

# Was bestimmt den Sollzins bei meiner Finanzierungsanfrage?

Diese Aufzählungen sind nicht vollständig und bilden lediglich einen Teil der zinsrelevanten Faktoren ab. Sie sollen Ihnen ein erstes Gefühl vermitteln und verdeutlichen, dass Zinssätze, wenn man sie zum Beispiel mit dem Nachbarn vergleicht, höchst unterschiedlich berechnet werden – auch wenn auf den ersten Blick die gleichen Voraussetzungen gegeben sind.

Welche Faktoren können Ihren Darlehenszins beeinflussen? Welche nicht?	Beeinflussbarkeit durch den Kreditnehmer	Welcher Zusammenhang besteht?	Welche Ideen oder Spielräume habe ich, die in der Beratung angesprochen werden sollten?
1 Verhältnis aus Darlehenssumme zu Beleihungswert	Ja	Dieses Verhältnis entscheidet am stärksten über die Sollzinshöhe. Je mehr Eigenkapital oder Eigenkapitalersatzmittel Sie einsetzen, desto geringer wird das Risiko für die Bank (Verhältnis wird kleiner), und desto geringer wird Ihr Zinssatz.	
2 Darlehenshöhe	Ja	Bei vielen Darlehensgebern sind die Zinskonditionen nach Darlehenshöhe gestaffelt. Grundsätzlich gilt dabei: Je höher die Darlehenssumme ist, desto niedriger wird der Zins. Es macht natürlich wenig Sinn, dreißig- oder vierzigtausend Euro mehr Darlehen aufzunehmen, nur weil der Zins dann um 0,10% niedriger wäre. Wenn Ihr Darlehensbetrag ganz knapp unter einer solchen Grenze liegt, dann ist es überlegenenswert. Wichtig ist dabei nur, dass man dadurch nicht in einen schlechteren Beleihungsauslauf (Verhältnis zwischen Darlehenssumme und Beleihungswert) kommt, was eine Verschlechterung der Kondition mit sich bringen würde.	
3 Dauer der Sollzinsbindung	Ja	Die Wahl der Sollzinsbindung entscheidet über die Höhe des Zinssatzes. Derzeit, das heißt in einer normalen Zinsstruktur, kosten lange Sollzinsbindungen mehr als kurze Sollzinsbindungen.	
4 Tilgungshöhe	Ja	Die Höhe der Tilgung spielt für die Vergabe des Zinssatzes für einige Finanzierer eine Rolle. Der Effekt: Je höher bzw. mehr Sie tilgen, desto günstiger wird Ihre Kondition. Mitunter werden für sogenannte Volltilgungsdarlehen besonders hohe Abschläge vergeben.	
5 Bereitstellungszinsfreie Zeit	Ja	Je nach Finanzierungsgrund wird bei den Finanzierern die bereitstellungszinsfreie Zeit festgelegt, welche dann mit einem Zinsaufschlag (0,01% bis 0,03% pro Monat) bei Bedarf verlängert werden kann.	

Welche Faktoren können Ihren Darlehenszins beeinflussen? Welche nicht?	Beeinflussbarkeit durch den Kreditnehmer	Welcher Zusammenhang besteht?	Welche Ideen oder Spielräume habe ich, die in der Beratung angesprochen werden sollten?
6 Sondertilgung	Ja/Nein	Sondertilgungen sind mal im Zinssatz inbegriffen, mal sind sie es nicht. Wenn sie bereits mit einkalkuliert sind, dann lassen sie sich auch meist nicht herausnehmen, da es der Standard des Darlehensgebers ist.	
7 Tragfähigkeit der zukünftigen Monatsraten, Kapitaldienstrechnung	Nein, nur bedingt.	Es gibt keine festgelegten Zinsabschläge für sehr positive Kapitaldienstrechnungen. Ist der Kapitaldienst negativ, gibt es keinen Zinsaufschlag, sondern die Finanzierung wird infrage gestellt. Beeinflussen kann ich diesen Punkt nur, indem ich mich nach einer günstigeren Immobilie umschaue, was den Darlehensbetrag reduzieren würde.	
8 Objektwert/ die Immobilie an sich	Nein, nur bedingt.	Verschlechtert sich bei gegebener Vermögenssituation der Beleihungswert nach der Objektbewertung, dann steigt das Verhältnis zwischen Darlehenssumme und Beleihungswert und es kann zu einer Zinssatzsteigerung kommen. Ausgeglichen werden kann dies nur mit nachträglichem Eigenkapitaleinsatz (wenn vorhanden) oder alternativen Sicherheiten.	
9 Nutzungsart der Immobilie	Nein	Bei vermieteten oder teilweise vermieteten Objekten verlangen nicht wenige Darlehensgeber Zinsaufschläge.	
10 Beschäftigungsverhältnis des Hauptdarlehensnehmers	Nein	Selbständige werden, zumindest bei einem Teil der Finanzierer, konditionell etwas schlechter gestellt als Angestellte. Das liegt in der Regel am höheren Prüfungsaufwand der Unterlagen als auch am etwas höheren Risiko.	
11 Internes Scoring des Darlehensgebers	Nein	Mittlerweile hat fast jeder Darlehensgeber ein internes Scoring. Diese EDV-basierten Scoreverfahren werden mit den verschiedensten Informationen befüllt. Das zurückgelieferte Ergebnis können Sie sich ganz grob wie eine Ampel vorstellen: grün = alles in Ordnung; gelb = es gibt Punkte, die sprechen gegen eine Darlehenszusage, können aber eventuell aus der Welt geschafft werden; rot = eine Finanzierung ist in der angefragten Konstellation nicht möglich. Berater können die Gründe für die Ergebnisse nicht einsehen.	
12 Postleitzahl des Finanzierungsobjekts	Nein	In Deutschland gibt es regional finanzierende und deutschlandweit finanzierende Kreditinstitute. Ein sehr günstiger, in der Region Nürnberg tätiger Darlehensgeber nützt Ihnen in Hamburg oder Stuttgart nichts. Anders ist es bei überregional finanzierenden Instituten. Hier gelten grundsätzlich erst einmal die gleichen Konditionen für alle, jedoch bilden sich zunehmend Ausnahmen heraus, bei welchen unterschiedliche Regionen Deutschlands auch unterschiedliche Zinssätze erhalten.	