laufe der Zeit fallen so die Aufwendungen für die Raten und Jahr für Jahr verfügt der Kreditnehmer über mehr finanziellen Spielraum.

Höhere Tilgungsrate

Weil die Tilgungsrate bei Ratentilgungsdarlehen immer gleich hoch bleibt, würde es zu lange dauern, bis der Kreditnehmer die gesamte Darlehenssumme zurückgezahlt hätte – bei einem Prozent Tilgung 100 Jahre. Deshalb fallen bei einem Ratentilgungsdarlehen weit aus höhere Tilgungssätze als beim Annuitätendarlehen an – beispielsweise in Höhe von

5 Prozent. Ein Ratentilgungsdarlehen kommt deshalb nur für Immobilienerwerber infrage, die solch hohe Tilgungsraten schultern können.

Vor- und Nachteile

Der besondere Vorteil dieser Finanzierungsform besteht darin, dass die Kosten für das Darlehen letztlich geringer sind als beim Annuitätendarlehen. Da die Tilgungsrate beim Ratendarlehen in der Regel höher liegt und im Laufe der Zeit konstant bleibt, verringert sich die Restschuld schneller und der Kreditnehmer zahlt insgesamt weniger Zinsen. Die in der Regel kürzere Laufzeit macht die Finanzierung zudem für den Kreditnehmer insgesamt überschaubarer. Für vermietete Objekte ist diese Finanzierungsform unter rein steuerlichen Gesichtspunkten hingegen weniger geeignet. Aufgrund der schnellen Tilgung sind die Schuldzinsen, die der Immobilieneigentümer bei der Steuer als Werbungskosten ansetzen kann, geringer. So reduziert sich auch der Einsparungseffekt bei der Einkommensteuer entsprechend.

Zielgruppe 50plus

Klassische Ratentilgungsdarlehen bieten Kreditinstitute selten bis gar nicht an, weil sie aufgrund der geringeren Kosten weniger daran verdienen als an Annuitätendarlehen. Es gibt





jedoch einige Varianten dieser Darlehensform für die finanzkräftige Zielgruppe 50plus. Gerade ältere Kreditnehmer möchten gerne noch vor der Rentenphase ihre Immobilie finanziert oder zumindest die Restschuld zu einem Großteil abgebaut haben. Aufgrund ihres dann geringeren Einkommens bringt das Ratentil-

gungsdarlehen mit seinen in der Zukunft geringeren Belastungen für diese Kundengruppe Vorteile mit sich.

Ratentilgungsdarlehen für diesen Kundenkreis sind wesentlich flexibler als das herkömmliche Produkt ausgestaltet. So sind vielfach folgende Konditionen zusätzlich vereinbar:

- Anpassung der monatlichen Raten bei Eintritt in die Renten- oder Pensionsphase
- Eine bestimmte Anzahl kostenloser Tilgungsanpassungen während der Zinsfestschreibung innerhalb einer Bandbreite von meist etwa 1 Prozent bis 5 Prozent
- Möglichkeit von Sondertilgungen bis zu 10 Prozent im Jahr ohne Vorfälligkeitsentschädigung

Beispiel für ein Ratentilgungsdarlehen

Grundlagen der Berechnung:

Darlehensbetrag:	130.000,00 EUR
Wert/Kaufpreis Objekt:	200.000,00 EUR
Beleihungswert:	65,00 %
Sollzinssatz p. a.:	2,71 %



Tilgungsplan in Euro

Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Zahlungen	davon Zinsen/Geb.	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	130.000,00	12.146,65	3.479,98	8.666,67	121.333,33
2	121.333,33	11.914,65	3.247,99	8.666,66	112.666,67
3	112.666,67	11.682,66	3.015,99	8.666,67	104.000,00
4	104.000,00	11.450,65	2.783,98	8.666,67	95.333,33
5	95.333,33	11.218,65	2.551,99	8.666,66	86.666,67
6	86.666,67	10.986,66	2.319,99	8.666,67	78.000,00
7	78.000,00	10.754,66	2.087,99	8.666,67	69.333,33
8	69.333,33	10.522,65	1.855,99	8.666,66	60.666,67
9	60.666,67	10.290,67	1.624,00	8.666,67	52.000,00
10	52.000,00	10.058,66	1.391,99	8.666,67	43.333,33
11	43.333,33	9.826,66	1.160,00	8.666,66	34.666,67
12	34.666,67	9.594,66	927,99	8.666,67	26.000,00
13	26.000,00	9.362,67	696,00	8.666,67	17.333,33
14	17.333,33	9.130,66	464,00	8.666,66	8.666,67
15	8.666,67	8.898,67	232,00	8.666,67	0,00
Gesamtsummen		157.839,88	27.839,88	130.000,00	0,00





Wie Baugeldzinsen entstehen

Auch wenn gerne suggeriert wird, die Zinsentwicklung bei der Europäischen Zentralbank (EZB) hätte direkten Einfluss auf die Baugeldzinsen, so ist dies kaum der Fall. Es sind mehr psychologische Auswirkungen, welche die Zinsentscheidungen der EZB auf dem allgemeinen Kreditmarkt haben, als tatsächlich greifbare Faktoren. Warum der Einfluss nur begrenzt ist? Es liegt an der Refinanzierung der Hypothekenbanken.

Zinsen und Hypothekenbanken

Um ein Gefühl für die Zinsentwicklung beim Baugeld zu bekommen, ist es wichtig, sich mit der Refinanzierung der Hypothekenbanken zu beschäftigen. Hypothekenbanken geben Pfandbriefe und weitere Anleihen heraus, um ihren Geldbedarf zu decken. Private oder institutionelle Anleger beteiligen sich über Pfandbriefe an der Finanzierung von Immobilien und Baugrund. Es werden über diesen Weg nicht nur der private Wohnungsbau, sondern auch gewerbliche Projekte finanziert. Pfandbriefe sind ein festverzinsliches Wertpapier, dessen Zins die Basis für den Hypothekendarlehenszins bildet. Entscheidend für die Entwicklung langfristiger Baugeldzinsen ist somit der Zinssatz der emittierten Pfandbriefe. Die Wertentwicklung der Pfandbriefe drückte sich früher im Pfandbriefindex PEX aus.

Die Laufzeit von Pfandbriefen liegt häufig bei zehn Jahren, teilweise auch darüber, daher ist eine gewisse Zinssicherheit über die Laufzeit auch gegeben. Aufgrund dieser langen Laufzeit können Hypothekenbanken

auch langfristige Baukredite vergeben, die sogar bis zum Ablauf der Restschuld laufen können. Allerdings begrenzt das Pfandbriefgesetz (§ 14) die Darlehen auf 60 Prozent des Beleihungswertes einer Immobilie, egal ob eine Hypothek oder eine Grundschuld vergeben wurde. Daher liegt die Beleihungsgrenze bei günstigen Baukrediten auch immer bei 60 Prozent. Den überschüssigen Teil des Geldbedarfs, beispielsweise bei einer 80-Prozent- oder 100-Prozent-Finanzierung, müssen Banken über andere Finanzinstrumente meist kurzfristigeres Geldmittel, beispielsweise aus Sparbriefen oder Spareinlagen, decken. Für diesen Teil sind dann auch wieder die EZB-Zinsen, als indirekter Effekt über die Refinanzierungsinstrumente der Bank von Bedeutung. In der Regel verteuert sich dann die Finanzierung um einige Zehntel Prozent. Außerdem kommt in diesen Fällen auch der Bonität des Kreditnehmers besondere Bedeutung zu. Ein gutes Rating vorausgesetzt, verbleiben die Darlehenszinsen für den Kreditnehmer auf einem guten Niveau.

Baugeldzinsen und variable Darlehen

Anders als bei von den Banken kalkulierten Darlehen mit langer Zinsbindung ist beim variablen Darlehen die Zinsgrundlage auf Basis des sogenannten Euribors im Euroraum festgelegt. (Der LIBOR gilt beispielsweise für





Darlehen auf Basis des britischen Pfund). Bei dieser Art der Finanzierung kommt dann also die EZB direkt ins Spiel. Der Euribor (European Interbank Offered Rate) gibt die Zinsen an, die im Bankenkreditverkehr angesetzt werden, wenn sich Banken untereinander Geld leihen. Dieser Zinssatz wird auf die Euroanleihen gezahlt und normalerweise alle drei Monate der Marktsituation angepasst. Folglich ist dieser Zins auch niedriger als ein herkömmliches Annuitätendarlehen, das zeitgleich abgeschlossen wurde, da auf diesen Euriborzinssatz nur noch die Gewinnmarge der Banken und eine Bearbeitungsgebühr aufgeschlagen werden. Etwa 0,75 bis 1 Prozent Aufschlag auf den Euribor sind dann fällig. Je nach allgemeinem Zinsniveau kann das variable Darlehen deutlich unter einem Langläufer liegen. Durch kurzfristige Zinssprünge kann sich ein variables Darlehen schnell gegenüber einem Annuitätendarlehen

verteuern. Der Kreditnehmer muss also immer ein Auge auf den Zinsmarkt behalten und den richtigen Zeitpunkt wählen, um aus einem flexiblen Darlehen auszusteigen. Für eine Dauerfinanzierung ist ein solches Darlehen nicht gedacht. Daher sind variable Darlehen auch nur etwas für erfahrene Finanzkunden. Für den Großteil der Kreditnehmer, die eine gesicherte Finanzierung der eigenen vier Wände auf die Beine stellen wollen, kommen sie aufgrund dessen nicht infrage. Wer dennoch davon profitieren möchte, der kann unter Umständen die Kombination aus Langläufer und variablem Darlehen – das Kombidarlehen – in Betracht ziehen. Dieses verknüpft ein langlaufendes Annuitätendarlehen mit einem flexiblen Darlehen.





Staatliche Fördermittel für Bauherren und Immobilienerwerber

In Deutschland existieren zahlreiche Förderprogramme, um Menschen beim Erwerb, Bau oder der Sanierung von Wohneigentum zu unterstützen. Für den Bund übernimmt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) diese Aufgabe, in den Bundesländern erfolgt die Förderung durch die Länderinstitute – wobei sich die Ansätze in den einzelnen Ländern durchaus unterscheiden können.

KfW

Durch die KfW (www.kfw.de) können unterschiedliche Maßnahmen gefördert werden. Zwei Grundlinien lassen sich unterscheiden: zum einen die Förderung des Erwerbs oder des Baus von Wohneigentum, zum anderen werden Energiespar- oder Energieerzeugungsmaßnahmen unterstützt. Das wichtigste Instrument ist das KfW-Wohneigentumsprogramm, über das der Antragsteller Gelder für eine selbst genutzte Immobilie erhalten kann. Bis zu 50.000 Euro werden hier zur Verfügung gestellt. Diese sinnvolle Förderung, die bis zu fünf Jahre tilgungsfrei ist, kann zur Kapitaldeckung verwendet werden. Weitere Programme fördern energieeffiziente Bau-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. In Einzelfällen können diese Programme auch bei der Baufinanzierung in Anspruch genommen werden, die Förderhöhe ist dabei abhängig vom erreichbaren KfW-Standard. Antragsteller können hierbei zwischen Kredit und Zuschuss wählen. KfW-Programme lassen sich zudem miteinander kombinieren.

Länderförderung

Die Länderförderung unterscheidet sich von den KfW-Programmen in ihrer Hauptaufgabe. Durch den Rückzug des Bundes aus der sozialen Wohnraumförderung – Stichwort Föderalismusreform – obliegt diese Aufgabe nun den Bundesländern. Spätestens im Jahr 2013 muss jedes Bundesland ein eigenes Wohnraumförderungsprogramm auf den Weg gebracht haben. Ziel dieser Programme ist, auch sozial Schwächeren den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen. Grundlage hierfür ist das Gesetz über soziale Wohnraumförderung, meist als Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bezeichnet. Jedes Bundesland kann dabei vom Ursprungsgesetz abweichen, um auf die landeseigenen Besonderheiten einzugehen. Dies betrifft vor allem die Festlegung der Einkommensgrenzen. Dadurch kann es zwischen einzelnen Bundesländern zu teils beträchtlichen Abweichungen kommen. Zusätzlich legen die Länder noch eigene Programme auf. So wird in den neuen Bundesländern ein verträglicher Rückbau von Siedlungsflächen gefördert, die Stadtstaaten setzen hingegen stärker auf die Bebauung von Brachflächen. Darüber hinaus bieten fast alle Länder Programme für höhere Energieeffizienz, Sanierung/ Modernisierung oder altersgerechten Umbau an. Höhe und Umfang der Förderprogramme sind abhängig von den Länderfinanzen, sodass einige Länder viele Förderprogramme zur Verfügung



stellen, andere hingegen sich vor allem auf die durch das Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Aufgaben konzentrieren. KfW-Programme

und Länderprogramme können oftmals miteinander kombiniert werden, zudem vergünstigen einige Bundesländer die KfW-Darlehen.

Förderinstitute der Bundesländer

Bundesland	Förderinstitut	www.	Telefon
Baden-Württemberg	Landeskreditbank Baden-Württemberg	l-bank.de	0721 - 150-3875
Bayern	BayernLabo	bayernlabo.de	089 - 2171-08
Berlin	Investitionsbank Berlin	ibb.de	030 - 2125-0
Brandenburg	Investitionsbank des Landes Brandenburg	ilb.de	0331 - 660-1322
Bremen	Bremer Aufbaubank (BAB)	bab-bremen.de	0421 - 9600-435
Hamburg	Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)	wk-hamburg.de	040 - 24846-357
Hessen	Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank)	helaba.de	069 - 9132-5559
Mecklenburg-Vorpommern	Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern	lfi-mv.de	0385 - 6363-0
Niedersachsen	Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)	nbank.de	0511 - 30031-313
Nordrhein-Westfalen	Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen	nrwbank.de	0211 - 91741-7640
Rheinland-Pfalz	Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz	Isb.rlp.de	06131 - 4991-640
Saarland	Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB)	sikb.de	0180 - 5730330*
Sachsen	Sächsische Aufbaubank - Förderbank	sab.sachsen.de	0351 - 4910-4920
Sachsen-Anhalt	Investitionsbank Sachsen-Anhalt	ib-lsa.de	0800 - 5600757
Schleswig-Holstein	Investitionsbank Schleswig-Holstein	ib-sh.de	0431 - 9905-0
Thüringen	Thüringer Aufbaubank (TAB)	aufbaubank.de	0361 - 7447-115

*gebührenpflichtige Rufnummer





Wichtige Finanzierungsbegriffe

Der Beleihungswert – Grundlage für die Darlehenshöhe

Eine wichtige Rolle bei der Immobilienfinanzierung spielt der Beleihungswert. Im Rahmen der Beleihungsprüfung ermittelt das Kreditinstitut den Wert, der langfristig durch die Immobilie abgedeckt ist. Auf diese Weise sichert sich die Bank ab, dass sie die verliehene Darlehenssumme in jedem Fall zurückerhält. Sollte der Kreditnehmer eines Tages zahlungsunfähig werden, erhält die Bank den Rest des ausstehenden Kreditbetrags aus dem Verkauf oder der Zwangsversteigerung des Objektes. Anders als der aktuelle Verkehrswert, muss der Beleihungswert ungefähr 30 Jahre lang Bestand haben – so lange läuft in der Regel eine Baufinanzierung.

Den Beleihungswert ermittelt das Kreditinstitut entweder selbst oder es beauftragt einen Gutachter. Für die Berechnung des Beleihungswertes benötigt der potenzielle Geldgeber vom Kreditnehmer einige Unterlagen wie Baupläne, Grundbuchauszüge, Kaufvertrag, Versicherungs- und Einkommensnachweise usw.

Es gibt zwei Methoden, anhand derer der Beleihungswert ermittelt wird:

- Das Sachwertverfahren: Der Sachwert setzt sich aus dem Bau- und dem Bodenwert zusammen. Für die Berechnung des Bodenwertes wird die Quadratmeterzahl mit dem langfristig zu erzielenden Quadratmeterpreis multipliziert. Der Bauwert ergibt sich entweder durch ein Indexverfahren, bei dem

die Baukosten hochgerechnet werden oder durch die Anwendung des sogenannten Abschlagsverfahrens. Dabei werden die angemessenen Baukosten geschätzt, von denen ein Sicherheitsabschlag zwischen zehn und dreißig Prozent abgezogen wird.

- Das Ertragswertverfahren: Bei vermieteten Objekten kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Der Ertragswert wird auf Grundlage des „nachhaltig erzielbaren Nettoertrags“ ermittelt. Dieser ergibt sich wiederum aus den jährlichen Mieteinnahmen abzüglich sämtlicher Kosten und bildet zusammen mit einem sogenannten Kapitalisierungsfaktor den Ertragswert.

Einige Kreditinstitute legen aber auch einen Beleihungswert fest, der dem Mittelwert aus Ertragswert- und Sachwertverfahren entspricht.

Der Beleihungswert liegt grundsätzlich nie über dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie. Der Verkehrswert ergibt sich nach dem Sachwert- oder Ertragswertverfahren, jedoch unter Berücksichtigung der Lage der Immobilie und der momentanen Lage am Wohnungsmarkt.

In der Regel liegt der Beleihungswert hingegen 20 bis 30 Prozent unter dem aktuellen Verkehrswert. Auf diese Weise bilden die Kreditinstitute eine Sicherheitsreserve, um ein



möglichst geringes Risiko bei der Vergabe des Kredites einzugehen. Dies hat zur Folge, dass der Beleihungswert des Hauses oder der Wohnung nur rund 80 Prozent der tatsächlichen Baukosten oder des Kaufpreises ausmacht.

Beleihungsauslauf – festgelegte Sicherheitsgrenze

Zur weiteren Absicherung ihrer Forderungen finanzieren Kreditgeber den Beleihungswert nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz – dem intern festgelegten Beleihungsauslauf. Diese Grenze beträgt häufig 60 Prozent. Zwar vergeben die meisten Kreditgeber an Kunden mit entsprechender Zahlungskraft auch Darlehen in einem höheren Umfang von mindestens 80 Prozent des Beleihungswerts, doch muss der Kreditnehmer dann in der Regel eine Zinsverteuerung in Kauf nehmen. Wie hoch diese ausfällt, kann sich von Bank zu Bank unterscheiden. Noch teurer wird es für Immobilienerwerber oder Häuslebauer, die ihre Immobilie komplett mit dem Darlehen der Bank finanzieren möchten.

Jeder über den Beleihungswert und den Beleihungsauslauf hinausgehende Darlehensbedarf kostet den Kunden also zusätzliches Geld. Um hohe Zinsaufschläge zu vermeiden, ist es für Häuslebauer ratsam, möglichst ausreichend Eigenkapital von mindestens 20 Prozent in die Finanzierung einzubringen. Gegebenenfalls lohnt es sich zu prüfen, ob die eigenen Mittel anderweitig erhöht werden können, beispielsweise durch ein Verwandtendarlehen. Wichtig ist es für den Kreditnehmer, genau zu rechnen und zu vermeiden, dass der Darlehensbedarf knapp über der Grenze liegt. Eventuell kann mit dem Kreditgeber auch über ein Anheben der Beleihungsgrenze verhandelt werden.

Beispiel:

Eine Bank legt den Beleihungswert einer 180.000 Euro teuren Immobilie auf 150.000 Euro fest. Der Kreditnehmer kann ein Eigenkapital von 30.000 Euro einsetzen. Aufgrund des unter dem Kaufpreis liegenden Beleihungswertes liegt der Beleihungsauslauf der Finanzierung bei 83,33 Prozent. Könnte der Kreditnehmer noch weiteres Eigenkapital oder Eigenkapitalersatz aufbringen, würde dies den Beleihungsauslauf verringern. Mit weiteren 6.000 Euro betrüge der Kreditbedarf nur noch 144.000 Euro und würde ein Beleihungsauslauf von 80 Prozent erreicht. Könnte der Kreditnehmer insgesamt weitere 42.000 Euro einbringen, läge der Beleihungsauslauf bei 60 Prozent – und das Darlehen würde dadurch noch preiswerter werden.

Restschuld am Ende der Zinsbindungszeit

Spricht man im Rahmen von Kreditverträgen von der Restschuld, ist damit der noch nicht getilgte Darlehensbetrag gemeint. Bei Baufinanzierungsverträgen spielt die Restschuld besonders am Ende der Zinsfestschreibung eine wichtige Rolle. Da sich bei Immobiliendarlehen der Zeitraum bis zur vollständigen Rückzahlung der gesamten Kreditsumme häufig über Jahrzehnte erstreckt, bieten Kreditinstitute nicht für die gesamte Laufzeit einen garantierten Zinssatz an. Stattdessen gilt der festgelegte Zinssatz für eine sogenannte Zinsbindungszeit, welche zwischen fünf Jahre und 30 Jahre betragen kann. Der Kreditnehmer kann die Zinsbindungszeit wählen – je länger





die Festschreibung ist, desto höher ist der auf die Darlehenssumme anfallende Zinssatz. Am Ende der Zinsbindungszeit liegt, anhand eines Tilgungsplans, eine bereits vorher ermittelte Restschuldhöhe vor. Läuft der Darlehensvertrag beispielsweise nach zehn Jahren aus, muss der Schuldner für die noch ausstehende Restschuld einen Verlängerungsvertrag oder ein neues Darlehen bei einem anderen Kreditinstitut – jeweils zu den dann geltenden Marktbedingungen – abschließen.

Diese Art der Finanzierung wird Anschlussfinanzierung genannt.

Die Höhe der Restschuld bei der Anschlussfinanzierung wird quasi zur neuen Darlehenssumme, auf die der Kreditnehmer die neu vereinbarten Zinsen zu zahlen hat. Ist die Restschuld noch verhältnismäßig hoch und liegen die Zinsen der Anschlussfinanzierung über denen der ersten Zinsbindungszeit, kann dies dazu führen, dass der Kreditnehmer höhere Raten an die finanzierende Bank zahlen muss als bei der Ursprungsfinanzierung.

Die Restschuld am Ende der Zinsbindungszeit spielt auch für den Vergleich verschiedener Angebote eine Rolle. Neben dem effektiven Jahreszins ist sie der wichtigste Prüfstein. Je niedriger beide Werte sind, desto günstiger ist ein Angebot. Der Vergleich von Darlehensofferten anhand der Restschuld und des Effektivzinses ist jedoch nur aussagekräftig, wenn die Konditionen der Angebote – Zinsbindungszeit, Tilgungssätze, Ratenhöhe und Zahlungstermine – übereinstimmen.

