

Fachbegriffe der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienfinanzierung ist ein komplexes Thema, mit vielen Fachbegriffen. Damit muss man erst einmal umgehen können. Wir erklären die wichtigsten Fachbegriffe kurz und knapp:

Annuitätendarlehen

Die klassische Immobilienfinanzierung ist ein Annuitätendarlehen. Ein Annuitätendarlehen ist ein Darlehen, bei dem die Höhe der Raten über die gesamte Laufzeit gleichbleibt – anders als beispielsweise beim Ratenkredit. Die Annuitätenrate – kurz auch Annuität genannt – ist die Summe, die der Kreditnehmer monatlich an die Bank bezahlt und die aus Zinsen und Tilgung besteht.

Bereitstellungszinsen

Wer eine Immobilienfinanzierung plant, muss sich auch mit dem Fachbegriff der Bereitstellungszinsen auseinandersetzen. Das sind Zinszahlungen, die dann anfallen, wenn die Bank ein Darlehen bereithält, die Auszahlung sich aber verzögert. Um diese Zahlungen zu umgehen, kann man mit der Bank eine bereitstellungszinsfreie Zeit aushandeln.

Eigenkapital

Als Eigenkapital bezeichnet man bei der Immobilienfinanzierung das Geld, das man selbst in die Immobilie investieren kann und nicht als Kredit bei der Bank aufnehmen muss. Als Eigenkapital kann Bargeld oder Geld aus Spar- und Festgeldkonten, Bausparverträgen, Wertpapieren, Lebensversicherungen oder bereits vorhandenen Immobilien hergenommen werden. Je mehr Eigenkapital man aufbringen kann, desto günstiger wird die Immobilienfinanzierung und desto schneller kann sie zurückgezahlt werden.

Grundschild

Wer für den Erwerb einer eigenen Immobilie eine Immobilienfinanzierung benötigt, kommt um den Fachbegriff der Grundschild nicht herum. Die Grundschild ist genau wie die Hypothek ein sogenanntes Grundpfandrecht und sichert die Immobilienfinanzierung für die Bank ab. Die Grundschild wird zugunsten der kreditgebenden Bank ins Grundbuch eingetragen. Sollte der Immobilienkäufer und Kreditnehmer seine Raten an die Bank nicht mehr zahlen können, ist die Bank berechtigt die Immobilie zu verwerten – also beispielsweise eine Zwangsversteigerung anzustoßen.

Kaufnebenkosten

Bei einem Immobilienkauf muss nicht nur der eigentliche Kaufpreis gezahlt werden. Es kommen immer auch sogenannte Kaufnebenkosten hinzu, die ebenfalls finanziert

werden müssen. Zu den Kaufnebenkosten zählen die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, die Maklercourtage und Kosten für Gutachten. Zusammen kommen meist noch einmal zwischen 10 und 15 Prozent des Kaufpreises als Kaufnebenkosten zum Kaufpreis hinzu. Für die Immobilienfinanzierung gilt: Banken verlangen in der Regel, dass mindestens die Kaufnebenkosten aus Eigenkapital finanziert werden.

Restschuld

Die Restschuld ist der zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht zurückgezahlte Teil des Immobiliendarlehens.

Sollzins und Effektivzins

Bei Immobilienfinanzierungen stößt man schnell auf die Fachbegriffe Sollzins (manchmal auch Nominalzins genannt) und Effektivzins. Hier sollten Immobilienkäufer die Unterschiede kennen. Der Sollzins beschreibt die eigentlichen Zinskosten, die der Kreditnehmer an die Bank bezahlt. Zu diesen reinen Zinsen an die Bank können bei einer Immobilienfinanzierung jedoch noch Zusatzkosten hinzukommen – beispielsweise Kosten für ein Wertgutachten. Diese Zusatzkosten werden im Sollzins nicht berücksichtigt, wohl aber im Effektivzins. Das bedeutet, der Effektivzins zeigt die tatsächlich zu zahlenden Kosten für den Kredit.

Sollzinsbindung

Ein weiterer wichtiger Fachbegriff bei der Immobilienfinanzierung ist die Sollzinsbindung. Bei Immobiliendarlehen wird ein Zeitraum festgelegt, in dem sich der Sollzins nicht verändert. Diesen Zeitraum nennt man Sollzinsbindung oder auch Zinsbindung. Man kann die Zinsen über einen Zeitraum von 5, 10, 15 oder auch 20 Jahren festschreiben. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen ist eine lange Sollzinsbindung sinnvoll.

Sondertilgungen

Sondertilgungen sind zusätzliche Rückzahlungen neben der monatlichen Tilgung. Sondertilgungen sind nur dann möglich, wenn sie vertraglich vereinbart wurden. Meist wird ein maximaler Betrag festgelegt, der pro Jahr sondergetilgt werden darf.

Tilgung und Tilgungssatz

Die Tilgung ist allgemein die Rückzahlung von Schulden. Die monatliche Tilgung ist der Anteil der monatlichen Rate, der die Kreditsumme senkt. Zur monatlichen Rate gehört jedoch auch ein Zinsanteil. Sie sollte deshalb nicht mit der Tilgung verwechselt werden.

Als Fachbegriff bei der Immobilienfinanzierung wird Tilgung häufig auch mit Tilgungssatz gleichgesetzt. Bei Abschluss einer Immobilienfinanzierung wird ein anfänglicher Tilgungssatz in Prozent der gesamten Darlehenssumme festgesetzt. Das Minimum liegt hier bei 1%. Besser ist jedoch eine anfängliche Tilgung von 2 bis 4%, um schneller mit der Tilgung des Darlehens voranzukommen. Der Tilgungssatz steigt von Jahr zu Jahr, da die Zinszahlungen mit der Restschuld sinken.

Umschuldung (Anschlussfinanzierung)

Viele Menschen haben ihr Darlehen noch nicht vollständig getilgt, wenn die Sollzinsbindung ausläuft. Dann müssen sie die übrige, noch offene Darlehenssumme umschulden. Man nennt dies auch Anschlussfinanzierung. Kreditnehmer sollten darauf achten, dass sie rechtzeitig vor Ablauf der Sollzinsbindung mit ihrer Bank über eine Anschlussfinanzierung verhandeln.

Vorfälligkeitsentschädigung

Ein weiterer Fachbegriff der Immobilienfinanzierung ist die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Soll ein Immobiliendarlehen vorzeitig gekündigt und zurückgezahlt werden – zum Beispiel, weil der Immobilieneigentümer das Haus verkaufen will – entgehen der Bank Zinszahlungen. Sie kann dann Schadensersatz, die Vorfälligkeitsentschädigung, geltend machen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!