

TOOL 7 · DIE SPRACHE DER BANK

Das Glossar

Die wichtigsten Begriffe aus dem Bankgespräch in einfachen Worten. Druck Dir das Glossar aus, leg es offen neben Dich, und sag bei jedem unbekanntem Wort offen, dass Du es nicht kennst. Ein guter Berater erklärt. An der Reaktion erkennst Du, mit wem Du es zu tun hast.

A

AfA (Absetzung für Abnutzung)

Steuerlich anerkannte Abschreibung des Gebäudewerts einer vermieteten Immobilie. Reduziert die Steuerlast.

Annuität

Die monatliche Rate einer Baufinanzierung aus Zins- und Tilgungsanteil. Sie bleibt über die Zinsbindung konstant, der Tilgungsanteil steigt, der Zinsanteil sinkt.

Anschlussfinanzierung

Verlängerung oder Neuverhandlung der Finanzierung nach Ablauf der ersten Zinsbindung. Typischerweise nach 10 bis 15 Jahren.

B

BAFA

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Vergibt Zuschüsse für energetische Einzelmaßnahmen am Eigenheim.

Bausparsumme

Der vereinbarte Gesamtbetrag eines Bausparvertrags aus Sparphase und späterem Darlehensanspruch.

Bauspardarlehen

Der Darlehensanspruch nach der Sparphase eines Bausparvertrags, zu einem heute bereits fixierten niedrigen Zinssatz.

Beleihungsauslauf (BLA)

Verhältnis von Darlehenssumme zu Verkehrswert der Immobilie. Bei 80 Prozent werden 20 Prozent durch Eigenkapital gedeckt. Die Stufe bestimmt die Konditionen.

Bereitstellungszinsen

Zinsen für zugesagte, aber noch nicht abgerufene Darlehensanteile, meist nach 3 bis 6 Monaten Schonfrist. Bei Bauträger- oder Sanierungsfinanzierungen relevant.

Bonität

Die Kreditwürdigkeit aus Einkommen, Vermögen, Schufa und Verbindlichkeiten. Eine gute Bonität verbessert die Kondition.

Bruttomietrendite

Jährliche Bruttokaltmiete geteilt durch den Gesamtkaufpreis inklusive Nebenkosten. Erster Filterwert bei einer Anlage-Immobilie.

C

Cap-Darlehen

Variante des variablen Darlehens mit einer Zins-Obergrenze gegen Aufpreis. Selten in der deutschen Praxis.

Cashflow nach Steuern

Die monatliche Liquiditätswirkung einer Anlage-Immobilie nach allen Einnahmen, Ausgaben und der Steuerwirkung der Werbungskosten.

D**Darlehensphase**

Die Phase eines Bausparvertrags, in der das Bauspardarlehen abgerufen und getilgt wird.

Disagio

Ein vorab gezahlter Zinsabschlag, der den späteren Sollzins reduziert. Aktuell selten, steuerlich nur unter Bedingungen abzugsfähig.

E**Effektivzins**

Der tatsächliche Zinssatz inklusive aller Nebenkosten. Anders als der Sollzins enthält er Bearbeitungs-, Schätzungs- und Vermittlungskosten.

Eigenkapital

Der Anteil des Kaufpreises, den Du nicht über Fremdkapital finanzierst. Standardminimum 10 bis 20 Prozent plus Erwerbsnebenkosten.

Eigenkapital-Rendite

Die jährliche Vermögenszuwachs-Rate bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital. Wichtigster Kennwert beim Anleger-Vergleich.

Erwerbsnebenkosten

Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer, Maklercourtage. Liegen typischerweise zwischen 10 und 12 Prozent des Kaufpreises.

Eurozins (Euribor)

Der Referenzzinssatz für den europäischen Geldmarkt. Variable Darlehen sind oft an den 3- oder 6-Monats-Euribor gekoppelt.

F**Forward-Darlehen**

Ein Anschlussdarlehen, das heute zu heutigen Konditionen abgeschlossen, aber erst in einigen Jahren ausgezahlt wird, gegen einen Aufschlag pro Monat Vorlaufzeit.

Forward-Aufschlag

Der Aufpreis auf den aktuellen Sollzins für das Forward-Darlehen. Typischerweise 0,01 bis 0,03 Prozentpunkte pro Monat Vorlaufzeit.

G**Grundschild**

Das dingliche Sicherungsrecht der Bank am Grundstück, eingetragen ins Grundbuch. Bei Bankwechsel wird sie umgetragen.

Grunderwerbsteuer

Die Steuer auf den Immobilienerwerb, je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises.

H

Hausverwaltung

Die externe Verwaltung einer vermieteten Immobilie. Kostet aktuell zwischen 25 und 45 Euro pro Immobilie und Monat.

I**Indexmiete**

Eine Mietform, bei der die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist und sich jährlich automatisch anpasst.

Instandhaltungsrücklage

Bei Eigentumswohnungen ein WEG-rechtlich vorgeschriebener Rücklagen-Topf für Reparaturen und Sanierungen.

K**Kappungsgrenze**

Die gesetzliche Obergrenze für Mieterhöhungen, je nach Bundesland 15 oder 20 Prozent über drei Jahre.

KfW

Kreditanstalt für Wiederaufbau. Vergibt zinsgünstige Förderdarlehen und Tilgungszuschüsse für Kauf, Sanierung und Neubau.

Klumpenrisiko

Die Konzentration mehrerer Anlagen auf derselben Risikokategorie. Banken bewerten es ab der dritten und vierten Anlage durch höhere Eigenkapital-Anforderungen.

L**Laufzeit**

Die gesamte Vertragsdauer einer Finanzierung, oft länger als die einzelne Zinsbindung.

Lebensversicherung als Tilgungs-Ersatz

Eine ältere Tilgungsvariante über eine Lebensversicherung. Heute wegen steuerlicher und renditemäßiger Nachteile weitgehend obsolet.

M**Mietausfall-Versicherung**

Versichert gegen Mietausfall des Mieters. Bei Anlage-Immobilien sinnvoll.

Mietspiegel

Die kommunale Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten, qualifiziert oder einfach. Grundlage für Mieterhöhungen.

N**Nettomietrendite**

Bruttomieteinnahmen abzüglich nicht umlagefähiger Kosten und Rücklagen, geteilt durch den Gesamtkaufpreis. Echter Vergleichswert zwischen Objekten.

Nominalzins

Der reine Zinssatz vor Effektivzins-Berechnung, oft Verhandlungs-Basis im Bankgespräch.

P**PAngV (Preisangabenverordnung)**

Regelt die Angabe von Zinsen und Konditionen in Werbung und Verbraucherinformation.

R**Restschuld**

Der noch nicht getilgte Anteil der Darlehenssumme zu einem bestimmten Zeitpunkt. Wichtig für die Anschlussfinanzierungs-Planung.

REIT

Real Estate Investment Trust. Eine börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit regulatorisch erzwungener Dividendenausschüttung.

S**Schätzkosten**

Die Kosten der Wertermittlung, oft pauschal oder prozentual zum Kaufpreis.

Schufa

Das größte deutsche Kreditbüro. Speichert Daten zu Verbindlichkeiten und Zahlungsverhalten und erstellt einen Score zur Bonität.

Sicherheitsabschlag auf Mieteinnahmen

Der Prozentsatz, mit dem die Bank bei einer Anlage-Finanzierung die Mieteinnahmen in der Tragfähigkeit kürzt. Typischerweise 20 bis 30 Prozent.

Sollzins

Der vertraglich vereinbarte Zinssatz für die Zinsbindungsdauer. Wichtigster Verhandlungspunkt im Bankgespräch.

Sondertilgung

Eine außerordentliche Tilgung neben der laufenden Annuität, ohne Aufschlag wenn vertraglich vereinbart. Typisch 5 oder 10 Prozent pro Jahr.

T**Tilgung**

Der Anteil der Annuität, der die Restschuld reduziert. Anfangstilgung zwischen 1 und 5 Prozent ist typisch.

Tilgungssatzwechsel

Eine Option im Darlehensvertrag, den Tilgungssatz während der Zinsbindung anzupassen.

Tilgungszuschuss

Eine Komponente der KfW-Förderung, bei der ein Teil des Darlehens als Zuschuss gewährt und nicht zurückgezahlt wird.

V**Verkehrswert**

Der Marktwert der Immobilie aus Sachverständigen-Gutachten oder Bank-Schätzung. Grundlage für die Beleihungsauslauf-Berechnung.

Volltilger-Darlehen

Eine Variante, bei der die Zinsbindung so lange läuft wie die gesamte Tilgung. Maximale Planungssicherheit, leicht höhere Anfangszinsen.