

Finanzieren

Finanzieren 1 von 3

Bei der Verwirklichung Ihres Bau- und Wohnvorhabens ist die richtige Finanzierung besonders wichtig. Im nachstehenden Text haben wir Ihnen einen kleinen Leitfaden zu wichtigen Begriffen und Finanzierungsformen zusammengestellt. Natürlich steht Ihnen Ihr REALfinanz-Berater jederzeit für all Ihre Fragen zur Verfügung und berechnet Ihnen einen auf Ihre persönliche Situation maßgeschneiderten Finanzierungsmix.

Rund um das Wort Kredit

- Kredite & Darlehen

Kredite werden produkttechnisch zumeist für Konsuminvestitionen verwendet, wobei die Laufzeit primär auf das Investitionsobjekt abgestimmt wird. Dagegen sind Darlehen bzw. Hypothekendarlehen in der Regel langfristige Finanzierungen mit hypothekarischer Besicherung.

(Im nachstehenden Text wird für eine einfachere Lesbarkeit unabhängig von o.a. Unterscheidung das Wort Kredit verwendet.)

- Kreditfähigkeit

Darunter wird die Fähigkeit eines Kreditnehmers verstanden, aus den laufenden Einkünften seine Rückzahlungsverpflichtungen zusätzlich zu seinen Lebenshaltungskosten sowie sonstigen Verpflichtungen zu bestreiten. Als Kriterium der Bonitätsbeurteilung (Bonität = Zahlungsfähigkeit, ausreichende Sicherheiten,...) werden bei der Kreditfähigkeit zukunftsorientierte Faktoren beurteilt, wie Einkommen und Belastung durch die zukünftige Kreditrate für den Haushalt.

- Kreditwürdigkeit

Bei der Kreditwürdigkeit werden jene Fakten beurteilt, welche – abgesehen von der Kreditfähigkeit – für eine ordnungsgemäße Rückführung seitens des Kreditnehmers sprechen. Hier spielt u.a. die Frage nach dem persönlichen Vertrauen in den Kreditnehmer eine große Rolle. Als Kriterium der Bonitätsbeurteilung werden bei der Kreditwürdigkeit vergangenheitsorientierte Faktoren beurteilt, wie bisherige Ausleihungen und Regelmäßigkeit der Rückzahlungen.

- Kreditvertrag

Ein Kreditvertrag wird grundsätzlich bereits aufgrund der Annahme des Kreditantrages durch das zuständige Geldinstitut begründet, bzw. auch durch die Annahme der Zusage (auch Promesse genannt), einen Kredit einräumen zu wollen. Zu der Gültigkeit eines Kreditvertrages bedarf es keiner mit dem Abschluss zeitgleichen Auszahlung des entsprechenden Kreditbetrages an den Kreditnehmer oder an einen Dritten. Vielmehr ist der Kreditnehmer nach Abschluss und laut getroffener Vereinbarung berechtigt, über den Kreditbetrag sofort oder später, auf einmal oder in Teilen sowie bar oder per Kontoüberweisung zu verfügen.

Laufzeit

Unter Laufzeit wird allgemein jener Zeitraum verstanden, auf welchen eine Finanzierung ausgelegt ist bzw. innerhalb dessen eine Finanzierung rückgeführt werden soll. Da Investitionen in Wohnraum einen sehr langfristigen Wert darstellen, werden grundsätzlich für sämtliche Formen der Eigenheim- und Wohnungsfinanzierung Laufzeiten von bis zu 30 Jahren angeboten, wobei die entsprechende Anpassung an die jeweiligen persönlichen Erfordernisse im Vordergrund steht – denn die Laufzeit beeinflusst die Höhe der Rückzahlungen maßgeblich.

Tilgungs- und Rückzahlungsvarianten

Grob skizziert kann man zwischen folgenden Finanzierungsformen unterscheiden:

- Finanzierungen mit laufender Tilgung
- Finanzierungen mit endfälliger Tilgung (siehe auch entsprechende Texte)
- Dynamische Rückzahlungsformen, mit z.B. besonders niedrigen Rückzahlungsraten zu Beginn der Laufzeit, um die erste, sehr investitionsintensive Phase bei Wohnraumfinanzierungen zu überbrücken
- Finanzierungen mit tilgungsfreien Zeiträumen, bei welchen mit der eigentlichen Kapitalrückzahlung erst später begonnen und in den ersten Jahren nur die laufenden Zinsen bezahlt werden.

Finanzieren mit laufender Tilgung (Tilgungsdarlehen)

Bei dieser sehr häufig gewählten Finanzierungsform wird der Kreditbetrag mittels einer sogenannten Pauschalrate, welche sowohl die anfallenden Zinsen als auch die anteilige Kapitaltilgung beinhaltet, rückgeführt. Während der Kreditlaufzeit sinkt bei der Zusammensetzung dieser Pauschalrate der Anteil der Zinsen zugunsten des Anteils der Kapitaltilgung.

Finanzierung mit endfälliger Tilgung

Im Unterschied zu der Pauschalrate, werden bei dieser Variante während der gesamten Laufzeit ausschließlich die anfallenden Zinsen bezahlt. Erst am Ende der Laufzeit kommt es – mittels einer Einmalzahlung – zu einer Abdeckung des Kreditbetrages selbst. Um diese Einmalzahlung sicherzustellen, wird parallel zu der laufenden Zinsrate eine Ansparung vorgenommen. Dafür stehen mehrere Möglichkeiten an sogenannten Tilgungsträgern zur Auswahl, wie beispielsweise:

- Er- und Ablebensversicherungen
- Fondsgebundene Lebensversicherungen
- Investmentfonds

Warum endfällige Finanzierungen sehr interessant sein können:

Ideale Kombinationsmöglichkeiten ergeben sich bei endfälligen Finanzierungen, wenn Sie bereits über einen oder mehrere solcher Veranlagungs- oder Ansparprodukte verfügen. Sind die Zinsen zum Zeitpunkt Ihres Finanzierungsabschlusses sehr niedrig, bieten endfällige Finanzierungen auch ohne bereits bestehenden Tilgungsträgern interessante Möglichkeiten – vor allem, wenn die Verzinsung der Finanzierung unter jener der Besparung liegt. Dieser Effekt wird vor allem in Fremdwährungsbereich (siehe weiter unten) erzielt. Weiters ergibt sich durch die Finanzierungsform bei Verwendung einer Versicherung als Tilgungsträger automatisch ein Versicherungsschutz gegenüber der laufenden Tilgung.

Und was Sie dabei bedenken sollten:

Gewinnbeteiligungen bei Versicherungen stellen eine unverbindliche Schätzung dar und auch Wertentwicklungen von fondsgebundenen Lebensversicherungen sowie Investmentfonds können nur prognostiziert werden. Das bedeutet, dass er am Beginn der Laufzeit angenommene Ertrag – je nach Entwicklung des Tilgungsträgers – am Ende der Laufzeit entsprechend höher (was für Sie natürlich einen zusätzlichen Vorteil bedeuten würde), aber gegebenenfalls auch niedriger ausfallen kann. Weiters ist zu berücksichtigen, dass etwaige vorzeitige Auflösungen von Tilgungsträgern häufig mit finanziellen Nachteilen einhergehen.

Finanzierungen in fremder Währung

Bei Fremdwahrungsfinanzierungen erhalten Sie Ihren Kredit statt in Euro in einer Fremdwährung, zum Beispiel im Schweizer Franken oder Japanischen Yen. Diese Kredite werden zumeist nur kurzfristig zinsgebunden (damit wird die Flexibilität beim Umstieg in eine andere Fremdwährung bzw. in den Euro aufrecht erhalten) und als „endfällige“ Finanzierung angeboten (siehe oben). Fremdwahrungsfinanzierungen sind gegenüber einer herkömmlichen Euro Finanzierung deutlich niedriger verzinst, wodurch sich eine erhebliche Reduzierung der monatlichen Raten ergibt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bei dieser Finanzierungsform neben Chancen auch Risiken bestehen. Letztere ergeben sich durch die Zinssatz- und Wechselkursentwicklung, wobei sowohl Gewinne als auch Verluste erst zum Zeitpunkt der Konvertierung realisiert werden. Für detaillierte Informationen zu sämtlichen Aspekten dieser besonderen Finanzierungsform stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Zinsen und Verzinsung

Bei Finanzierungen für Privatkunden werden die Kreditzinsen zumeist monatlich oder quartalsweise im nachhinein, also nach erfolgter Kredittilgung ermittelt. Diesen Berechnungsmodus nennt man dekursiv. Grundsätzlich können Sie bei Ihrer Finanzierung die Verzinsung fix oder variabel / indikatorgebunden vereinbaren.

Variable / indikatorgebundene Verzinsung

Hier wird bezüglich der Zinsen eine offene Vereinbarung getroffen, wodurch sich Ihre Kreditverzinsung während der Laufzeit erhöhen oder verringern kann. Maßgebend für die Anpassung des Vertragszinssatzes ist die Entwicklung eines Indikators. Dieser setzt sich zumeist aus der „Sekundärmarktrendite“ (SMR) und dem Interbankzinssatz „European interbank offered rate“ (EURIBOR) zusammen, wobei die Summe von beiden halbiert wird, oder nur aus dem EURIBOR und der Marge. Eine Zinssatzanpassung erfolgt zumeist vierteljährlich.

Fixe Verzinsung

Diese Art der Verzinsung, welche in der Regel für ein bis maximal zehn Jahre vereinbart werden kann, bietet eine fixe Kalkulationsgrundlage für Rückzahlungen, da Veränderungen des Zinssatzniveaus während des vereinbarten Zeitraumes keine Auswirkungen auf die Verzinsung der abgeschlossenen Finanzierung haben.

Nach Ablauf der Fixzinsperiode kann dann wieder ein fixer, aber auch ein variabler / indikatorgebundener Zinssatz vereinbart werden, wobei immer zu berücksichtigen ist, dass während der Dauer einer Zinsbindung außerordentliche / vorzeitige Rückzahlungen nicht möglich sind.