

Checkliste Darlehen

Bitte beachten Sie die folgenden Begriffserklärungen und Tipps für Ihren Darlehensvergleich.

Nominalbetrag: Das ist der Betrag, über den ein Darlehen nominal – also dem Namen nach – aufgenommen wird. Gleichgültig wie hoch die tatsächlich ausgezahlte Summe ist: Für die Berechnung der Zinsen und der Tilgung ist stets die Nominalschuld maßgebend.

Zinsbindung: Sie gibt an, wie lange der vereinbarte Zinssatz gültig ist. Nach Ablauf der Zinsbindung muss über den Zinssatz und die neue Festschreibung neu verhandelt werden.

Bearbeitungsgebühr: einige Banken verlangen eine einmalige Bearbeitungsgebühr von beispielsweise 0,5 oder 1 % der Darlehenssumme. Die Gebühr wird in der Regel vom Nominalbetrag abgezogen, vermindert also die Darlehensauszahlung.

Disagio: Abschlag, den die Bank bei der Auszahlung des Darlehens einbehält. Beispiel: Bei einem Disagio von 5 % erhält der Kreditnehmer von einem 100.000-Euro-Darlehen nur 95.000 Euro ausgezahlt. Zu verzinsen und zu tilgen ist aber die volle Nominalschuld von 100.000 Euro. Zum Ausgleich für den Auszahlungsverlust zahlt der Kreditnehmer bis zum Ende der Zinsbindung einen niedrigeren Nominalzins als bei voller Darlehensauszahlung. Für die Finanzierung selbst genutzter Immobilien ist ein Disagio in der Regel nicht sinnvoll.

Auszahlungsbetrag: Betrag, den die Bank nach Abzug einer evtl. Bearbeitungsgebühr und/oder eines Disagios auszahlt. Achten Sie drauf, dass der Auszahlungsbetrag mit dem von Ihnen zur Finanzierung benötigten Betrag übereinstimmt.

Nominalzins: Der Zinssatz mit dem die Nominalschuld zu verzinsen ist. Er ist nicht zu verwechseln mit dem Effektivzins, der auch die zusätzlichen Kreditkosten berücksichtigt und daher stets höher als der Nominalzins ist.

Anfängliche Tilgung: Der Anteil der Rate, mit dem ein Darlehen zurückgezahlt wird. Er beträgt bei Kreditinstituten anfangs häufig nur 1 – 2 % im Jahr. Da die Schuld durch den Tilgungsanteil in der Rate ständig kleiner wird, sinkt der Zinsanteil. Bei gleichbleibender Rate steigt damit automatisch der Tilgungsanteil.

Ratenhöhe: Bei Annuitätendarlehen errechnet sich die Rate nach folgender Formel:

$$\text{Rate} = \text{Darlehensbetrag} \times \frac{\text{Nominalzinssatz} + \text{Tilgungssatz}}{\text{Anzahl der Raten pro Jahr} \times 100}$$

Zins- und Tilgungsverrechnung: Art der Kontoführung auf dem Kreditkonto. Die meisten Institute verrechnen die Raten des Kunden sofort mit Eingang. Die Zinsbelastung erfolgt hierbei monatlich oder vierteljährlich. Einige Institute aber rechnen die Rate des Kreditnehmers nicht sofort, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt an. Beispiel: Der Kunde zahlt am Monatsanfang, die in der Rate enthaltene Tilgung verringert die Restschuld aber erst zum Monatsende oder zum Ende des Quartals. Der Kreditnehmer zahlt dann Zinsen auf einen Kapitalbetrag, der er bereits getilgt hat. Dadurch sind die Zinsen höher als bei taggenauer Anrechnung der Raten.

Effektivzins: Der Effektivzins gibt die tatsächlichen Kosten, den „Preis“ eines Kredits an. Er berücksichtigt neben dem Nominalzins auch Bearbeitungsgebühren, ein Disagio, die Art der Zins- und Tilgungsverrechnung und evtl. Vermittlungsprovisionen. Der Effektivzins ist der beste Maßstab, Kreditangebote mit gleicher Zinsbindung zu vergleichen. Banken müssen allerdings nach der Preisangabenverordnung nicht alle Kreditkosten in den Effektivzins ein-

rechnen. Zusätzlich fallen oft noch Schätzgebühren, Bereitstellungsinsen, Teilauszahlungszuschläge und Kontoführungsgebühren an.

Restschuld am Ende der Zinsbindung: Die Restschuld gibt den Betrag an, den Sie nach Ablauf der ersten Zinsbindung weiter finanzieren müssen. Je geringer die Restschuld, desto geringer ist das Zinserhöhungsrisiko.

Schätzkosten: Die meisten Kreditinstitute verlangen eine Schätzgebühr für die Ermittlung des Beleihungswertes einer Immobilie. Die Gebühr beträgt in der Regel 0,2 bis 0,5 % der Darlehenssumme, mitunter auch des Objektwertes. Es gibt aber inzwischen auch viele Institute, die auf Schätzkosten verzichten.

Bereitstellungszinsen: Zinsen, die ein Kreditinstitut für einen bereitgestellten, aber vom Kreditnehmer noch nicht abgerufenen Kredit verlangt. In der Regel verlangen die Banken ab dem dritten Monat nach der Darlehenszusage 0,25 % Zinsen pro Monat (3 % pro Jahr) auf den noch nicht ausgezahlten Teil des Gesamtkredites.

Teilauszahlungszuschläge: Bis zur Vollauszahlung berechnen einige Banken einen Zinsaufschlag (zum Beispiel 1 %) für den bereits ausgezahlten Kreditbetrag.

Sondertilgungen: Üblicherweise sind Sondertilgungen vor Ablauf der Zinsbindung vertraglich ausgeschlossen. Auf dem Verhandlungsweg ist es aber oft möglich, zumindest begrenzte Sondertilgungen zu vereinbaren (zum Beispiel in Höhe der Eigenheimzulage oder bis 10 % der Darlehenssumme pro Jahr).

Auszahlungsmodus: Bei Neubauten werden Hypothekendarlehen in der Regel in mehreren Teilbeträgen nach Baufortschritt ausgezahlt. Die Darlehensauszahlung sollte dabei möglichst exakt den Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn angepasst sein. Es gibt aber auch Institute mit starren Auszahlungsbedingungen – zum Beispiel maximal in drei oder vier Raten oder sogar nur in einer Summe nach Fertigstellung. In diesen Fällen muss der Kreditnehmer in der Regel einen teuren Zwischenkredit aufnehmen.

Notar- und Grundbuchgebühren: Für die Bestellung einer Grundschuld fallen Notar- und Grundbuchgebühren von ca. 0,5 % des Darlehensbetrages an. Diese Gebühren entstehen unabhängig von der Bank und sind deshalb in der Checkliste nicht aufgeführt.

Tipps

- Geben Sie den benötigten Auszahlungsbetrag, die gewünschte Zinsbindung und die tragbare Ratenhöhe vor, wenn Sie sich Bankangebote einholen. Das günstigste Angebot erkennen Sie dann am niedrigsten Effektivzins und der niedrigsten Restschuld am Ende der Zinsbindung.
- Achten Sie dabei auch auf zusätzliche Nebenkosten wie Schätzkosten und Bereitstellungsinsen. Geben Sie bei vergleichbar hohen Effektivzinsen der Bank den Vorzug, die die niedrigeren Nebenkosten verlangt.
- Bevorzugen Sie in der derzeitigen Phase mit relativ niedrigen Zinsen eine lange Zinsbindung von etwa 10 Jahren.
- Teilen Sie die zu finanzierende Summe in z.B. zwei Darlehen evt. auch nach Nutzungsdauer der Anlagegüter auf. Vereinbaren Sie zumindest für ein Darlehen Sondertilgungsmöglichkeiten.
- Verhandeln Sie über die Konditionen. Versuchen Sie einen günstigeren Zinssatz oder zumindest bessere Nebenbedingungen auszuhandeln.

Name der Bank/Sparkasse		_____	
Konditionsmerkmale	→ Nominalbetrag	<input type="text"/>	€
	→ Zinsbindungsdauer	<input type="text"/>	Jahre
	→ Bearbeitungsgebühr	<input type="text"/>	% / €
	→ Disagio	<input type="text"/>	% / €
	→ Auszahlungsbetrag	<input type="text"/>	€
	→ Nominalzins	<input type="text"/>	%
	→ Anfängliche Tilgung	<input type="text"/>	% / €
	→ Ratenhöhe (je Zahlungstermin)	<input type="text"/>	% / €
	→ Zahlungsweise der Raten <small>(monatlich, vierteljährlich, halbjährlich)</small>	<input type="text"/>	
	→ Tilgungsverrechnung <small>(sofort, monatlich, vierteljährlich, halbjährlich)</small>	<input type="text"/>	
	→ Zinsverrechnung <small>(sofort, monatlich, vierteljährlich, halbjährlich)</small>	<input type="text"/>	
	→ Effektivzins (nach Preisangabenverordnung)	<input type="text"/>	%
	→ Restschuld am Ende der Zinsbindung	<input type="text"/>	€
Nebenkosten <small>(nicht im Effektivzins)</small>	→ Schätzgebühren	<input type="text"/>	% / €
	→ Kontoführungsgebühren	<input type="text"/>	€
	→ Bereitstellungsinsen	<input type="text"/>	ab Monat / %
	→ Teilauszahlungszuschläge	<input type="text"/>	
sonstiges	→ Sondertilgungen möglich? <small>(z.B. bis zu 10.000 € pro Jahr)</small>	<input type="text"/>	
	→ Auszahlungsmodus <small>(z.B. nach Makler- und Bauträgerverordnung)</small>	<input type="text"/>	