

infobrief 09/04

Montag, 22. März 2004 / MC

Stichwörter

Zinsanpassung, Finanz**check**-Software, Möglichkeiten und Berechnungsweise

Zinsanpassungsberechnungen mit dem neuen Programm finanz**check** des iff

Das Institut für Finanzdienstleistungen e.V. hat ein Nachfolgeprogramm von BauFue wickelt, mit dem sich unter anderem Zinsanpassungen berechnen lassen. Im Folgenden werden die Möglichkeiten und die Berechnungsweise dargestellt.

A.I Auswahl des Referenzzinssatzes

Zur Überprüfung der Zinsanpassung wird als erster Schritt in finanz**check** der Referenzzinssatz ausgewählt, mit dem die tatsächliche Anpassung eines Kreditvertrags verglichen werden soll. Bei einem Kredit mit variabler Verzinsung kommen dafür die Zeitreihen vergleichbarer Marktzinssätze (SU0049 – „Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Gleitziinsen“ bis zum 30.06.2003/ SUD116 – „Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung bis ein Jahr, Neugeschäft“ ab dem 01.01.2003) bzw. die Refinanzierungszinssätze (SU0316 – „Dreimonatsgeld-EURIBOR“ oder dessen Vorläufer SU0268 – „Dreimonatsgeld-FIBOR“, bei festen anderen Anpassungszeiträumen evt. der entsprechende EURIBOR) aus der Bundesbank- bzw. EWU-Zinsstatistik in Betracht.

A.II Umrechnung in einen vergleichbaren Nominalzinssatz

Bei der Überprüfung der Anpassung wird von dem vertraglich festgelegten anfänglichem Nominalzinssatz ausgegangen.

Allerdings sind nicht alle der als Referenzzinssätze zur Verfügung stehenden Zeitreihen nominale Zinssätze. So sind die Zinssätze der Wohnungsbaukredite zu Gleitziinsen bzw. mit anfänglicher Zinsbindung bis zu einem Jahr Effektivzinssätze, das heißt, sie berücksichtigen unterjährige Zins- und Tilgungsverrechnungen. Aus methodischen Gründen ist deshalb eine Umrechnung der nominalen Zinssätze in Effektivzinssätze erforderlich.

Daher errechnet finanz**check** bei einem effektiven Referenzzinssatz aus dem Zinssatz im Abschlussmonat des Vertrages den entsprechenden nominalen Zinssatz.

Beispiel: Ein effektiver Marktzins von 9,51 % p. a. ergibt einen nominalen Jahreszins von 9,11 %.

Bei Nominalzinssätzen wie dem 3-Monats-EURIBOR, der sich in Zukunft nach Einschätzung des iff bei Zinsanpassungsklauseln und für die Nachberechnung durchsetzen wird, spielt diese Umrechnung keine Rolle.

A.III Berechnung der Idealanpassung

Aus den Nominal- und Effektivzinssätzen im Abschlussmonat des zugrunde liegenden Vertrages ermittelt finanz**check** deren Verhältnis. Mit diesem werden dann vereinfachend die Effektivzinssätze der Folgemonate multipliziert und so in Nominalzinssätze umgerechnet.

Beispiel: Aus obigen Zinssätzen (9,11 % / 9,51 %) ergibt sich ein Verhältnis von rund 0,958.

Mit dem errechneten Nominalzinssatz des Abschlussmonats bzw. – bei einem nominalen Referenzzinssatz – mit diesem direkt, wird die Differenz zum anfänglichen Nominalzinssatz des Vertrages ermittelt.

Beispiel: Bei einem vertraglich vereinbarten anfänglichen nominalen Jahreszins von 9,4 % und einem errechneten nominalen Jahreszins von 9,11 % p.a. ergibt sich eine Differenz von 0,29 Prozentpunkten.

Diese Differenz wird nun auf die mit dem Effektiv-/Nominalzinssatzverhältnis errechneten bzw. direkt gegebenen Nominalzinssätze der folgenden Monate aufgeschlagen und ergibt die laufende, jede Änderungen des Referenzzinssatzes nachvollziehende Idealanpassung. Dabei sichert die feste Zinsmarge ab, dass ein bei Vertragsschluss teurer Kredit teuer und ein günstiger Kredit günstig bleiben. Abweichungen von der Idealanpassung kommen allein aufgrund von getroffenen Einstellungen der Anpassung zustande.

A.IV Anpassungsbedingungen

Durch die Einstellungen der Anpassungsbedingungen wird bestimmt, wann und wie genau finanz**check** bei der Berechnung an die sich durch die Änderungen des Referenzzinssatzes ergebende Idealanpassung anpasst.

Dabei bestimmt das **Anpassungsintervall**, in welchen Abständen oder zu welchen Zeitpunkten der Vertrag auf eine Anpassung des Zinssatzes hin überprüft wird. Das kann in festen Intervallen mit monatlicher, zweimonatlicher usw. bis zu jährlicher Anpassung gewählt werden. Aber auch eine Anpassung zu den Terminen der tatsächlichen Zinssatzänderungen des Vertrags ist möglich. Damit kann eine Anpassungsrechnung erfolgen, wenn die Anpassungszeiträume von einem festen Intervall abweichen und/oder vertraglich festgelegt wurden.

Durch die Eingabe der **Anpassungsmarge** wird bestimmt, ab welchen Änderungen des Referenzzinssatzes seit der letzten, an einem durch das Anpassungsintervall vorgegebenen Zeitpunkt erfolgten Anpassung eine erneute Anpassung vorgenommen wird. Hierbei gilt, je geringer die Marge, desto feiner werden die Schwankungen des Referenzzinssatzes durch Angleichung an die errechnete Idealanpassung nachvollzogen.

Mit welcher Verzögerung an die Idealanpassung angepasst wird, ergibt sich aus der Einstellung des **Referenzmonats**, eine monatliche Einstellung (Eingabe: 1) bedeutet, dass der Referenzzinssatz des vorhergehenden Monats als Grundlage für die Idealanpassung genommen wird.

Die Einstellung „**Nur negative Abweichungen**“ führt bei von dem Kreditinstitut zeitweise unterlassene Anpassungen trotz steigendem Referenzzinssatz bei der Anpassungsberechnung zu einem gleich bleibenden Zinssatz, solange keine Anpassung durch das Kreditinstitut erfolgt. Auch im Kreditvertrag vereinbarte **Zins-Caps** (das sind Klauseln, die ein Über- oder Unterschreiten eines bestimmten Zinssatzes ausschließen) werden berücksichtigt.

A.V Ergebnis der Anpassungsberechnung

Nach Vornahme der Einstellungen der Anpassungsbedingungen berechnet finanz**check** den tatsächlichen Kreditverlauf sowie den Verlauf, der sich bei gleichen Ein- und Auszahlungen und unter Berücksichtigung der, dem billigen Ermessen gemäß § 315 BGB entsprechenden Anpassungen der Zinssätze ergeben hätte. In der Auswertung erscheinen die Restschulden beider Verläufe und deren Differenz zum gewünschten Zeitpunkt.

A.VI Vorzeitige Tilgung der Restschuld

Wird bei einer Zinsanpassung die Restschuld vollständig getilgt, bricht finanz**check** die Berechnung in der Weise ab, dass der Darlehenszinssatz auf 0 % fällt. Im Tilgungsplan wird die Restschuld als negativer Wert ausgewiesen, wobei dieser Wert die Summe der über die Begleichung des Kredites hinaus gezahlten Beträge darstellt. Eine Berechnung der gezogenen Nutzungen kann damit nicht gleichzeitig ausgewiesen werden.

A.VII Rechtliche Bewertung

Zur rechtlichen Bewertung der Zinsanpassung siehe die www.money-advice.net unter dem Stichwort: „Zinsanpassung“ sowie die Internet-Seite zur Zinsanpassung von finanz**check**:

<http://www.iff-finanzcheck.de/zinsanpassung/zinsanpassung.html>

mit Fragen und Antworten zu dem Thema Zinsanpassung, Screenshots von der Software finanz**check** und weiteren Informationen zur Anpassungspraxis und der Rechtsprechung.