

## **Kann die Laufzeit eines Darlehens Maßstab für die Restnutzungsdauer eines Gebäudes sein?**

*Wir nehmen Fragen unserer Seminarteilnehmer auf und beantworten diese in Form von Kurzaufsätzen, die allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt werden. Hier geht es um die Frage, ob die Laufzeit der Immobilienfinanzierung ein Hinweis auf die Länge der Restnutzungsdauer des finanzierten Gebäudes sein kann.*

### **Unsere Antwort:**

Ein klares „Nein“. Die Restnutzungsdauer von Gebäuden ist ein Begriff der Verkehrswertermittlung. Sie hängt ausschließlich von den Eigenschaften des Gebäudes - wie z.B. wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter, Modernisierungszustand usw. - ab.

Um zu verdeutlichen, dass die Laufzeit der Immobilienfinanzierung auch kein *Indiz* für die Restnutzungsdauer sein kann, wird im Folgenden dargestellt, nach welchen Kriterien Darlehensgeber und Darlehensnehmer über die Finanzierung entscheiden.

### Interessen des Kunden

Fraglich ist, was der Darlehensnehmer mit dem Darlehen vorhat. Soll es sich um eine reine Finanzierung mit dem Ziel der baldigen Tilgung handeln? Oder werden vielleicht nur steuerliche Ziele verfolgt?

Denkbar ist z.B. ein Darlehen ohne Tilgung mit variablem Zinssatz. Dieses Darlehen ist prinzipiell unbefristet. Die Gestaltung dient im Wesentlichen der Schaffung von Betriebsausgaben oder Werbungskosten. Hier ist ein Ende der Laufzeit gar nicht absehbar!

Will der Kunde allerdings mit hohen Tilgungsbeiträgen baldmöglichst schuldenfrei werden, dann ergibt sich eine sehr kurze Laufzeit.

### Interessen der Bank

Ein solider Kunde wird von der Bank *jede Art* von Darlehen erhalten. Die Ausgestaltung nach Laufzeit, Höhe, Zinssatz entsprechend den Wünschen des Kunden ist dabei problemlos möglich.

Natürlich wird die Bank in einer Hochzinsphase mit zu erwartenden fallenden Zinsen versuchen, die Darlehenslaufzeit möglichst lang festzulegen.

Anders sieht es in einer Zeit mit niedrigen Zinsen aus, in der die Bank versucht, möglichst kurzfristige Darlehenslaufzeiten zu erreichen (natürlich mit dem Ziel, bei steigendem Zins auf ein höher verzinsliches Darlehen umzusteigen).

Ein weiterer Aspekt ist die *Marktpolitik* der Bank:

- Welche Darlehensformen sind gerade „in“?
- Was macht die Konkurrenz?
- Wie ist die wirtschaftliche Entwicklung?

Natürlich ist der Kunde möglichst daran interessiert, eine Zinsfestschreibung zu erhalten, die die Bank vielleicht für fünf oder zehn Jahre gewährt. Die Bank kauft dieses Geld ihrerseits teuer von Kunden ein und schließt die vorzeitige Tilgung des Darlehens möglichst aus. Erst nach Ablauf von der Zinsfestschreibung wird über ein neues Darlehen verhandelt.

Durch diese Anschlussfinanzierung kann sich die Laufzeit des ursprünglichen Darlehens dann leicht vervielfachen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit wird die Bank das gewährte Darlehen sofort kündigen. Eine am Darlehen orientierte Restnutzungsdauer wäre damit sehr schnell sehr kurz.

#### Alter des Kunden

Denkbar ist auch, dass die Bank bei der Laufzeitgestaltung einen Blick auf das Alter des Kunden wirft. Dies ist allerdings bei ausreichender Besicherung und guter Bonität ein Faktor, der zu vernachlässigen ist.

#### Wert des Gebäudes:

Im Zeitpunkt der Kreditgewährung wird die Bank den Beleihungswert des zu besichernden Objektes berechnen. Sollte nach gewisser Zeit der Wert des Objekts sinken, hat die Bank die Möglichkeit, den Kredit fällig zu stellen oder neue Sicherheiten zu verlangen.

Auch wenn ein Gebäude nichts mehr wert ist, kann die Bank über die Hereinnahme von neuen Sicherheiten den Kredit unabhängig vom Gebäude weiterlaufen lassen.

Dipl.-Finanzwirt (FH) · Bankkaufmann  
**Rainer Bierenstiel**

Werttax GmbH & Co. KG  
[www.werttax.de](http://www.werttax.de)