

Darlehensbedingungen und -begriffe

Annuitätsdarlehen und Tilgungsdarlehen

Grundsätzlich gibt es bezüglich der Art der Rückzahlung eines Baudarlehens zwei Möglichkeiten: Entweder die Vereinbarung eines Annuitätsdarlehens mit einer bis zum Ende der Zinsbindung konstanten "Annuität", d. h. einer konstanten jährlichen Zahlung für Zins plus Tilgung. Oder aber die Vereinbarung eines Tilgungsdarlehens mit einer festen Tilgungsrate, was auf Grund der im Zuge der Rückzahlung sinkenden Zinszahlungen zu stetig abnehmenden Zahlungen für den Kapitaldienst führt. Inzwischen werden fast ausschließlich Annuitätsdarlehen angeboten, weil bei den Tilgungsdarlehen die Zahlungen an die Bank in der Anfangsphase höher sind als beim Annuitätsdarlehen und viele Kreditnehmerinnen diese Belastungen nicht tragen können. Die anfänglich höhere Belastung beim Tilgungsdarlehen zahlt sich allerdings aus: Die Kreditkosten (also die Summe der Zinszahlungen über die Laufzeit) sind deutlich niedriger – was nicht unbedingt im Interesse der Bank liegt. Möglicherweise werden auch deshalb kaum mehr Tilgungsdarlehen angeboten.

Wie beim Annuitätsdarlehen die monatlichen bzw. jährlichen Zahlungen auf Zins und Tilgung aufgeteilt werden, wird unter dem Stichwort Nominale und effektive Tilgung, ersparte Zinsen erläutert.

Kosten und Kapitaldienst

Wer ein Darlehen aufnimmt, muss an die Gläubigerin, z. B. eine Bank, zum einen einen Preis für die Überlassung des Geldes, den Zins, bezahlen und außerdem das Darlehen zurückzahlen, d. h. tilgen. In den meisten Fällen werden Zins und Tilgung in monatlichen oder vierteljährlichen Raten bezahlt, wobei die Aufteilung in Zins und Tilgung den Darlehensnehmerinnen oft nicht bewusst ist – sie bezeichnen die gesamte Ratenzahlung als "Kosten" des Kredits. In einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung gibt es jedoch einen gravierenden Unterschied zwischen Zins und Tilgung: Zinszahlungen sind Kosten, Tilgung jedoch ist Vermögensbildung, also Sparen. Deshalb ist für die Frage, welcher Kredit am kostengünstigsten ist, nur der effektive Zins (und gegebenenfalls weitere Gebühren) ausschlaggebend. Trotzdem spielt die Höhe des Kapitalsdienstes, also die Summe aus Zins- und Tilgungszahlung für Kreditnehmerinnen eine wesentliche Rolle. Denn insbesondere bei den heute üblichen Annuitätsdarlehen ist es oft entscheidender, wie viel jeden Monat an die Bank zu zahlen ist, als die Frage, wie lange diese Summe zu zahlen ist und wie sich diese Summe zusammensetzt. Insbesondere bei Bauwilligen mit geringerem Einkommen ist die Höhe der Belastung oft wichtiger als die Dauer der Belastung. Deshalb kann ein Kredit mit höherem Zins, aber niedrigerer Tilgung unter Umständen "passender" sein als ein etwas billigerer Kredit mit niedrigerem Zins aber höherer Tilgung, wie dies in der Regel bei den Bauspardarlehen der Fall ist (siehe unten).

Nominale und effektive Tilgung, ersparte Zinsen

Ein Darlehen, das jedes Jahr mit 1 % der Kreditsumme zurückgezahlt wird, würde 100 Jahre laufen – eine für Kreditgeber wie KreditnehmerIn unvorstellbar lange Laufzeit.

Allerdings: Mit jeder Rückzahlung sinkt (bei konstantem Zinssatz) die Summe, die als Zins an die Bank zu zahlen ist, da Zinsen immer nur für die Restschuld bezahlt werden müssen. Bei einem konstanten Tilgungssatz müsste also die Kreditnehmerin jedes Jahr weniger für den Kapitaldienst aufbringen. Da jedoch beim Annuitätsdarlehen die jährlichen Raten konstant sind (solange sich der Zinssatz nicht ändert), wird der durch die geringer werdenden Zinsen "übrig" bleibende Betrag als "ersparte Zinsen" zusätzlich zur Tilgung verwendet. Das hat einen enormen Effekt auf die Dauer der Rückzahlung: Ein Annuitätsdarlehen mit 5 % Zins und 1 % nominaler Tilgung hat keine Laufzeit von 100 Jahren, sondern von knapp 40 Jahren.

Ist der Zinssatz höher, dann ist der Kredit sogar noch schneller zurückbezahlt, denn auch die ersparten Zinsen sind umso höher, je höher der Zinssatz. Bei 8 % Zins und 1 % nominaler Tilgung ist das Darlehen nach 25 Jahren zurückbezahlt. Um bei niedrigen Zinsen ebenfalls zu einer kürzeren Gesamtlaufzeit des Darlehens zu kommen, muss die nominale Tilgungsrate erhöht werden, was bei niedrigen Zinsen ja auch eher tragbar ist. Bei einer auf 2 % erhöhten nominalen Tilgung verkürzt sich die Rückzahlungszeit bei einem Zinssatz von 5 % auf weniger als 26 Jahre.

Vorfälligkeitsentschädigung

Ein Kreditgeber kann (außer beim Verkauf der Immobilie) eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, wenn ein Kredit vor Vertragsende zurückbezahlt wird und der Darlehensnehmerin kein vertraglich fixiertes Recht auf Sondertilgungen eingeräumt wurde. Die Vorfälligkeitsentschädigung soll dem Kreditgeber den Verlust aus dem vorzeitigen Vertragsausstieg ersetzen. Dieser tritt immer dann ein, wenn der Kreditgeber den vorzeitig zurückgezahlten Betrag nur zu einem geringeren als dem vereinbarten Zinssatz wieder anlegen oder verleihen kann. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung hängt also zum einen von der Restlaufzeit des Vertrags und zum anderen davon ab, ob das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung höher oder niedriger ist als der vereinbarte Nominalzins. Die Beträge, die dabei anfallen, können unter Umständen erheblich sein, wie ein vereinfachtes Beispiel zeigt: Zahlt eine Kreditnehmerin z. B. auf Grund einer Erbschaft ein Darlehen mit einer Restschuld von 50 000 € fünf Jahre vor Vertragsende zurück und beträgt der vereinbarte Zins 8 %, während der Marktzins zum Zeitpunkt der Rückzahlung bei 5% liegt, so beträgt der (auf den Zeitpunkt der Rückzahlung abgezinst) Zinsverlust der Bank rund 3 500 € den sie von der Darlehensnehmerin verlangen kann. Zur maximalen Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung liegen einige höchstrichterliche Urteile vor – doch gibt es immer noch einen beachtlichen Spielraum für deren Berechnung.

Auszahlungsabschlag (Disagio)

Das Prinzip lässt sich am besten an einem Beispiel erläutern.

Eine Kreditnehmerin benötige 100 000 €, der Zinssatz liege bei einer 5-jährigen Zinsfestschreibung bei 8 %, außerdem ist 1% Tilgung zu zahlen. Den daraus resultierenden Kapitaldienst von 9 000 € im Jahr kann die Kreditnehmerin jedoch nicht aufbringen.

Die Bank bietet nun ein Darlehen in Höhe 111 111 € an, das allerdings nur zu 90 % ausbezahlt wird. Die Kreditnehmerin erhält also die benötigte Summe von 100 000 €. Wegen des Disagio (das aus Sicht der Bank einer vorgezogenen Zinseinnahme entspricht, die aber von der Kreditnehmerin erst im Laufe der Zeit bezahlt wird) verlangt die Bank statt der 8 % nun nur 5 % Zins, der Kapitaldienst reduziert sich dadurch um 2 333 auf 6 667 € im Jahr. Die Kreditnehmerin hat also beim zweiten Kredit 5 Jahre lang eine deutlich geringere Belastung. Das dicke Ende kommt allerdings nach dem Auslauf der Zinsbindung. Während die Restschuld zu diesem Zeitpunkt im ersten Fall rund 94 000 € beträgt, liegt sie beim zweiten Kredit bei knapp 105 000 €. Bei der Anschlussfinanzierung muss also im zweiten Fall ein um knapp 11 000 € höheres Darlehen aufgenommen werden. Liegt der Zinssatz weiterhin bei 8 % (bei 100 % Auszahlung), dann hat die Kreditnehmerin beim zweiten Kredit nach der Umschuldung einen 975 € höheren jährlichen Kapitaldienst. Diese höhere Belastung bleibt ihr bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens, also 24,5 Jahre. Auch wenn in dieser Zeit noch mal umgeschuldet werden muss, setzt sich der Effekt fort, wobei die zusätzliche Belastung umso höher ist, je höher der Zinssatz zum Zeitpunkt der Umschuldung.

Der Versuch, die Belastung nach der Umschuldung durch ein erneutes Disagio zu senken, würde bedeuten, dass eine noch höhere Kreditsumme aufgenommen werden müsste – der Kreditbetrag entfernt sich immer weiter von der eigentlich benötigten Summe. Dass dieses Verfahren nicht ad infinitum funktioniert, ist sicher unmittelbar

einleuchtend. Die Vereinbarung eines Disagios ist deshalb höchstens dann sinnvoll, wenn es darum geht, eine "Durststrecke" zu überwinden, wenn also begründete Aussicht auf eine spätere deutlich verbesserte Zahlungsfähigkeit oder auf deutlich günstigere Kapitalmarktzinsen besteht. Die früher bestehenden steuerlichen Vorteile eines Disagio sind zumindest für Eigennutzerinnen inzwischen entfallen.

Effektiver Zinssatz

Nach der Preisangabenverordnung sind Kreditgeber verpflichtet, den nach den Vorschriften dieser Verordnung berechneten effektiven Zinssatz anzugeben. Dieser Zinssatz ergibt sich, wenn alle neben dem Zins anfallenden Kosten (also etwa ein Disagio, Bearbeitungsgebühren, Prämienzahlungen für eine obligatorische Restschuldversicherung usw.) einbezogen, also ebenfalls als Zinszahlungen angesehen werden. Außerdem werden die Verrechnungstermine der Zins- und Tilgungszahlungen berücksichtigt. Denn viele Banken berücksichtigen die meist monatlich zu leistenden Zins- und Tilgungszahlungen erst zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. zum Jahresende. Das bedeutet, dass die Darlehensnehmerin einen mehr oder weniger hohen Betrag verzinsen muss, obwohl sie ihn bereits zurückgezahlt hat. Bei der Berechnung des effektiven Zinssatzes werden diese "Überzahlungen" als Kosten eingerechnet, so dass der effektive Zinssatz eine gute Vergleichsmöglichkeit von Darlehen mit unterschiedlichen Bedingungen bietet. Der effektive Zinssatz muss immer als Jahreszins (und nicht etwa als Monatszins) angegeben werden. Eine beschränkte Aussagekraft hat der effektive Zins allerdings dort, wo ein Darlehensvertrag mit einem anderen Vertrag, z. B. einem Bausparvertrag oder einer Kapitallebensversicherung verbunden ist, da bei der Berechnung des effektiven Zinssatzes nur die Darlehensbedingungen, nicht aber die Bedingungen eines parallel abgeschlossenen Vertrags einbezogen werden (siehe Abschnitt "Bausparen und Versicherungsdarlehen"). Eine Ausnahme bildet hier die von vielen Banken verlangte Restschuldversicherung, eine spezielle Variante der Risikolebensversicherung, deren Prämien in den effektiven Zinssatz einbezogen werden.