

# Glossar Finanzierungen

## **Abtretung**

Abtretung ist die vertragliche Übertragung einer Forderung vom alten Gläubiger (z.B. Ihre Forderung an einen Kunden) auf den neuen Gläubiger (hier Bank). Es handelt sich um den Austausch des Gläubigers durch Rechtsgeschäft ohne Änderung des Schuldners (z.B. Ihr Kunde) oder des Inhalts der Forderung.

## **Annuitätendarlehen**

Ein Annuitätendarlehen ist ein Darlehen mit konstanten Rückzahlungsbeträgen. Im Gegensatz zum Tilgungsdarlehen bleibt die Höhe der zu zahlenden Rate über die gesamte Laufzeit gleich. Die Annuitätenrate oder kurz Annuität setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Weil mit jeder Rate ein Teil der Restschuld getilgt wird, verringert sich der Zinsanteil zugunsten des Tilgungsanteils. Am Ende der Laufzeit ist die Kreditschuld vollständig getilgt.

## **Bauzeitzinsen**

Bauzeitzinsen sind Zinsen, die während der Bauzeit für den bereits ausgezahlten Teil des Darlehens anfallen. In der Regel werden sie bei Neubauprojekten, bei denen das Darlehen stufenweise je nach Baufortschritt ausgezahlt wird, veranschlagt.

## **Bearbeitungsgebühr**

Bearbeitungsgebühren sind im Privatkundenbereich zwischenzeitlich nicht mehr üblich und oftmals auch nicht redlich. Im Firmenkundenbereich, in der Kreditgewährung für Selbständige aber auch bei der Finanzierung bestimmter Vorhaben (z.B. Bauträgerfinanzierungen), ist eine Bearbeitungsgebühr aber, trotz des Urteils des BGH von 2017, möglich, wenn auch nur noch in Form einer individuell mit Ihnen verhandelten Gebühr. Diese ist, wenn Vertragsbestandteil, mit Gewährung des Darlehens fällig.

## **Bereitstellungszinsen**

Entgelt für die von der Bank / dem Finanzierungsgeber bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile.

## **Darlehenssicherheiten**

Darlehenssicherheiten bezwecken die Absicherung eines Darlehensrisikos durch Sachen, Rechte oder durch die Bonität von anderen, wie z.B. Personen oder Unternehmen. Durch Darlehenssicherheit beabsichtigt der Gläubiger (also i.d.R. die Bank / der Finanzierungsgeber) einer Forderung, dass diese insolvenzsicher wird für den Fall, dass der Schuldner (Darlehensnehmer) selbst die Tilgung und/oder Zinsen ganz oder teilweise nicht mehr erbringen kann.

## **Disagio**

Im Bereich Finanzierung ist das Disagio ein Abschlag vom Nennwert (=Auszahlungsbetrag des Darlehens), der bei einer Darlehensgewährung vereinbart werden kann. Oftmals können die

Zinszahlungen danach und für die vereinbarte Darlehensrestlaufzeit deutlich reduziert werden, weil durch das Disagio ein Teilbetrag schon vorab geleistet wurde. Ein Disagio bietet sich z.B. dann an, wenn aus steuerlicher Sicht eine sofortige Belastung eines Teils der Zinsen Sinn ergibt.

### **Effektivzinssatz**

Anders als der Nominalzins/ Sollzins besteht der Effektivzins aus weiteren kostenrelevanten Faktoren, was bedeutet, dass alle Kosten, die in irgendeiner Weise mit dem Darlehen verbunden sind, z.B. Wohngebäudeversicherung, Maklercourtrage, in die Berechnung des Effektivzinses einfließen.

Ausschlaggebend ist hier auch die Ratenhöhe und die Laufzeit des Darlehens: Je niedriger die Raten beziehungsweise je länger die Laufzeit, desto teurer werden das Darlehen und damit auch die Zinsen. Bearbeitungs- und Bereitstellungskosten fließen ebenfalls in den Effektivzins ein, er enthält also sämtliche Kosten, die sich rund um ein Darlehen bilden. In Deutschland sind Banken / Finanzierungsgeber dazu verpflichtet, sowohl Nominal- als auch Effektivzins in ihren Angeboten anzugeben.

Der Effektivzins ermöglicht den Vergleich verschiedener Angebote. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt.

### **Endfälliges Darlehen**

Endfällige Darlehen sind Darlehen, bei denen der gesamte Darlehensbetrag erst am Ende der Darlehenslaufzeit fällig wird. Während der Laufzeit werden, je nach vertraglicher Vereinbarung, nur Zinsen abgerechnet. Bei einem endfälligen Darlehen wird eine bestimmte Laufzeit fixiert, üblich ist auch, dass vorab mit der Bank / den Finanzierungsgeber besprochen wird, wie die Darlehensmittel nach Ablauf zurückgezahlt werden und/oder wann in eine andere Darlehensvariante (z.B. Annuitätendarlehen) gewechselt / umgeschuldet wird.

### **Festzins**

Hier wird für ein Darlehen ein fester Zinssatz vereinbart. Dieser Festzinssatz ist dann – je nach Vereinbarung – nicht mehr änderbar. Üblich sind Zeiträume zwischen 1 und max. 30 Jahren, wobei für den Kunden – nicht für die Bank / den Finanzierungsgeber – unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit besteht, den Zinssatz nach Ablauf von 10 Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen und damit, so vorteilhaft, neue, bessere Konditionen auszuhandeln.  
Link Sonderkündigungsrecht

### **Förderdarlehen / Öffentliche Darlehen**

Oftmals werden Vorhaben durch staatlich vergünstigte Darlehen gefördert. Es gibt eine Vielzahl staatlicher, geförderter Maßnahmen. Die Vergabe solcher Darlehen ist stets an die Erfüllung verschiedener Vorgaben gebunden, die von Darlehensnehmer oder durch das zu finanzierende Vorhaben zu erfüllen sind. Diese Vorgaben können z. B. ein bestimmter energetischer Standard im Neubau, die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen bei dem Darlehensnehmer und die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sein. Kreditgeber sind z.B. die KfW-Bank, LfA, die BayernLabo, die ihre Darlehen ausschließlich über durchleitende Banken / Finanzierungsgeber vergeben, sowie Bundesländer, Städte, Gemeinden und Gemeindeverbände, wobei der Darlehensnehmer die Beantragung direkt bei den zuständigen Behörden durchführt.

## **Forward-Darlehen**

Bei einem Forward-Darlehen wird der in der Zukunft ablaufende Zinssatz eines Festzinsdarlehens vorab verlängert. Eine derartige Neuvereinbarung des Zinssatzes vor Ablauf ist i. d. R. mit einem Vorlauf von 6 bis 60 Monaten möglich. Je länger der Zeitraum bis zum Ablauf des bestehenden Zinssatzes ist, desto höher ist der Aufschlag, der gegenüber den marktüblichen / aktuellen Zinssätzen zum Zeitpunkt der vorzeitigen Verlängerung, zu zahlen ist. Üblich sind Zinsaufschläge von 0,02 % p. a. nominal pro Monat.

Beispiel: Heutiger Zinssatz für eine Baufinanzierung: 1,00 % p. a. nominal, Ablauf der Zinsbindung des Darlehens, für das eine Forward-Darlehensvereinbarung geschlossen werden soll: 24 Monate. Demnach könnte per heute ein neuer Zinssatz ab dem 25. Monat (von heute ab gerechnet) von 1,48 % p. a. vereinbart werden.

## **Grundschuld**

Die Grundschuld ist nach deutschem Sachenrecht das dingliche Recht, aus einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern. Die Grundschuld erlischt nicht automatisch nach Rückzahlung der Forderung, sondern besteht weiter fort und kann für andere Darlehen beim gleichen Kreditnehmer wieder verwendet werden oder, so ein Darlehen bei einem anderen Kreditnehmer aufgenommen wird, abgetreten werden. (siehe Abtretung)

## **Grundschuldzins (dingliche Zins)**

Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Während die Höhe der Grundschuld meist dem Darlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins erheblich vom Darlehenszins ab. Damit möchte der Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen (ausstehende Zinszahlungen, Kosten für Zwangsversteigerung etc.) abdecken.

## **Hypothek**

Eine Hypothek ist ein Grundpfandrecht, das als Belastung auf einem Grundstück oder grundstücksgleichen Recht als Kreditsicherheit für ein Darlehen oder als Sicherung für eine sonstige Forderung dient. Im Unterschied zur Grundschuld reduziert sich die Höhe der Summe der Hypothek nach dem Stand des Darlehens. Die Hypothek kann nicht abgetreten werden und erlischt mit vollständiger Rückzahlung. Die Hypothek ist stets an das Vorhandensein einer Forderung der Bank / des Finanzierungsgebers, d.h. eines Darlehens aus Sicht des Darlehensnehmers, gebunden und wird in der Praxis nur noch selten als Sicherheit vereinbart.

## **Nominalzinssatz**

Der Nominalzins ist die Gebühr, die für den in Anspruch genommenen Darlehensbetrag vom Darlehensgeber (Bank / Finanzierungsgeber) verlangt wird. Er gibt also an, wie hoch die Darlehensverzinsung ausfällt.

## **Prolongation**

Verlängerung eines bestehenden Darlehens beim gleichen Darlehensgeber. Im Gegensatz zur Umschuldung/Anschlussfinanzierung werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers (der Bank / des Finanzierungsgebers) findet nicht statt.

### **Sonderkündigungsrecht**

Bei Darlehensverträgen, die mehr als zehn Jahre festgeschrieben sind, besteht ein Sonderkündigungsrecht gem. § 489 BGB. Sind 10 Jahre seit der vollständigen Darlehensauszahlung vergangen, kann die gesamte Darlehenssumme oder auch eine Teildarlehenssumme mit einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden. (siehe Festzins)

### **Sondertilgungsrecht**

Sondertilgungen sind Tilgungen, die über die im Darlehensvertrag vereinbarten Leistungsraten / Regeltilgungsraten hinausgehen. Bei Abschluss eines Darlehensvertrags werden im Vertrag mit der Bank / dem Finanzierungsgeber oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen die maximale Häufigkeit und Höhe von Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung vereinbart. Üblich sind Sondertilgungsoptionen zwischen 5 und 10 % der ursprünglichen Darlehenssumme. Nicht wahrgenommene Sondertilgungen können üblicherweise nicht kumuliert werden.

### **Tilgungsdarlehen**

Ein Tilgungsdarlehen ist ein Darlehen, bei denen über eine feste Laufzeit eine Tilgungsleistung vereinbart wird. Der Schuldendienst setzt sich zu den jeweils vereinbarten Terminen dann aus der Tilgungsrate und den jeweils auf die Darlehensrestschuld berechneten Zinsen zusammen.

### **Tilgungersatz**

Der Tilgungersatz ist eine mit der Bank zum Vertragsabschluss des Darlehens vereinbarte Rückzahlung aus frei werdenden Mitteln. Dabei kann der Ersatz ein Bausparvertrag, eine Kapitallebensversicherung aber z. B. auch das Geld sein, dass aus dem Verkauf des Finanzierungsobjektes oder anderen Wirtschaftsgutes zu einem späteren Zeitpunkt realistisch erwartet wird. Es ist dabei auch möglich, den Tilgungersatz während der Darlehenslaufzeit durch verbindliche Sparraten erst aufzubauen, z.B. parallel zum laufenden Darlehen einen Bausparvertrag/ eine Kapitallebensversicherung zu besparen.

### **Tilgungssatz**

Der Tilgungssatz ist der Prozentsatz der, bezogen auf die Ursprungsdarlehenssumme, als jährlich regelmäßige Rückzahlung vereinbart wird.

### **Tilgungssatzänderung**

Der Tilgungssatz kann in der Regel z.B. bei privaten Baufinanzierungen innerhalb der vereinbarten Darlehenslaufzeit geändert werden. Dies ist bei einer Erhöhung des Tilgungssatzes normalerweise sehr leicht möglich, sinkt doch damit das Risiko der Bank / des Finanzierungsgebers durch eine kürzere Laufzeit und schnellere Tilgung. Eine Absenkung des Tilgungssatzes (Tilgungsstreckung) ist zwar auch möglich, zieht aber oftmals eine erneute Prüfung der aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse nach sich und ist von der Zustimmung der Bank / dem Finanzierungsgeber nach Auswertung der neuen Unterlagen abhängig. Weiter ist die Bank / der Finanzierungsgeber berechtigt, für jede Tilgungssatzänderung eine Gebühr zu erheben.

### **Variabler Zinssatz**

Im Gegensatz zu einem festen Zinssatz unterliegt der variable Zinssatz regelmäßigen Schwankungen, bietet aber auch den Vorteil, dass Darlehen mit variablen Zinsen meist kurzfristig und ohne zusätzliche Kosten / Gebühren zurückgezahlt werden können. Eine variable Verzinsung ist immer dann sinnvoll, wenn der Zeitraum des Darlehens überschaubar ist, der genaue Zeitpunkt der Rückzahlung noch nicht absehbar ist oder sehr hohe Sondertilgungen angedacht und möglich sind, die sich in Kombination mit einer festen Verzinsung nicht vertraglich vereinbaren lassen.

### **Verpfändung**

Verpfändung ist die rechtsgeschäftliche Sicherung einer Forderung durch Bestellung eines Pfandrechts an beweglichen Sachen, Rechten oder Forderungen zugunsten des Pfandgläubigers. Die Verpfändung ist eine vom Gesetz von vorneherein vorgesehene Kreditsicherheit, so dass auch ein Kredit oder eine sonstige Forderung zur Rechtswirksamkeit der Verpfändung vorhanden sein muss. Dem Sicherungsnehmer (z. B. der Bank) wird die gesetzliche Befugnis eingeräumt, den Pfandgegenstand zu verwerten, wenn die gesicherte Forderung (das Darlehen) fällig ist und ganz oder teilweise nicht beglichen wird.

### **Volltilger-Darlehen**

Die Tilgung des Annuitätendarlehens wird bei Vertragsabschluss so berechnet, dass das Darlehen am Ende der Zinsbindung abbezahlt ist. Je kürzer die Laufzeit veranschlagt wird, umso höher fällt der monatliche Tilgungsanteil aus. Aufgrund der besseren Kalkulierbarkeit werden diese Darlehen von den Banken / Finanzierungsgebern meist mit günstigen Zinssätzen angeboten.

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Banken / Finanzierungsgeber verlangen meist eine Vorfälligkeitsentschädigung, wenn ein Darlehensnehmer sein Darlehen vorzeitig ablösen möchte. Da z.B. bei Baufinanzierungen die Zinskonditionen für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben werden, müssen sich auch die Banken / Finanzierungsgeber für diese Zeit die Gelder beschaffen. Wird das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt, muss der Darlehensgeber die Gelder anderweitig anlegen. Dies führt zu einem Verlust, für den der Darlehensnehmer aufkommen muss. Basis für die Berechnung erfolgt aufgrund gesetzlicher, rechtlicher Vorgaben. (siehe Sonderkündigungsrecht).

### **Zinsprolongation**

Bei der Zinsprolongation wird für ein Darlehen, das noch nicht vollständig zurückgezahlt ist, für das jedoch die vereinbarte Zeit der Zinsbindung abläuft, ein neuer Zinssatz fixiert / vereinbart. Im Gegensatz zu einem Forward-Darlehen passiert das aber 3 – 6 Monate vor Zinsablauf. Für diesen relativ kurzen Zeitraum wird seitens der Bank meist kein oder kein nennenswerter Zinsaufschlag im Vergleich zu den Tageszinskonditionen des Verlängerungstages verlangt. (siehe Prolongation)

### **Zusatzsicherheiten**

Reichen die Sicherheiten für eine Darlehensgewährung der zu finanzierenden Investition nicht aus, so verlangen Banken / Finanzierungsgeber Zusatzsicherheiten. Aber auch der Kunde kann Zusatzsicherheiten anbieten. Dies macht insbesondere dann Sinn, wenn dadurch eine bessere Kondition (siehe Festzins, variabler Zinssatz) erzielt werden kann.

### **Zweckerklärung**

Zweckerklärung bindet die Sicherheit an eine Forderung. Die Zweckerklärung oder Zweckbestimmungserklärung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Darlehensnehmer und Bank / Finanzierungsgeber, in der aufgeführt ist, für welche Darlehen z.B. die eingetragene Grundschuld als Sicherheit dient. Andere Forderungen können von der Bank / dem Finanzierungsgeber über z.B. das Grundpfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Hinweis: Die folgenden Begriffsbestimmungen und Erklärungen sind nach besten Wissen und Gewissen aus verschiedenen Quellen zusammengestellt worden. Dennoch übernimmt die CFS Salecker & Wieser Consulting GmbH zu keiner Zeit eine irgendwie geartete Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Inhalte.