

# Die wichtigsten Darlehensformen

## Es gibt viele Darlehensformen.

Die bekannteste Form ist das klassische Annuitätendarlehen, welches auch am meisten angeboten wird. Dennoch sollte man sich über alternative Möglichkeiten informieren, damit man die für sich passende Form einer Finanzierung gewählt hat. Deshalb erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Darlehensformen.

## Wichtiger Hinweis vorab:

Darlehen mit einer Sollzinsbindung von mehr als 10 Jahren haben gemäß §489 Abs. 1 BGB ein Sonderkündigungsrecht nach Ablauf von 10 Jahren. Danach können sie - unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist - ganz oder teilweise gekündigt werden. Den genauen Wortlaut entnehmen Sie bitte dem Gesetzestext.

## Eine Beratung ist immer wichtig!

Um festzustellen, welches Produkt sich für Sie eignet, ist eine Beratung zwingend erforderlich. Diese kann telefonisch oder persönlich erfolgen, ganz wie Sie es wünschen.

### Annuitätendarlehen

Hier zahlen Sie Zins und Tilgung direkt an den Finanzierungspartner. Die Höhe der Tilgung bestimmen Sie mit Ihrem Berater. In der gleichbleibenden Monatsbelastung wird im Laufe der Zeit der Zinsanteil niedriger und der Tilgungsanteil erhöht sich so lange, bis die Schuld getilgt ist. KfW-Darlehen sind ebenfalls Annuitätendarlehen.

### Festdarlehen

Hier zahlen Sie nur die Zinsleistung an die Bank und die Tilgungsleistung in ein Tilgungsersatzprodukt, z. B. einen Bausparvertrag oder Aktienfond. Dadurch bleibt die Zinsbelastung konstant. Diese Variante bietet sich besonders für Kapitalanleger an, die Ihre Immobilie vermieten wollen.

## Volltilgungsdarlehen

Hier zahlen Sie ein Annuitätendarlehen innerhalb der vereinbarten Sollzinsbindung vollständig zurück. Dies führt oft zu erheblichen Zinsvorteilen, und Sie haben eine Planbarkeit der Monatsbelastung über die Gesamtlaufzeit.

## Variable Darlehen

Auch hierbei handelt es sich in der Regel um ein klassisches Annuitätendarlehen. Bei den meisten Anbietern wird für dieses Produkt eine Bearbeitungsgebühr von ca. 1 % der Darlehenssumme fällig. Zudem passt sich der Zinssatz dem 3-Monats-Euribor\* an und verändert sich immer zum Ende des Quartals analog der Zinsentwicklung. Zu Beginn des Darlehens ist allerdings der Zinssatz meist sehr attraktiv. Wenn Sie also nur eine kurzfristige Finanzierung suchen, ist dies für Sie das geeignete Produkt.

\*Euribor = Zinssatz, den europäische Banken voneinander für Einlagen mit einer festgelegten Laufzeit verlangen

## Cap-Darlehen

Das ist ein variables Darlehen, welches sich in einer Zinsspanne bewegt. Es gibt eine Zinsobergrenze und eine Zinsuntergrenze. Das Darlehen kann also nach unten und oben genau kalkuliert werden. Allerdings wird für diese Variante des Darlehens noch eine zusätzliche Cap-Prämie zur standardmäßigen Bearbeitungsgebühr fällig.

## Forwarddarlehen

Hier schließen Sie einen Kreditvertrag in die Zukunft ab. Ihr derzeitiges Darlehen kommt erst in mehr als 12 Monaten aus der ersten Sollzinsbindung und Sie möchten schon heute die günstigen Konditionen sichern? Dann ist dies das richtige Produkt. Für die Verlängerung der bereitstellungszinsfreien Zeit analog Ihres derzeitigen Zinsbindungsendes wird ein Zinsaufschlag kalkuliert. Ausgezahlt wird zum Fälligkeitstermin, und erst dann beginnt die neue Sollzinsbindung. In der Regel sind diese Produkte für Auszahlungstermine bis zu 60 Monaten möglich.

## Kündbares Festzinsdarlehen

Hierbei handelt es sich um ein Annuitätendarlehen, welches während der Sollzinsbindung ab einem bestimmten Zeitpunkt (meistens nach 3 Jahren) ohne Vorfälligkeitsentschädigung gekündigt werden kann. Allerdings wird in dieser Variante ein Zinsaufschlag fällig.

## Kombidarlehen

Diese Variante ist eine Kombination aus zwei Darlehensteilen, die als Annuitätendarlehen und als variables Darlehen kombiniert werden. Das bietet sich an, wenn man kurzfristig Geld erwartet, unregelmäßige Einkünfte hat und Sondertilgungen mehr als ein Mal pro Jahr wünscht.

## Konstantdarlehen

Hier schließen Sie ein Vorausdarlehen über die Bausparkasse ab und parallel besparen Sie einen Bausparvertrag. Bis zur Zuteilung des Bausparvertrages zahlen Sie nur die Zinsen und die Ansparrate. Nach Zuteilung tilgen Sie das Vorausdarlehen mit der Bausparsumme (Guthaben + Darlehen). Das Bauspardarlehen können Sie dann jederzeit sondertilgen. Bis zur Zuteilung erlauben nur einige Bausparkassen echte Sondertilgungen.

## Wohnriesterdarlehen

Hierbei handelt es sich um eine Finanzierungsvariante des Konstant- oder Annuitätendarlehens, welche zertifiziert sein muss, um die Riesterzulagen und Steuervorteile zu nutzen. Die Zulagen fließen als Sondertilgung in den Vertrag ein. Die Förderregeln sind mitunter etwas kompliziert. Da nicht jeder Finanzierungspartner Riesterdarlehen anbietet, kann es mitunter günstiger sein, auf die Förderung zu verzichten. Lassen Sie sich hierzu ein Angebot unterbreiten.