

BANKEN GLOSSAR

Bearbeiteter Text aus Leitfaden Haus- und Wagenrat e.V.

Beim Umgang mit Banken und bei der Berechnung des eigenen Projektes sollten manche Vokabeln aus der Bankenwelt verstanden werden. Der Haus und Wagenrat e.V. hat daher ein Glossar mit dem Focus auf Hausprojekte erstellt.

- 1. Zinsen:** ändern sich regelmäßig. Es lohnt sich, die Entwicklung zu verfolgen und sich zu informieren, wie sie sich in der näheren Zukunft wahrscheinlich entwickeln werden. Oft zählt der Zinssatz am Tag der Antragstellung, es lohnt sich, entweder schnell zu sein (wenn die Zinsen steigen könnten) oder abzuwarten (wenn die Zinsen sinken könnten).
- 2. Zinsbindung:** meistens 10 Jahre, danach werden die Zinsen angepasst. Gerade bei den zur Zeit extrem niedrigen Zinsen (Stand Dezember 2014) lohnt es sich, die längstmögliche Zinsbindung zu wählen.
- 3. Laufzeit:** beeinflusst direkt die monatliche Tilgung. Je länger ein Kredit läuft, desto niedriger die monatliche Belastung. Üblich ist bei Baufinanzierungen eine Laufzeit von bis zu 30 Jahren.
- 4. Tilgungsfreie Zeit:** Während der Bauphase müsst ihr üblicherweise nur Zinsen zahlen. Entsprechend muss danach ein kleines bisschen schneller zurück gezahlt werden. Überlegt euch, was passiert, wenn ihr mit dem Bauen länger braucht!
- 5. Auszahlung:** Wenn die Auszahlung eines Kredits weniger als 100% beträgt, bedeutet das für euch zusätzliche Kosten. Oder anders gesagt, der effektive Jahreszins steigt.
- 6. Tilgungszuschuss (z.B. bei KfW-Krediten):** für besondere Energieeinsparungen kann nach Abschluss der Maßnahme ein Teil des Kredits erlassen werden. Aber: zunächst ändern sich die monatlichen Raten dadurch nicht, sondern der Kredit ist nur einige Jahre früher fertig abbezahlt. Manchmal können die Raten aber noch angepasst werden.
- 7. Außerplanmäßige Tilgung:** Falls ihr einen relativ teuren Kredit (d.h. mit hohen Zinsen) nehmt und ihn möglicherweise später mit Direktkrediten auslösen könnt, ist die Möglichkeit einer außerplanmäßigen Tilgung (Rückzahlung des Kredits oder von Teilsommen vor Ende der Laufzeit) wichtig. Ansonsten zahlt ihr vielleicht unnötig lange hohe Zinsen.
- 8. Sicherheiten:** Üblicherweise werden Kredite für Baumaßnahmen durch eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, wenn eurer Projekt zahlungsunfähig wird, kann die Bank den Besitz an Haus und Grundstück übernehmen. Es gibt auch andere Sicherheiten, z.B. Einzelbürgschaften, die aber meist nur für kleinere Kredite möglich sind.
- 9. Eigenkapital:** üblich sind 20 bis 30% der Gesamtsumme (Kauf von Gebäude und Grundstück + Sanierung). Einige Banken akzeptieren Direktkredite mit Rangrücktrittsklausel als Eigenkapital.
- 10. Rangrücktrittsklausel (bei Direktkrediten):** Wenn ihr pleite geht, bekommen erst die Banken ihr Geld. Nur wenn etwas übrig ist, werden auch die Direktkredite (teilweise) zurückgezahlt. Die Direktkreditgeber tragen also ein höheres Risiko als die Banken. Aber die Direktkreditgeber haben meistens durch persönliche und politische Beziehungen auch mehr Vertrauen in euer Projekt.