

Zwischenfinanzierung

überarbeitet am 07.08.2022, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit
Hinweise und Fehlermeldungen werden gern entgegengenommen

Inhalt

1. Vorbemerkung.....	2
2. Beispiel I.....	3
2.1. Höhe der Zwischenfinanzierung.....	3
2.2. Kosten (Zinsen) der Zwischenfinanzierung.....	4
2.3. Bereitstellungszinsen	4
2.4. Nominalzins während der Bauphase.....	5
2.5. Gesamtkosten der Zwischenfinanzierung.....	6
3. Beispiel II.....	7
3.1. Berechnungen	9
3.2. Erläuterungen zu Bsp. II.....	10
3.2.1. ZwiFi-Zins	10
3.2.2. Bereitstellungszins	10
3.2.3. Nominalzins.....	11
3.3. Gesamte ZwiFi-Kosten.....	11
4. Fazit	12

Im Skripttext wird nicht gegendert.

Es bleibt bei der Ausdrucksweise von Goethe, T. Mann oder M. Ende und unserem Grundgesetz: „Alle Menschen sind gleich“.

1. Vorbemerkung

Jede erfolgreiche Projektentwicklung (nicht nur) in der Immobilienwirtschaft basiert auf einer vernünftigen Finanzplanung. Dazu gehört natürlich in erster Linie die genaue Planung der Gesamtkosten des Projekts.

Lt. Anlage 1 zur II. BV gehören dazu (Eine ähnliche Gliederung findet sich in DIN 276 - Kostenermittlung im Hochbau):

Grundstückskosten:

- Kaufpreis bzw. Verkehrswert des Baugrundstücks
- Erwerbsnebenkosten:
 - Grunderwerbsteuer
 - Notar- und Grundbuchgebühren
 - ggf. Maklerprovision
- Kosten der Erschließung:
 - öffentliche Erschließung
 - private Erschließung
 - Freimachung (von Rechten Dritter)
 - Herrichten des Bauplatzes (Baureife)

Baukosten:

- Kosten der Gebäude (einschl. aller fest eingebauten Sachen und zum Betrieb nötigen Einrichtungen, Ausstattung)
- Außenanlagen
- Baunebenkosten (s. dazu Skript „Baunebenkosten“):
 - Architektenhonorar (technische Baubetreuung)
 - Verwaltungsleistungen des Bauherren (kaufmännische Baubetreuung)
 - Behördenleistungen (Gebühren)
 - Zwischenfinanzierung ⇔ und genau darum geht es in diesem Skript ...

Bei der Finanzierung eines Bauvorhabens mit Fremdmitteln ergibt sich ein Problem aus Bestimmungen der MaBV und der VOB einerseits und dem Sicherheitsbedürfnis des Kapitalgebers andererseits.

Die Baufirma wird in der Regel auf Zahlungsraten nach Baufortschritt bestehen, wobei entspr. MaBV bis zu sieben Teilzahlungen jeweils bei Beginn eines bestimmten Bauabschnitts fällig sind.

Lt. Pfandbriefgesetz darf ein Darlehen vom Kreditgeber nur ausgezahlt werden, wenn dem ein realer Gegenwert gegenübersteht. Auch wenn Geschäftsbanken diesem Pfandbriefgesetz nicht unterliegen, werden sie bei der Immobilienfinanzierung immer auf einer Sicherheit für den Darlehensbetrag bestehen. Und deshalb das vereinbarte Darlehen auch nur in Teilbeträgen während der Bauphase auszahlen (Teilvalutierung).

Es wird meist nicht möglich sein, die Auszahlungen des Darlehens lt. Darlehensvertrag mit den Terminen und der Höhe der an das Bauunternehmen zu leistenden Zahlungen in Übereinstimmung zu bringen. Beispielsweise ist es möglich, dass an das Bauunternehmen mit Beginn der Erdarbeiten bereits 30% der Bausumme zu zahlen ist, die erste Auszahlungsrate von z. B. 20% des Darlehens durch den Kreditgeber aber erst bei Fertigstellung Kellerdecke erfolgt.

Aus dieser Diskrepanz ergibt sich die Notwendigkeit, für eine kurze Bauphase eine Zwischenfinanzierung aufzunehmen, die ihrerseits aber auch Kosten verursacht.

2. Beispiel I

Durch den Kreditgeber ist ein Darlehen für Baukosten von 500.000,00 bewilligt, der Bau-firma wurde vertraglich die Zahlung dieser 500.000,00 in vier Raten zu bestimmten Terminen zugesichert.

Allerdings stimmen die Termine der Teil-Auszahlung des Kredits und die Fälligkeit der jeweiligen Zahlung an die Bau-firma nicht überein. Es ergibt sich folgende Planung:

500.000	Auszahlung lt. Darlehensvertrag		Fällige Baukosten lt. Bauvertrag		Differenz zum Fälligkeitstag In Euro	Differenz kumuliert	
	Datum	In Prozent	In Euro	In Prozent			In Euro
	01.04.X1	10%	50.000	25%	125.000	-75.000	-75.000
	01.08.X1	20%	100.000	25%	125.000	-25.000	-100.000
	01.10.X1	30%	150.000	25%	125.000	25.000	-75.000
	01.02.X2	40%	200.000	25%	125.000	75.000	0
	Gesamt	100%	500.000	100%	500.000		

Damit ist folgendes Liquiditätsproblem zu erkennen:

Ab 01.04.X1 (Baubeginn) fehlen 75.000,- für 4 Monate

Ab 01.08.X1 fehlen 100.000,- für 2 Monate

Ab 01.10.X1 fehlen 75.000,- für 4 Monate

Erst am 01.02.X2 kann der Fehlbetrag mit der letzten Kredit-Teilauszahlung ausgeglichen werden.

2.1. Höhe der Zwischenfinanzierung

Somit ist ein zusätzlicher Kreditrahmen von bis zu **100.000,-** für diese Zwischenzeiten => Zwischenfinanzierung <= einzuplanen.

Es wird also kurzfristig mehrmals ein zusätzliches Darlehen benötigt, welches zur Überbrückung der kurzfristigen Liquiditätsengpässe dient und mit Fertigstellung des Baus und Gesamtauszahlung des Hauptdarlehens dann ausgeglichen ist.

Das Dumme ist nur, dass auch für ein solches zusätzliches Darlehen zur Zwischenfinanzierung Zinsen zu zahlen sind. Da dem Kreditgeber keine (dinglichen) Sicherheiten vorliegen, werden die Zinsen wegen des damit verbundenen Risikos entsprechend hoch sein.

2.2. Kosten (Zinsen) der Zwischenfinanzierung

Der Kreditgeber ist bereit, Darlehen für die Zwischenfinanzierung zur Verfügung zu stellen, berechnet aber Zinsen von 10 % p.a. anteilig für die Inanspruchnahme.

ZwiFi-Zins	10%
------------	-----

von	bis	Zeitraum	ZwiFi-Darlehen	Zins
01.04.X1	01.08.X1	4 Monate	75.000	2.500
01.08.X1	01.10.X1	2 Monate	100.000	1.667
01.10.X1	01.02.X2	4 Monate	75.000	2.500
Summe				6.667

Somit entstehen nur durch die Zwischenfinanzierungs-Zinsen zusätzliche Baunebenkosten i. H. von 6.667,-, die in der Gesamt-Finanzplanung berücksichtigt werden müssen.

2.3. Bereitstellungs-zinsen

Allerdings sind mit der Berechnung der ZwiFi-Zinsen noch nicht alle Zusatz-Kosten erfasst, die durch die Zwischenfinanzierung entstehen.

Mit der Zusage des Kreditgebers, ein Darlehen zu bewilligen, verpflichtet er sich, den vereinbarten Betrag, also hier 500.000,-, mit Laufzeitbeginn des Darlehensvertrages bereitzustellen.

Dies heißt aber nicht automatisch, dass der Betrag auch sofort in voller Höhe ausgezahlt wird. Gerade in der Immobilienwirtschaft ist die Auszahlung vertraglich oft an Bedingungen geknüpft, beispielsweise ratenweise Auszahlung bei Fertigstellung und Teilabnahme bestimmter Bauabschnitte. Und solange diese Bedingungen nicht erfüllt sind, erfolgt auch keine Valutierung (Auszahlung), obwohl das Geld vom Kreditgeber zur Auszahlung bereitgehalten wird.

Damit ergibt sich aus Sicht des Kreditgebers folgendes Problem: Das bereitgestellte Darlehen kann nicht mehr (oder nur sehr kurzfristig) angelegt werden, mit diesem Betrag kann nicht mehr gewirtschaftet werden, es bringt keine Rendite, solange es nur darauf wartet, abgerufen zu werden. Es ergibt sich also für den Kreditgeber ein Verlust = entgangener Gewinn, wenn dieses Geld (noch) nicht „arbeitet“.

Und genau dieser Verlust wird an den Kreditnehmer in Form der Bereitstellungs-zinsen weitergegeben.

500.000	Auszahlung lt. Darlehensvertrag		Fällige Baukosten lt. Bauvertrag		noch nicht abgerufen, aber bereitgestellter Betrag	Bereitstellungszeit	Bereitstellungs-zins
	Datum	%	€	%			
	01.04.X1	10%	50000	25%	125000		
	01.08.X1	20%	100000	25%	125000	4	4.500
	01.10.X1	30%	150000	25%	125000	2	1.750
	01.02.X2	40%	200000	25%	125000	4	2.000
Gesamt	100%	500000	100%	500000			8.250

Auch wenn es - zumindest aus Sicht des Kreditnehmers - nicht sehr einleuchtend klingt, ergeben sich aus der Tatsache, dass der Kreditgeber den Darlehensbetrag zwar bereitstellt, aber nur sukzessive auszahlt, neben den ZwiFi-Zinsen weitere Kosten, nämlich Bereitstellungs-zinsen – im Beispiel 8.250,00. Diese sind als weitere Baunebenkosten in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

In der Praxis ist es allerdings durchaus möglich, in den Darlehensverhandlungen darauf hinzuwirken und zu vereinbaren, diese Bereitstellungs-zinsen zumindest für einen gewissen Zeitraum auszusetzen. Viele Banken bieten im Rahmen ihrer Kreditkonditionen bereits an, dass Bereitstellungs-zinsen erst ab Beginn des 7. Monats nach Abschluss des Darlehensvertrages zu zahlen sind.

2.4. Nominalzins während der Bauphase

Einen hab ich noch ...

Wenn man nun glaubt, mit den ZwiFi-Zinsen und den Bereitstellungs-Zinsen die Kosten der Zwischenfinanzierung erfasst zu haben und das Bauprojekt immer noch rentabel erscheint, kann sich noch eine Kostenposition ergeben:

Der Kreditgeber könnte die Überlegung anstellen, dass für den ausgezahlten Betrag des Hauptdarlehens doch wohl ab Auszahlung auch Zinsen zu zahlen seien.

Wenn also an einem bestimmten Tag 50.000,- des Hauptdarlehens ausgezahlt werden und dieses Hauptdarlehen lt. Darlehensvertrag mit 6 % p.a. zu verzinsen ist, könnten diese Zinsen ab sofort taggenau berechnet werden.

500.000	Auszahlung lt. Darlehens-vertrag		Gesamtauszahlung kumuliert	Zinszahlungs-zeitraum	Zinsen	
	Datum	%				€
	01.04.X1	10%	50.000	50.000	4	1.000
	01.08.X1	20%	100.000	150.000	2	1.500
	01.10.X1	30%	150.000	300.000	4	6.000
	01.02.X2	40%	200.000	500.000		
Gesamt	100%	500.000				8.500

Damit fallen also bereits während der sukzessiven Valutierung des Darlehens schon Nominalzinsen an – im Beispiel 8.500,00.

Auch hier gibt es möglicherweise Verhandlungsspielraum – evtl. wird diese Kostenposition in der Darlehensvereinbarung dahingehend ausgeschlossen, dass diese Nominalzinsen erst nach vollständiger Darlehensauszahlung, also mit Beginn der Bewirtschaftungsphase im Rahmen des vereinbarten Tilgungsplans anfallen.

2.5. Gesamtkosten der Zwischenfinanzierung

500.000	Auszahlung lt. Darlehensvertrag		Fällige Baukosten lt. Bauvertrag		Zwischenfinanzierungs-Zinsen	Bereitstellungs-Zinsen	Nominal-Zinsen	
	Datum	%	€	%	€	€	€	€
	01.04.X1	10%	50.000	25%	125.000			
	01.08.X1	20%	100.000	25%	125.000	2.500	4.500	1.000
	01.10.X1	30%	150.000	25%	125.000	1.667	1.750	1.500
	01.02.X2	40%	200.000	25%	125.000	2.500	2.000	6.000
Summe	100%	500.000	100%	500.000	6.667	8.250	8.500	
Gesamt						23.417,00		

Na prima, 23.417,- zusätzliche Baunebenkosten einfach nur dafür, dass der Kreditgeber den bewilligten und gesicherten Kredit nicht sofort bzw. auf Verlangen des Kreditnehmers auszahlt.

Nun handelt es sich dabei nicht um eine besondere Gemeinheit der Bank, sondern um einen rechtmäßigen, nachvollziehbaren und vertragsgemäßen Anspruch eines Geschäftspartners. Die entscheidende Frage auf Seiten des Kreditnehmers besteht allerdings darin, ob diese zusätzlichen Kosten auch bereits im Vorfeld – in der Finanz- und insbesondere Liquiditätsplanung – in erforderlicher Höhe eingeplant wurden. Da diese Zinsen möglicherweise auch recht kurzfristig fällig sind, entstehen damit finanzielle Belastungen, die bei nicht ausreichender Berücksichtigung in der Planung zu finanziellen Problemen bis zur Undurchführbarkeit des Bauvorhabens und Zahlungsunfähigkeit (Insolvenz) des Bauherren führen können.

3. Beispiel II

Für ein Bauvorhaben sollen die Kosten der Zwischenfinanzierung berechnet werden. Die Kreditsumme von 750.000,- ist bereits bewilligt, der Bauvertrag über diese Baukostensumme ist abgeschlossen.

Da es leider nicht gelungen ist, Kreditauszahlungen vom Kreditgeber und Zahlungen an die Baufirma aufeinander abzustimmen, sollen die damit verbundenen (Bauneben-) Kosten für die Zwischenfinanzierung berechnet werden.

Es gilt:

Kreditsumme	Tilgung	Darlehenszins	ZwiFi-Zins	Bereitstellungszins	
750.000,00	1,50%	4,50%	8,50%	3,00%	jeweils p.a.

Als Zahlungstermine wurde vereinbart:

		Zahlung an Baufirma	Auszahlung von Kreditgeber
		%	%
Baubeginn	15.03.11	30%	0,00%
Kellerdecke	01.06.11	15%	20,00%
Rohbau	15.09.11	20%	25,00%
Installation	01.01.12	20%	25,00%
Fertigstellung	15.03.12	15%	30,00%

Kalender 2011

Heute
16.8.2011
Sonntag
12:25:55

<< 2008 2009 2010 **2011** 2012 2013 2014 >>

Januar 2011							Februar 2011							März 2011											
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW		
					1	2	52			1	2	3	4	5	6	5			1	2	3	4	5	6	9
3	4	5	6	7	8	9	1	7	8	9	10	11	12	13	6	7	8	9	10	11	12	13	10		
10	11	12	13	14	15	16	2	14	15	16	17	18	19	20	7	14	15	16	17	18	19	20	11		
17	18	19	20	21	22	23	3	21	22	23	24	25	26	27	8	21	22	23	24	25	26	27	12		
24	25	26	27	28	29	30	4	28							9	28	29	30	31				13		
31							5																		

April 2011							Mai 2011							Juni 2011									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW
					1	2	3	13						1	17			1	2	3	4	5	22
4	5	6	7	8	9	10	14	2	3	4	5	6	7	8	18	6	7	8	9	10	11	12	23
11	12	13	14	15	16	17	15	9	10	11	12	13	14	15	19	13	14	15	16	17	18	19	24
18	19	20	21	22	23	24	16	16	17	18	19	20	21	22	20	20	21	22	23	24	25	26	25
25	26	27	28	29	30		17	23	24	25	26	27	28	29	21	27	28	29	30				26
								30	31						22								

Juli 2011							August 2011							September 2011										
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	
					1	2	3	26			1	2	3	4	5	7	31			1	2	3	4	35
4	5	6	7	8	9	10	27	8	9	10	11	12	13	14	32	5	6	7	8	9	10	11	36	
11	12	13	14	15	16	17	28	15	16	17	18	19	20	21	33	12	13	14	15	16	17	18	37	
18	19	20	21	22	23	24	29	22	23	24	25	26	27	28	34	19	20	21	22	23	24	25	38	
25	26	27	28	29	30	31	30	29	30	31					35	26	27	28	29	30			39	

Oktober 2011							November 2011							Dezember 2011									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW
					1	2	39			1	2	3	4	5	6	44			1	2	3	4	48
3	4	5	6	7	8	9	40	7	8	9	10	11	12	13	45	5	6	7	8	9	10	11	49
10	11	12	13	14	15	16	41	14	15	16	17	18	19	20	46	12	13	14	15	16	17	18	50
17	18	19	20	21	22	23	42	21	22	23	24	25	26	27	47	19	20	21	22	23	24	25	51
24	25	26	27	28	29	30	43	28	29	30					48	26	27	28	29	30	31		52
31							44																

Kalender 2012

Heute
16.8.2011
Sonntag
12:25:55

<< 2009 2010 **2011** **2012** 2013 2014 2015 >>

Januar 2012							Februar 2012							März 2012									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW
						1	52			1	2	3	4	5	5			1	2	3	4	9	
2	3	4	5	6	7	8	1	6	7	8	9	10	11	12	6	5	6	7	8	9	10	11	10
9	10	11	12	13	14	15	2	13	14	15	16	17	18	19	7	12	13	14	15	16	17	18	11
16	17	18	19	20	21	22	3	20	21	22	23	24	25	26	8	19	20	21	22	23	24	25	12
23	24	25	26	27	28	29	4	27	28	29					9	26	27	28	29	30	31		13
30	31						5																

April 2012							Mai 2012							Juni 2012									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW
						1	13			1	2	3	4	5	6	18			1	2	3		22
2	3	4	5	6	7	8	14	7	8	9	10	11	12	13	19	4	5	6	7	8	9	10	23
9	10	11	12	13	14	15	15	14	15	16	17	18	19	20	20	11	12	13	14	15	16	17	24
16	17	18	19	20	21	22	16	21	22	23	24	25	26	27	21	18	19	20	21	22	23	24	25
23	24	25	26	27	28	29	17	28	29	30	31				22	25	26	27	28	29	30		26
30							18																

Juli 2012							August 2012							September 2012									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW
						1	26			1	2	3	4	5	31			1	2	3		35	
2	3	4	5	6	7	8	27	6	7	8	9	10	11	12	32	3	4	5	6	7	8	9	36
9	10	11	12	13	14	15	28	13	14	15	16	17	18	19	33	10	11	12	13	14	15	16	37
16	17	18	19	20	21	22	29	20	21	22	23	24	25	26	34	17	18	19	20	21	22	23	38
23	24	25	26	27	28	29	30	27	28	29	30	31		35	24	25	26	27	28	29	30	39	
30	31						31																

Oktober 2012							November 2012							Dezember 2012									
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	KW
		1	2	3	4	5	6	7	40			1	2	3	4	44			1	2	3		48
8	9	10	11	12	13	14	41	5	6	7	8	9	10	11	45	3	4	5	6	7	8	9	49
15	16	17	18	19	20	21	42	12	13	14	15	16	17	18	46	10	11	12	13	14	15	16	50
22	23	24	25	26	27	28	43	19	20	21	22	23	24	25	47	17	18	19	20	21	22	23	51
29	30	31					44	26	27	28	29	30		48	24	25	26	27	28	29	30	52	
																31							1

Skript Zwischenfinanzierung

3.1. Berechnungen

Es sollen berechnet werden:

Zwischenfinanzierungszinsen (8,5 % p.a.)

Bereitstellungszinsen (3,0 % p.a.)

Nominalzins für die während der Bauzeit ausbezahlten Teilbeträge Hauptdarlehens während der Bauphase (4,5 % p.a.)

Kreditsumme	
750.000,00	

Tilgung	Kreditzins	ZwiFi-Zins	Bereitstellungszins
1,50%	4,50%	8,50%	3,00% jeweils p.a.

	Zahlung an Baufirma		Auszahlung von Kreditgeber		Finanzierungslücke kumuliert	Dauer Tage	ZwiFi-Zins €	Bereitstellungszins €	Nominalzins €
	%	€	%	€					
Baubeginn	30%	225.000,00	0%	0,00	-225.000,00				
Kellerdecke	15%	112.500,00	20%	150.000,00	-187.500,00	76	4.037,50	4.750,00	0,00
Rohbau	20%	150.000,00	25%	187.500,00	-150.000,00	104	4.604,17	5.200,00	1.950,00
Installation	20%	150.000,00	25%	187.500,00	-112.500,00	106	3.754,17	3.643,75	4.471,88
Fertigstellung	15%	112.500,00	30%	225.000,00	0,00	74	1.965,63	1.387,50	4.856,25
	100%	750.000,00	100%	750.000,00			14.361,458	14.981,250	11.278,125

Gesamtkosten der Zwischenfinanzierung:	40.620,833
---	-------------------

Hinweise zur Berechnung der Zeiträume:

Nach § 187 (1) BGB zählt bei der Berechnung einer Frist der erste Tag, an dem das fristauslösende Ereignis stattfindet, nicht mit

Nach § 191 BGB wird jeder Monat mit 30 Tagen berechnet.

In Excel gibt's die Funktion „Tage360“, die den Zeitraum zwischen zwei bestimmten Tagen berechnet und von 30 Tagen / Monat und 360 Tagen im Jahr ausgeht.

3.2. Erläuterungen zu Bsp. II

3.2.1. ZwiFi-Zins

Die Bauphase vom Baubeginn bis Fertigstellung Kellerdecke dauert 76 Tage. Für diese Zeit sind an die Baufirma 225.000,- zu zahlen, die vom Kreditgeber zwar bereitgestellt, aber noch nicht ausgezahlt werden. Also muss für diese 76 Tage ein ZwiFi-Darlehen aufgenommen werden, welches mit 8,5 % p.a. zu verzinsen ist.

$$225.000 * 8,5 / 100 / 360 * 76 = 4.037,50$$

Mit Fertigstellung der Kellerdecke zahlt der Kreditgeber immerhin schon 150.000,- aus, die Baufirma erhält aber vertragsgemäß auch gleich 112.500,- Daraus bleibt ein „Überschuss“, mit welchem das ZwiFi-Darlehen der ersten Bauphase zu einem Teil getilgt wird. Es bleiben aber immer noch 187.500,- des ZwiFi-Darlehens offen, wofür für 104 Tage Zinsen zu zahlen sind:

$$187.500 * 8,5 / 100 / 360 * 104 = 4.604,17$$

Auf diese Weise berechnet sich für den dritten Bauabschnitt der ZwiFi-Zins auf 3.754,17, für den vierten und letzten Bauabschnitt auf 1.965,63

Damit ist mit ZwiFi-Zinsen von insgesamt 14.361,46 zu rechnen.

3.2.2. Bereitstellungsziins

Ab 15.03.01 stellt der Kreditgeber den vereinbarten Betrag von 750.000,- bereit. ohne ihn auch auszuzahlen. Der erste Teilbetrag von 150.000,- wird erst nach 76 Tagen ausgezahlt. Solange liegen 750.000,- beim Kreditgeber bereit und warten auf den Abruf. Für diese Zeit sind Bereitstellungsziins als Ausgleich dafür zu zahlen, dass der Kreditgeber mit diesem Geld nicht mehr wirtschaften kann, weil es ja vertraglich bereits gebunden ist, andererseits aber auch noch keine regulären Zinserträge erzielt.

$$750.000 * 3 / 100 / 360 * 76 = 4.750,-$$

Wenn dann am 01.06. der erste Teilbetrag von 150.000,- ausgezahlt wird, hält der Kreditgeber noch 600.000,- zur späteren Auszahlung bereit. Dafür sind bis zum nächsten Abruf nach 104 Tagen Bereitstellungsziins zu zahlen

$$600.000 * 3 / 100 / 360 * 104 = 5.200,-$$

Nach der gleichen Berechnung sind für die dritten Bauabschnitt 3.643,75 und für den letzten Bauabschnitt 1.387,50 zu zahlen.

Damit beläuft sich die Gesamtsumme aus den zu zahlenden Bereitstellungsziins auf 14.981,25

3.2.3. Nominalzins

Auch wenn es in der Praxis vielleicht nicht immer so gehandhabt wird, werden hier die regulär zu zahlenden Zinsen für das Hauptdarlehen als Baunebenkosten eingeplant. Wenn das Darlehen bzw. ein Teil davon ausgezahlt wird, beginnen damit auch die Zinsen für den ausgezahlten Betrag zeitanteilig zu laufen.

Wenn also am 01.06. ein Teil des Hauptdarlehens in Höhe von 150.000,- ausgezahlt wird, fallen Zinsen von 4,5 % für 104 Tage bis zur nächsten Auszahlung an.

$$150.000 * 4,5 / 100 / 360 * 105 = 1.950,-$$

Mit der zweiten Auszahlung beläuft sich das ausgezahlte Darlehen bereits auf 337.500,- für weitere 106 Tage.

$$337.500 * 4,5 / 100 / 360 * 105 = 4.471,88$$

Mit der dritten Auszahlung beläuft sich das ausgezahlte Darlehen bereits auf 525.000,- für weitere 74 Tage.

$$525.000 * 4,5 / 100 / 360 * 75 = 4.856,25$$

Somit würden für die reguläre Zinszahlung auf die ausgezahlten Darlehensbeträge 11.278,13

Mit der letzten Auszahlung bei Fertigstellung und Endabnahme sind dann die 750.000,- komplett ausgezahlt, die vereinbarte Tilgung und Zinszahlung lt. Darlehensvertrag und Tilgungsplan beginnt.

3.3. Gesamte ZwiFi-Kosten

ZwiFi-Zinsen	14.361,46
Bereitstellungszinsen	14.981,25
Nominalzinsen	11.278,13
	<u>40.620,84</u>

Das sind mehr als 5 % der Bauvertrags-Summe, die während des Bauvorhabens kurzfristig zusätzlich finanziert werden müssen.

4. Fazit

Kosten für die kurzfristige Zwischenfinanzierung treten bei einem Bauvorhaben in der Immobilienwirtschaft regelmäßig auf und können - wie in den Beispielen gezeigt - eine beachtliche Höhe erreichen. Diese Kosten müssen somit auch in die Liquiditäts- und Wirtschaftlichkeits- bzw. Rentabilitätsberechnungen einfließen, um das Projekt nicht bereits in der Planungsphase zum Scheitern zu verurteilen.

Möglicherweise haben viele steckengebliebene Bauten genau diese Ursache. Auch oder gerade wenn es um kein Renditeobjekt geht, sondern z. B. um den Bau eines EFH zur Selbstnutzung, sind diese Kosten im Vorfeld zu berücksichtigen. Bauherren machen immer wieder den Fehler (vielleicht auch in Folge einer unseriösen Beratung), zwar die Gesamtkosten in Form der Grundstücks- und Baukosten und der Darlehensfinanzierung zu berücksichtigen und haben damit ihre finanziellen Möglichkeiten bis an die äußerste Grenze ausgereizt. Dann aber plötzlich - kurzfristig während der Bauphase - rasch mal einige Tausend Euro vorstrecken zu müssen, kann eine böse Überraschung darstellen, wenn dies nicht im Vorfeld bereits eingeplant wurde.

Aber um das zu vermeiden, gibt es ja Immobilienkaufleute, die über diesen Sachverhalt Bescheid wissen und Ratsuchende entsprechend aufklären können ...