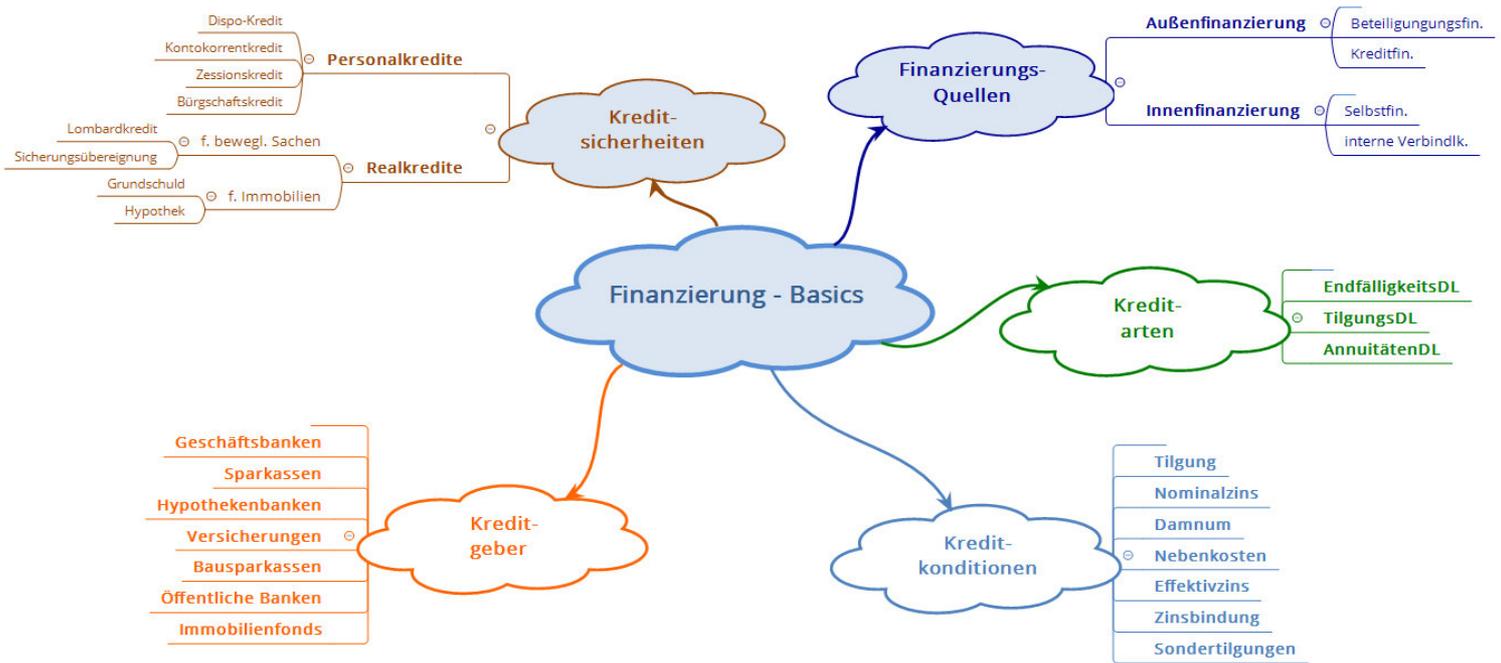


Finanzierung - Basics

Zuletzt überarbeitet am 17.07.2022; trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegen genommen.



Hinweis: Die Begriffe "Kredit" und "Darlehen" werden hier synonym verwandt.

Im Skripttext wird nicht geändert.

Es bleibt bei der Ausdrucksweise von Goethe, T. Mann oder M. Ende.

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Investition und Finanzierung..... | 4 |
| 2. Arten der Finanzierung..... | 4 |
| 2.1. Innenfinanzierung..... | 4 |
| 2.1.1. Selbstfinanzierung..... | 4 |
| 2.1.2. Finanzierung aus Rückstellungen | 4 |
| 2.1.3. Finanzierung aus freigesetztem Kapital | 5 |
| 2.2. Außenfinanzierung | 5 |
| 2.2.1. Beteiligungsfinanzierung | 5 |
| 2.2.2. Kreditfinanzierung | 5 |
| 2.3. Überblick | 5 |
| 3. Kreditarten..... | 6 |
| 3.1. Kreditarten nach ihrer Verwendung..... | 6 |
| 3.2. Kreditarten nach ihrer Laufzeit | 6 |
| 3.3. Kreditarten nach der Befristung..... | 6 |
| 3.4. Kreditarten nach der Kündbarkeit..... | 6 |
| 3.5. Kreditarten nach dem Kreditgeber..... | 6 |
| 3.6. Kreditarten nach der Sicherheit..... | 7 |
| 4. Darlehensarten nach Art der Rückzahlung..... | 8 |
| 4.1. Fest- oder (End)Fälligkeitsdarlehen | 8 |
| 4.2. Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen..... | 8 |
| 4.3. Annuitätendarlehen | 8 |
| 5. Darlehenskonditionen..... | 9 |
| 6. Kreditgeber in der Wohnungswirtschaft..... | 9 |
| 6.1. Pfandbriefbanken (Hypothekenbanken)..... | 9 |
| 6.2. Geschäftsbanken | 10 |
| 6.3. Sparkassen | 10 |
| 6.4. Lebensversicherungsgesellschaften | 10 |
| 6.5. Bausparkassen..... | 11 |
| 6.6. Öffentliche Banken | 11 |

1. Investition und Finanzierung

Investition: Anlage von Sach- / Geldkapital in das Betriebsvermögen

Finanzierung: Alle Überlegungen und Maßnahmen zur Beschaffung, Verzinsung, Umformung und Rückgewährung des kurz-, mittel- und langfristigen Sach- / Geldkapitals

Inhaltlich sind Finanzierung und Investition eng aneinander gekoppelt. Jede Investition muss durch Eigen- oder Fremdkapital finanziert werden.

Die enge Verbindung zwischen Investitionen und Finanzierung wird in der Bilanzdarstellung deutlich:

| Aktiva | Bilanz | Passiva |
|----------------------|---------------|---------------------|
| Vermögen | | Kapital |
| Mittelverwendung | | Mittelherkunft |
| Investitionen | | Finanzierung |

2. Arten der Finanzierung

2.1. *Innenfinanzierung*

Hierbei werden zur Investition benötigte Mittel durch das Unternehmen (die Gesellschafter) selbst bereitgestellt.

2.1.1. **Selbstfinanzierung**

Für Kapitalgesellschaften ist die Selbstfinanzierung (teilweise) gesetzlich vorgeschrieben durch Bildung von Gewinn-Rücklagen (§§ 140 AktG, 272 HGB)

Rücklagen sind Eigenkapital!

Für Einzelunternehmen und Personengesellschaften gelten keine solchen gesetzlichen Bestimmungen.

Grundsätzliche Bewertungsvorschriften für alle Kaufleute sind allerdings im HGB festgeschrieben. So sind Vermögenswerte nach dem Niederstwertprinzip, Schulden nach dem Höchstwertprinzip anzusetzen. (§ 293 HGB)

Offene Selbstfinanzierung: Die Unternehmer entnehmen weniger Kapital für private Zwecke mit dem Ziel, einen Gewinn- oder EK-Zuwachs zu erreichen.

Eine verdeckte Selbstfinanzierung (Unterbewertung des Kapitals bzw. Überbewertung der Schulden) wird durch die Unternehmen angestrebt, um den Gewinn niedrig auszuweisen mit dem Ziel der Schaffung stiller Reserven und einer Steuerersparnis.

2.1.2. **Finanzierung aus Rückstellungen**

(interne Fremdfinanzierung)

Rückstellungen sind ungewisse Verbindlichkeiten und damit Fremdkapital!

Bei der Finanzierung durch Rückstellungen (= Verbindlichkeiten) wird Fremdkapital gebildet, ohne dass dem Unternehmen Kapital von außen zufließt.

Beispiel: Pensionsrückstellungen werden für Pensionsberechtigte gebildet, stehen diesen später zu, können aber bis zu diesem Zeitpunkt zur Finanzierung genutzt werden.

2.1.3. Finanzierung aus freigesetztem Kapital

z.B. durch

Verkürzung des Kundenziels bzw. Verlängerung des Lieferziels
beschleunigter Produktionsprozess oder Warenumsatz

Verkauf von Anlage- und Umlaufvermögen, das dem Betrieb nicht mehr dienlich ist
Einfließen von Abschreibungserlösen in Preise der Betriebsleistungen (z.B. Abschreibungskosten von Fahrzeugen in Preise einkalkulieren und den daraus entnommenen Erlös in den Kauf neuer Fahrzeuge investieren)

2.2. Außenfinanzierung

Für Investitionen erforderliche Mittel / Kapital fließen dem Unternehmen von außen zu.

2.2.1. Beteiligungsfinanzierung

Bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften => Private Mittel / Kapital der Geschäftsinhaber fließen in das Unternehmen ein (Bar- oder Sacheinlage)

Bei Kapitalgesellschaften => Die Gesellschafter geben erforderliches Kapital durch ihre Einlagen zu, es werden neue Gesellschafter mit ihrer Einlage aufgenommen, bei Aktiengesellschaften werden Aktien ausgegeben.

2.2.2. Kreditfinanzierung

Häufigste Finanzierungsart

Für Investitionen erforderliche Mittel / Kapital werden dem Unternehmen als Darlehen durch Gläubiger bereitgestellt.

2.3. Überblick

Vier grundsätzliche Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung für Unternehmen – einzeln oder in Kombination, je nach Lage des Unternehmens und Situation auf dem Kapitalmarkt:

| | Innenfinanzierung | Außenfinanzierung |
|-------------------|--|---|
| Eigenfinanzierung | „ Selbstfinanzierung “ aus einbehaltenen Gewinnen (Rücklagen) oder Abschreibungen | „ Beteiligungsfinanzierung “ durch Kapitaleinlagen, neue Gesellschafter, neue Aktien |
| Fremdfinanzierung | „ Interne Verbindlichkeiten “ durch Rückstellungen | „ Kreditfinanzierung “ Verbindlichkeiten durch Kredite externer Gläubiger |

3. Kreditarten

Die Begriffe „Kredit“ und „Darlehen“ haben genaugenommen eine etwas unterschiedliche Bedeutung, werden aber meist synonym als Begriff verwendet für die „leihweise Überlassung von Geld oder vertretbaren Sachen, die, i. d. R. zuzüglich Zins, zurückzuzahlen sind“

Ein „Kredit“ kann sich nur auf Geld beziehen, ein „Darlehen“ auch auf andere Sachen.

3.1. Kreditarten nach ihrer Verwendung

Produktivkredit => Unternehmer / Selbständige investieren aufgenommenen Kredit ins Anlage- oder Umlaufvermögen

Konsumtivkredit => Konsumgüterkauf durch Nichtkaufleute auf Kredit

3.2. Kreditarten nach ihrer Laufzeit

Kurzfristige Kredite => Laufzeit bis ca. 12 Monate

Mittelfristige Kredite => Laufzeit 1- 4 Jahre

Langfristige Kredite => vorwiegend Investitionen in das Anlagevermögen (z.B. Hypothekarkredit für Grundstückskauf)

3.3. Kreditarten nach der Befristung

Befristete Kredite => Kreditvertrag mit einem Rück- oder mehreren Teilrückzahlungsterminen

Unbefristete Kredite => ohne feststehenden Rückzahlungstermin, aber Vereinbarungen über Kündigungsfristen

3.4. Kreditarten nach der Kündbarkeit

Kündbare Kredite => Kündigung möglich, aber Beachtung der Kündigungsfristen

Unkündbare Kredite => befristete Kredite, eine rechtswirksame Kündigung ist nicht möglich

3.5. Kreditarten nach dem Kreditgeber

Vereinbarungen gegenüber Lieferern- bzw. Kunden => Zahlungsaufschub des Lieferanten bzw. vorfristige Zahlung des Kunden wirken wie Kredit

Bankkredite => Banken als Kreditgeber (z.B. Darlehen, Kontokorrentkredit)

Staatskredite => zinsgünstige öffentliche Kredite für förderberechtigte Vorhaben (die Differenz zum Marktzinssatz ist eine Subvention / Zuschuss)

Privatkredite => Einlagen stiller Gesellschafter, von Freunden oder Verwandten

3.6. Kreditarten nach der Sicherheit

| Personal-Kredite (auf Person bezogen) | | | | Real-Kredite (auf Objekt bezogen) | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|-------------|
| reiner Personalkredit (Blankokredite) | | verstärkter Personalkredit | | für bewegliche Sachen | | für Immobilien | |
| Dispositivkredit | Kontokorrentkredit | Zession(s-kredit) Forderungsabtretung | Bürgschaft(s-kredit) | Lombardkredit | Sicherungsübereignung | Hypothek | Grundschild |
| flexible Laufzeit | | fixe Laufzeit | fixe Laufzeit | variable Laufzeit | | streng akzessorisch | abstrakt |
| flexibler Zins | | fixe Zinsen | | flexible Zinsen | | fixe Laufzeit | |
| flexible Höhe | fixe Höhe | fixe Höhe | fixe Höhe | fixe Höhe | | fixe Zinsen | |
| (formfrei) | (Darl.brief) | | schriftlich, außer HGB-Kaufleute | Sicherheit: Verpfändung von Eigentum | | fixe Höhe | |
| | | | | Besitzwechsel | Eigentumswechsel | Grundpfandrechte im GB Abt. III | |
| Sicherheit „guter Name“ (Schufa) | Sicherheit: erwarteter Gewinn o. ä. | Sicherheit: Zession = Forderungsabtretung | S.: Bürgschaft eines Dritten | | | Sicherheit: Immobilie (+ sonstige Vermögen des Schuldners) | |
| nur für Verbraucher | nur für Unternehmen, Selbstständige | | Zweckbindung | | | Beleihungsgrenze 60 % | |
| kein Tilgungsplan | | i.d.R. Tilgungsplan | | Tilgungsplan | | Tilgungsplan | |

Blankokredite => Kredite ohne Sicherheit / ungesicherte Personalkredite (Dispokredit für Verbraucher, Kontokorrentkredit für Unternehmen)

Verstärkte Personalkredite => neben dem Kreditnehmer zusätzliche Haftung weiterer Personen

Bürgschaftskredite: Gläubiger verlangt eine Bürgschaft (Sicherung durch Bürgschaftsvertrag) - Bürge steht für Verbindlichkeiten des Hauptschuldners ein

Ausfallbürgschaft = Haftung des Bürgen erst, nachdem der Gläubiger erfolglos alle anderen Mittel (bis zur Zwangsvollstreckung) genutzt hat (Bürge hat das Recht der „Einrede der Vorausklage“)

Selbstschuldnerische Bürgschaft = Bürge haftet wie Hauptschuldner selbst ohne vorherige Klage (Verzicht auf Einrede der Vorausklage) § 773 BGB, § 349 HGB; Banken verlangen i.d.R. selbstschuldnerische Bürgschaft

Bürgschaft auf erstes Anfordern: Bürge muss sofort zahlen, wenn der Gläubiger dies fordert, die Prüfung der Berechtigung erfolgt anschließend.

Zession (Forderungsabtretung): der Bank (Zessionar) werden Forderungen abgetreten/zediert, sie wird Eigentümerin der Forderung und übernimmt Position des alten Gläubigers (Zedent) §§ 398 BGB ff

Beispiel: Hauseigentümer tritt Mietforderungen an Bank ab und erhält dafür einen Kredit zur Modernisierung des Mietwohnhauses.

Stille Zession – Kunden des Bankschuldners (z.B. Mieter) haben keine Kenntnis von der Abtretung

Offene Zession – Kunden des Bankschuldners (z.B. Mieter) sind über die Zession informiert und leisten direkt an die Bank

Realkredite => dinglich gesicherte Kredite – durch bewegliche Sachen gesichert

Lombarkredit: Übergabe eines Pfandes (bewegliche Sache) an den Kreditgeber für rel. kurzfristigen Kredit => Besitzwechsel

Beispiele: Wertpapiere, Gold (Depot), Rohstoffe (Plombe), Schmuck (Pfandhaus)

Sicherungsübereignung: Kreditgeber erhält eine dingliche Sicherheit für seine Forderung, der Schuldner bleibt jedoch unmittelbarer Besitzer §§ 929, 930 BGB (Einigung und Übergabe + Besitzkonstitut) => Eigentumswechsel

Beispiel: Fahrzeugbrief wird an Bank als Sicherheit für Darlehen übergeben, Darlehensschuldner behält aber Besitz und Nutzung des Fahrzeugs

Grundpfandrechte => dinglich gesicherte Darlehen (Realkredite) bei Immobilien

Hypotheken (streng akzessorisch) an Forderung geknüpft => wird die Forderung getilgt, sinkt in gleichem Maß die Hypothek; Sicherheit erstreckt sich auf Immobilie und sonstiges Vermögen des Darlehensschuldners

Grundschulden (abstrakt) – kann auch ohne Forderung existieren (Eigentümergegrundschuld); Sicherheit erstreckt sich nur auf die Immobilie, wenn keine Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel auch für das sonstige Vermögen des Darlehensschuldners vereinbart

4. Darlehensarten nach Art der Rückzahlung

4.1. Fest- oder (End)Fälligkeitsdarlehen

Vereinbarung eines bestimmten Termins zur Rückzahlung des Darlehens

Rückzahlung erfolgt am Ende der Laufzeit in einer Summe

Zinszahlung auf die Gesamtsumme während der Laufzeit je nach Vereinbarung

4.2. Tilgungs- oder Abzahlungsdarlehen

Tilgung erfolgt laufend in gleich großen Tilgungsraten zu vereinbarten Terminen, Zinszahlung jeweils auf die Restschuld

Schuld nimmt ab, sodass Zinsbelastung sinkt => Annuität sinkt

4.3. Annuitätendarlehen

Höhe der Annuität (Zins + Tilgung) bleibt gleich

Tilgungsbeträge nehmen zu

Zinsbelastung auf die Restsumme nimmt ab

5. Darlehenskonditionen

Durch die (gerade im Immobilienbereich) regelmäßig lange Darlehens-Laufzeit mit sich ändernden Konditionen ist es unmöglich, vorab sämtliche Kreditkosten genau und den damit absolut günstigsten Kredit zu bestimmen. Durch den Vergleich bestimmter Konditionen und zielgerichtete Informationen sollte es zumindest möglich sein, einen nach derzeitiger Marktsituation und dem Anliegen des Kreditnehmers entsprechend verhältnismäßig günstigen Kredit zu finden. Eine entscheidende Vergleichsgröße zwischen verschiedenen Kreditangeboten ist der Effektivzins.

Nominalzins: Zinssatz für das Darlehen, berechnet an der Restschuld

Effektivzins: Tatsächliche Darlehenskosten (Zinsen) unter Berücksichtigung bestimmter Nebenkosten bei der Kreditbeschaffung (z. B. Damnum)

Einfache Effektivzinsformel:
$$Zins_{eff} = \frac{Zins_{nom} \% * 100}{Auszahlung\%} + \frac{Nebenkosten(Damnum \text{ u.ä.})\%}{Zinsfestschreibungszeit}$$

Damnum: bei Valutierung (Auszahlung) einmalig zu leistender (Zins)Betrag für die gesamte Laufzeit; für diesen „Vorauszins“ sinkt der Nominalzins für die Dauer der Zinsfestschreibung

Zinsfestschreibungszeit: Langfristig rückblickend liegen die Zinsen für Immobiliendarlehen in Deutschland bei ca 8,2 %. In Niedrigzinsphasen sollte der Darlehensnehmer also eine möglichst lange Zinsfestschreibung vereinbaren, in Hochzinsphasen eine möglichst kurze bzw. sogar variable Zinsen, gekoppelt an einen Basiszinssatz

Sondertilgungsmöglichkeiten: Dieses Recht (nicht als Pflicht!) gibt dem DL-Nehmer die Möglichkeit, durch größere Einmalzahlungen (z.B. Eigenheimzulage) seine Restschuld auf einen Schlag zu senken und damit die Laufzeit und die Zinsbelastung zu verringern.

weitere Kosten: z.B. Bereitstellungszins und Zwischenfinanzierung für ein Baudarlehen

Beispiel zur Berechnung des Effektivzinses:

| Kreditangebot 1 | Kreditangebot 2 |
|---|---|
| Nominalzins: 2,2% Auszahlung: 96% = Damnum 4% Zinsfestschreibungszeit: 10 Jahre | Nominalzins: 2,4% Auszahlung: 98% = Damnum 2% Zinsfestschreibungszeit: 15 Jahre |
| Effektivzins = $2,2 * 100 / 96 + 4 / 10$ ≈ 2,69 % | Effektivzins = $2,4 * 100 / 98 + 2 / 15$ ≈ 2,58 % |

Obwohl die (Nominal)Zinsen bei Bank 2 höher liegen, ist deren Kreditangebot insgesamt günstiger als das von Bank 1.

6. Kreditgeber in der Wohnungswirtschaft

6.1. Pfandbriefbanken (Hypothekenbanken)

Pfandbriefbanken sind privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Kreditinstitute, die über die Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Betreibung des Pfandbriefgeschäfts, d. h. zur Ausgabe von Pfandbriefen, verfügen. Pfandbriefbanken unterliegen der staatlichen Aufsicht sowie neben den Vorschriften

des Kreditwesengesetzes den Regelungen des Pfandbriefgesetzes vom 22. 5. 2005 (in Kraft seit 19. 7. 2005). Das Bankgeschäft einer Pfandbriefbank ist materiell und geografisch nicht beschränkt, wohl aber die Begebung von Pfandbriefen, v. a. die zulässigen Deckungswerte und weitere Anforderungen an das Pfandbriefgeschäft. Als Deckungsgeschäft betreiben die Pfandbriefbanken hypothekarische Beleihung von Grundstücken (Hypothekarkredit, Hypothekendarlehen) und begeben auf der Grundlage dieser Hypotheken gedeckte Schuldverschreibungen (Pfandbriefe oder Hypothekendarlehen).

Pfandbriefbanken in Deutschland sind also nur diejenigen Banken, die von der BAFIN die Genehmigung zur Emission von Pfandbriefen erhalten haben. Dies sind neben den bisherigen Hypothekenbanken seit 2005 auch Geschäftsbanken und Sparkassen mit entsprechender Zulassung.

Sie unterliegen dem Pfandbriefgesetz (ehem. Hypothekendarlehenbankgesetz)

=> Beleihungsgrenze (Darlehenshöhe) max. 60 % des Beleihungswertes

Pfandbriefbanken refinanzieren sich durch die Ausgabe von Wertpapieren (langfristig laufende Pfandbriefe), also Kundengeldern. Zur Sicherheit dieser Kundeneinlagen dürfen Immobiliendarlehen nur in einer Höhe weit unter dem Verkehrswert der Immobilie ausgegeben werden, damit im Verwertungsfall (Zwangsvollstreckung) die eingelegten Kundengelder nicht gefährdet sind.

Selbstverständlich können durch Pfandbriefbanken auch darüber hinausgehende Darlehen ausgegeben werden – diese allerdings aus dem Eigenkapital der Bank und auf eigenes Geschäftsrisiko (deshalb auch mit höheren Zinsen)

6.2. Geschäftsbanken

Privatwirtschaftlich geführte Geschäftsbanken arbeiten immer auf eigenes Geschäftsrisiko, unterliegen keiner gesetzlichen Bestimmung über die Höhe, Art oder Absicherung der zu bewilligenden Kredite.

Kundeneinlagen sind für den Fall der Insolvenz bis zu einer bestimmten Höhe über einen Sicherungsfonds abgesichert.

6.3. Sparkassen

Klassische Finanzierer der Wohnungswirtschaft; als kommunale Einrichtungen dem öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen verpflichtet

6.4. Lebensversicherungsgesellschaften

Zunehmend auch Finanzierer für die Wohnungswirtschaft, i.d.R. gekoppelt an kapitalbildende Lebensversicherung (Endfälligkeitsdarlehen)

Dabei wird für die Laufzeit des Versicherungsvertrages nur die Versicherungsprämie gezahlt, aus der Ablaufsumme nach Auslaufen des Versicherungsvertrages wird das Darlehen zurück gezahlt.

6.5. Bausparkassen

Sparergemeinschaft mit dem ausschließlichen Zweck des Wohnungsbaus bzw. -erwerbs.

Ein Bauwilliger schließt einen Bausparvertrag ab und zahlt (i.d.R. mind.) sieben Jahre die vereinbarte Prämie. Damit wird sein Bauspardarlehen zuteilungsreif. Die gesamte Bausparsumme setzt sich bei Zuteilung zusammen aus dem angesparten Bausparguthaben und dem zusätzlich gewährten Bauspardarlehen. Dieses Darlehen ist sehr zinsgünstig, muss aber in rel. kurzer Zeit, also mit hohen Tilgungsraten zurückgezahlt werden.

Eine Förderung des Bausparens durch den Staat erfolgt unter bestimmten Bedingungen in Form der Wohnungsbauprämie und ggf. über die Arbeitnehmersparzulage (vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers).

6.6. Öffentliche Banken

Kommunale oder staatliche Kreditinstitute, die Fördergelder verwalten und in Form von zinsverbilligten Darlehen oder Zuschüssen ausgeben.