

Die Immobilienfinanzierung

Das "geheime" A B C der Finanzierer

© Bankkaufmann Harald Matschke

A. Vorwort

Sie haben die Absicht, sich demnächst "Eigene 4 Wände" anzuschaffen.

Herzlichen Glückwunsch!

Sie nutzen damit eine der besten Möglichkeiten aus, Ihr Vermögen sinnvoll anzulegen. Diese Information soll es Ihnen ermöglichen, einige Antworten auf Ihre Fragen zu einer möglichst optimalen Finanzierung Ihrer Eigentumswohnung / Ihres Hauses zu finden.

Allerdings erhebe ich keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Aussagen. Das kann im Rahmen dieser Hinweise auch nicht möglich sein. Vielmehr möchte ich Erfahrungen aus vielen Kundengesprächen an Sie weitergeben, damit es Ihnen leichter fällt, einer Finanzierungsvariante den Vorzug zu geben. Um zu wissen, welche der Möglichkeiten einer Immobilienfinanzierung die richtige ist, müssen für Sie die Unterschiede zwischen den einzelnen Varianten erkennbar sein.

Was sind nun diese Unterschiede?

Auf diese Frage werden Sie nicht immer ausreichend Antwort bekommen, weil es schwer ist, bei einer Finanzierungsberatung auf alle Details einzugehen. Meist kann der Berater aus Zeitmangel gar nicht alle Fragen ansprechen. Manchmal schlägt der Berater auch nur eine Variante mit den Produkten seiner von ihm vertretenen Firma vor, weil er nur dafür eingestellt wurde. Dabei ist die Antwort relativ einfach:

Es gibt 2 Möglichkeiten, ein Immobiliendarlehen zurückzuzahlen.

- a) Direkte Tilgung
- b) Indirekte Tilgung

Unter direkter Tilgung versteht man die Rückzahlungsart, bei der das Darlehen mit jeder Rate verringert wird; also Ratendarlehen oder ein sog. Annuitätendarlehen. Unter indirekter Tilgung versteht man die Möglichkeit das Darlehen mit einem gesondert anzuparenden Produkt, wie einem Bausparvertrag, einer Lebensversicherung oder einem Investmentsparplan zurückzuzahlen.

PS:

Die im folgenden genannten Konditionen von Darlehen sind Beispielangaben und spiegeln nicht die aktuellen Konditionen wieder. Die genannten Zuteilungswartezeiten bei Bausparverträgen sind unverbindlich. Keine Bausparkasse darf Zuteilungswartezeiten garantieren. Die genannten Auszahlungserwartungen von Lebensversicherungen sind unverbindliche Vorausschätzungen, die nach heutigen Gewinnerwartungen der Versicherungsgesellschaft genannt werden. Ich habe mich bemüht, die Rechnungen gewissenhaft auszuführen - einen Irrtum muß ich mir vorbehalten.

B. Voraussetzungen

B.1. Einkommen

Jedes Kreditinstitut hat in seinen Beleihungsrichtlinien Angaben über die Höhe der Lebenshaltungskosten seiner Kreditnehmer. Diese stellen Richtwerte dar, um zu prüfen, ob das vorhandene Einkommen eines Darlehensnehmers ausreichend ist, um eine "ordnungsgemäße Rückzahlung" des Darlehens zu gewährleisten.

Diese Richtwerte unterscheiden sich von Bank zu Bank. Daher hier nur eine mögliche Aufstellung. Die "Lebenshaltungskostenansätze" könnten so aussehen:

a) Ehepaare	€ 885,--
b) für Haushaltungsvorstände und Alleinstehende	€ 491,--
c) für sonstige Haushaltsangehörige	
- bis z. Vollend. d. 7. Leb.-Jahr	€ 185,--
- bis z. Vollend. d. 14. Leb.-Jahr	€ 241,--
- bis z. Vollend. d. 18. Leb.-Jahr	€ 333,--
- vom Beginn des 19. Lebensjahres	€ 394,--

Eine Familie mit einem 9-jährigen Kind hat also Lebenshaltungskosten von € 1.070,- monatlich. Aus vielen Gesprächen mit Kunden weiß ich, daß die Vorgaben in fast allen Fällen stimmen.

Erfahrungsgemäß sollten die errechneten Beträge großzügig aufgerundet werden, um festzustellen, ob man in der Lage ist, den Kauf einer Immobilie zu finanzieren. Es gibt immer wieder Einflüsse, die nicht zu steuern sind. Sei es Krankheit oder Arbeitslosigkeit - eine gute Vorsorge ist unerlässlich. Zu dieser Vorsorge gehört auch, daß man die Steigerung seines Einkommens realistisch vorausschätzt. Wenn bei einer Computer-Ausrechnung eine zu hohe Steigerung vorausgesetzt wird, machen Sie sich selbst etwas vor.

Prüfen Sie, ob Sie schon Einkommen aus der letzten Tarifstufe bekommen - Ihr Einkommen wird dann "nur noch" im Rahmen der Preisentwicklung steigen.

Neben dem Ansatz der Lebenshaltungskosten werden von den Kreditgebern natürlich auch die einzelnen Einkommensarten geprüft.

Wird das Einkommen durch viele Überstunden erhöht? Sind besonders hohe Zuschläge vom Arbeitgeber gezahlt worden? Ist der Krankenkassenanteil berücksichtigt? Wie hoch darf der Anteil der Finanzierungsaufwand am Einkommen werden?

Auch hier gibt es unterschiedliche Auffassungen. Manche gehen von bis zu 50% des Einkommens für die Finanzierung einer Immobilie aus. Ich meine, daß auch hier eine gewisse Beschränkung notwendig ist. Entsprechend dem Aufbau des Einkommens sollte der Anteil zwischen 35% und 45% liegen.

Ein junges Ehepaar, beide verdienen gut, sollte maximal 35% des Nettoeinkommens ansetzen, wenn es plant, eine Familie zu werden. Wenn das oder die Kinder da sind, kann ein Partner sicherlich nur noch halbtags oder gar nicht arbeiten.

B.2. Darlehensgeber

Welcher Darlehensgeber kommt für die Finanzierung einer Immobilie in Frage?

Es ist bei der Auswahl des Geldgebers wichtig, wie hoch der Anteil der Fremdmittel am Kaufpreis ist. Man spricht dabei von "Beleihungsauslauf". Einigen Kreditinstituten sind bei der Bemessung dieses "Auslaufs" Grenzen gesetzt:

Lebensversicherungsgesellschaften

beispielsweise geben Darlehen bis maximal 60 % des, nach Abschlag vom Kaufpreis, ermittelten "Beleihungswertes". Einfacher kann man sagen, ca. 45% des realistischen Kaufpreises. Sind aber manchmal in der Lage, auch mehr zu geben.

Hypothekenbanken

geben Darlehen bis 60 % des "Beleihungswertes". Sind auch in der Lage, mehr zu geben. Natürlich mit Zinsaufschlägen. Hypothekenbanken lassen auch nur gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung eine vorzeitige Rückzahlung zu.

Bausparkassen

geben Darlehen bis 80 % des "Beleihungswertes". Allerdings wird die Absicherung im Grundbuch an zweiter Rangstelle vorgenommen, falls dies notwendig ist. Eine vorzeitige Rückzahlung ist jederzeit möglich.

Geschäftsbanken

sind in der Lage, bei ausreichender Bonität des Darlehensnehmers, die Gesamtkosten des Objektes zu finanzieren. Eine vorzeitige Rückzahlung kann, u.U. gegen Kostenerstattung, vereinbart werden.

Die Beantwortung der Frage "Wer" ist schwer, weil es von Ihren einzelnen Wünschen abhängt, wie das Darlehen gegeben werden soll. Eine individuelle Beratung ist hier unbedingt notwendig. Einzelne Aspekte zur Auswahl können hier dargestellt werden:

Eine Finanzierung durch eine Lebensversicherungsgesellschaft kommt dann in Frage, wenn eine zusätzliche Absicherung notwendig ist. Der überlebende Partner ist im Todesfall des Versicherungsnehmers abgesichert.

Diese Art von Finanzierung ist in Hochzinsphasen manchmal mit höheren Kosten verbunden.

Dagegen ist im Falle einer Hochzinsphase der Darlehensnehmer vor sehr hohen Zinsen sicher, da die Versicherungsgesellschaft die Darlehen meist günstiger begeben, als es Hypotheken- und Geschäftsbanken tun.

Auch sollte man beachten, daß die Lebensversicherungsgesellschaft nicht alles finanziert. Wenn ein weiteres Darlehen notwendig ist, kann keine Hypothekbank eingeschaltet werden, da auch diese die Absicherung an erster Rangstelle im Grundbuch benötigt.

Eine Verbindung von Lebensversicherungsgesellschaft und Bausparkasse ist hier herauszustellen. Die Verbindung mit einer Geschäftsbank ist möglich, kann die Finanzierung aber verteuern.

Hypothekbanken sind Spezialkreditinstitute, die sich durch Ausgabe von Pfandbriefen und Kommunalobligationen refinanzieren. Sie benötigen die Absicherung an erster Rangstelle im Grundbuch. Die Tilgung von Darlehen der Hypothekbank kann gegen Anspargung von Bausparverträgen und Lebensversicherungen ausgesetzt werden.

Sollten Sie bereits ausreichenden Lebensversicherungsschutz haben und Ihre Gesellschaft gibt keine günstigen Darlehen, bleibt Ihnen der Weg zur Hypothekbank. Dies können auch Bausparer tun, deren Bausparkasse keine eigenen günstigen Vorausdarlehen gibt.

Über Geschäftsbanken möchte ich z.Zt. keine Meinung äußern. Eine Tilgungsaussetzung ist ebenfalls möglich.

Bausparkassen sind der ideale Partner, wenn es um zinsgünstige Darlehen geht. Allerdings muß man einige Fakten wissen, um mit Bausparverträgen die Vorteile richtig zu nutzen.

Es hilft Ihnen nichts, wenn Sie kurz vor dem Kauf der Immobilie einen Bausparvertrag abschließen und sofort das notwendige Mindestguthaben, 40% oder 50% der abzuschließenden Bausparsumme einzahlen. Sie haben eine gewisse Wartezeit zu erfüllen. Erst nach dieser Wartezeit haben Sie Anspruch auf Zuteilung des Bausparvertrages. Die Zeit bis zur Zuteilung muß durch einen Zwischenkredit überbrückt werden.

Beachten Sie aber bitte, daß bei einem Zwischenkredit auch Ihr eingezahltes Guthaben finanziert werden muß.

Bei einem Bausparvertrag über € 100.000,--, der mit 50%, also € 50.000,--, bespart werden muß, lautet der notwendige Zwischenkredit ebenfalls über € 100.000,--. Auf diesen Betrag werden nun Zinsen fällig. Der Zinssatz ist fast immer günstiger als für normale Darlehen; Sie haben aber auch die doppelte Summe, die verzinst werden muß.

Hier empfiehlt es sich, prüfen zu lassen, ob ein anderes Darlehen mit gleicher Laufzeit - falls so eines überhaupt angeboten wird - günstiger ist, was bei Bausparverträgen mit 50%iger Besparung oft der Fall ist.

Bausparverträge sind hervorragend geeignet, Eigenkapital zum Erwerb einer Immobilie anzusammeln. Man sollte aber rechtzeitig mit der Besparung anfangen, damit der Bausparvertrag auch zur Zuteilung gebracht wird oder kurz davor steht.

B.3. Gesamtkosten

Es gibt bei einzelnen Beratern unterschiedliche Ansätze zur Ermittlung der Gesamtkosten. Einige lassen die Nebenkosten, die zwangsläufig entstehen, wegfallen und sagen, daß diese zusätzlich erbracht werden müssen. Andere stellen die Gesamtkosten inklusive aller Nebenkosten auf. Bei meinen Vorschlägen habe ich die zweite Möglichkeit immer bevorzugt. Sie übersehen auf einen Blick alle entstehenden Kosten.

Allerdings entsteht dadurch beim späteren Ablauf der tatsächlichen Zahlungen die Notwendigkeit einer "Ablaufrechnung", um bei der Zahlung an den Verkäufer der Immobilie (u.U. über das Notaranderkonto), den richtigen Geldbetrag anzuweisen. Der Vorteil dieser Aufstellungsart liegt in der bilanzartigen Aufstellung begründet.

Wenn Sie dem folgen wollen, rechnen Sie dem Kaufpreis der Immobilie die Nebenkosten hinzu.

Diese Nebenkosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

3,5 % Grunderwerbsteuer;
1,5 % Ca.-Kosten für den Notar und das Grundbuchamt

sowie eventuelle Maklerkosten.

Mit diesen Angaben können wir nun das Kapitel "Voraussetzungen" abschließen.

Sie haben die Prinzipien kennengelernt, die die Finanzierungsinstitute ihren Berechnungen zugrunde legen.

Wir wollen uns jetzt im nächsten Kapitel mit Ihren Möglichkeiten beschäftigen, festzustellen, ob Sie eine Finanzierung "Eigener 4 - Wände" näher treten können.

C. Vorgehensweise

C.1. Einnahmen- Überschußrechnung

Wenn Sie für sich prüfen wollen, ob Sie in der Lage sind, die Finanzierung einer Immobilie durchzuführen, stellen Sie sich eine "Einnahmen- Überschußrechnung" auf, deren Ziel es ist, die Sparfähigkeit zu ermitteln. Der beste Weg dazu ist es, alle entstehenden Kosten eines Jahres auf einen Monat umzurechnen.

Hier ein Beispiel:

Einnahmen-Überschuss-Rechnung zur Ermittlung der Sparfähigkeit

Einnahmen netto

1. Verdiener	€:	
2. Verdiener	€:	
Kindergeld	€:	
Sonstige	€:	_____ = €_____.

Ausgaben monatlich

(Nicht-mtl. Zahlungen teilen)

Miete	€
Heizung	€
Strom	€
Sonstige Haus/Whgs-Kosten	€
Telefon	€
Fernseh-Gebühren	€
Essen + Trinken	€
Kleidung	€
Kultur	€
Zeitungen	€
Auto: Steuer	€
Versich.	€
Benzin	€
Kreditraten	€
Sport	€
Versich.: Hausrat	€
Priv.Haftpflicht	€
Unfall	€
evtl.noch:	€
Rechtsschutz	€
Krankenvers	€
Sonstiges	€
? % für Spontankäufe	€_____.
	€_____.
Einnahme	€
./. Ausgabe	€_____.
Verbleibt	€_____.

Sie können also _____,-- € sparen.

Dieser Betrag ist jetzt wichtig, für die Aufteilung in "Ziel - Zeiten".

Darunter verstehe ich die Notwendigkeit, sich seine eigenen Ziele zu definieren. Es hilft Ihnen nichts, wenn Sie sagen, ich will "Ein Häuschen im Grünen"; "Das Luxusauto" oder die "Traumeinrichtung der Wohnung". Sie müssen sich fragen, wann kann ich was gebrauchen und wie bekomme ich das Geld dafür zusammen.

Hier habe ich nun ganz allgemeine Vorgaben aufgestellt, für die sicherlich individuelle Maßstäbe anzulegen sind, aber doch dem einen oder anderen hilft, seinen Weg zu beschreiten. Teilen sie Ihre "Ziel-Zeiten" in Kurz-, Mittel-und Langfristig ein:

Kurzfristig

für: z.B. Reisen, Autoreparaturen und anderen Konsum. Notwendig sind vielleicht € 2.550,-- an Reserven.

Sind diese nicht erreicht? Sie sparen dafür monatlich €:_____.

Mittelfristig

für:z.B. Möbel; Weisse Ware; neues Auto. Notwendig sind z.B. € 5.100,-- an Reserven.

Sind diese nicht erreicht? Sie sparen dafür monatlich €:_____.

Langfristig

für: z.B. Altersvorsorge und/oder Immobilien €:_____.

Hier sind Sie aufgefordert, Ihre Z I E L E vorzugeben! Diese Ziele entscheiden über die abzuschließenden Dienstleistungen:

***Bausparverträge; Lebensversicherungen; Investmentsparen,
Banksparen und
andere langfristige Sparformen.***

Bei Ihrer persönlichen Planung wünsche ich Ihnen viel Erfolg. Denn Ihre Zahlen sind jetzt notwendig.

C.2. Maximale Aufwandsfähigkeit

Die Maximale Aufwandsfähigkeit ist jetzt nicht schwer zu ermitteln. Die wichtigsten Daten haben Sie. Die Mietbelastung steht fest und Sie wissen, wieviel Sie langfristig sparen können.

Die Addition beider Beträge ist der "**Maximal mögliche monatliche Aufwand**".
JETZT WISSEN SIE AUCH WARUM MEINE HOMEPAGE "MAXMONAT.DE" HEISST!

Dieser Betrag ist von Ihnen ohne große Probleme zur Deckung der Finanzierungskosten aufwendbar.

Aha! Sie denken jetzt: "Da geht noch mehr"; und "Wo bleibt die Eigenheimzulage?"

In Ordnung; nur ein paar Worte zum Thema "Eigenheimzulage".

Es ist immer schön, wenn der Staat den Erwerb und Bau von Wohnungen fördert. Sie erhalten viele Vorteile. Wenn es Förderung gibt, mitnehmen.

Es ist aber auch wichtig einzukalkulieren, daß die Immobilie Kosten verursacht. Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasser und der Schornsteinfeger sind zu bezahlen. Geheizt werden muß auch. Dies sind alles Kosten, die Ihr Vermieter auch hat. Sie bezahlen auch dafür Ihre Miete.

Für eigengenutzten Wohnraum gilt aber als allgemeine Aussage:

Die laufenden Kosten werden zwar von der Eigenheimzulage gedeckt. Aber nur 8 Jahre lang! Manchmal wird die Eigenheimzulage vorfinanziert; meist dann wenn Eigenkapital fehlt - rechnen Sie bitte oben noch einmal nach oder ...

rechnen Sie lieber mit dem regelmäßigen monatlichen Aufwand für die lfd. Kosten und verwenden die Eigenheimzulage für die Zinssicherung.

Sparen Sie einen Bausparvertrag damit an und sichern Sie sich die niedrigen Zinsen der Bausparkasse.

*SpekulantInnen können auch Aktien-Fonds heranziehen.
Viel Glück und Erfolg.*

Für vermietete Immobilien sind selbstverständlich andere Kriterien anzuwenden. Fragen Sie in beiden Fällen Ihren Steuerberater oder das Finanzamt.

Denken Sie auch bitte an die Ausführungen unter B.1. Einkommen.

Zurück zum "Max. möglichen mtl. Aufwand". Was nützt Ihnen dieser Wert?

Sie können mit diesem Wert errechnen, wie hoch das "Maximal mögliche Darlehen" ist, das Sie zur Finanzierung aufnehmen können.

Die Formel zur Errechnung ist denkbar einfach. Beziehen Sie die monatliche Aufwandsfähigkeit auf ein Jahr und setzen diesen Wert in Verhältnis zum Zins- und Tilgungssatz [p.a.] des aufzunehmenden Darlehens.

Mathematisch?:

Max. möglicher mtl. Aufwand x 1200
----- = Max. mögliches Darlehen
Zins- und Tilgungssatz [Annuität]

Wie die Annuität ermittelt wird erfahren Sie, unter C.3.. Hier ist jetzt wichtig, wie Sie das Ergebnis dieser Formel einzuordnen haben.

Unter Punkt "B.3." haben Sie die Gesamtkosten ermittelt. Von diesem Betrag ziehen Sie das max. mögl. Darlehen ab. Sie erhalten das notwendige Eigenkapital:

Ges.-Kosten € ,-- ./.. Max.mögliches Darlehen € ,-- = Eigenkapital € ,--

Wieviel Eigenkapital steht Ihnen schon zur Verfügung?

Wie hoch ist der Fehlbetrag?

Wieviel müssen Sie noch langfristig sparen, um den Fehlbetrag zu decken?

Sprechen Sie mit Ihrem Berater!

C.3. Annuität

Kommen wir nun, wie bereits angekündigt, zum Thema "Annuität".

Dieser Begriff ist vielleicht am besten mit Jahresaufwand zu übersetzen. Der Jahresaufwand des aufzunehmenden Darlehens aus Zinssatz und Tilgungssatz.

- Wie hoch sind nun die Zinsen bei den einzelnen Instituten?
- Welches Institut ist besser?
- Was muß ich fragen, wenn ich die aktuellen Konditionen bei den Instituten abrufe?
- Wie hoch ist der Tilgungssatz, den ich jährlich bezahlen muß?
- Wie wird die Tilgung verrechnet?

Rufen Sie bei den einzelnen Instituten an und fragen nach den Konditionen oder sprechen Sie mit den Beratern dieser Institute und lassen sich ausführlich informieren. Bedenken Sie aber hier Ihre Interessenlage. Informieren Sie sich schon vorher und legen Ihre Ziele fest.

Neben dem unter "B.2." genannten (Beleihungsauslauf), spielt die Konditionsgestaltung bei den Instituten eine wichtige Rolle. Für Sie sollte aber gelten, festzuhalten, worauf Sie Wert legen müssen, beim Ablauf Ihrer Finanzierung.

Wer soll Ihr Geldgeber sein? Diese Frage ist dann zu beantworten, wenn das vorhandene Eigenkapital nicht so ganz ausreicht und/oder Sie bereits seit einiger Zeit "langfristige Sparanlagen" haben, die Sie in die Finanzierung einbinden wollen.

Wie lang soll die Zinsfestschreibung sein? Die Institute sind in der Lage, je nach dem, wie die sich finanziert haben, die Zinsen entweder variabel oder mit einer Zinsfesten Laufzeit zu gestalten. Als Regel gilt hier: In Hochzinszeiten kurzfristig - In Niedrigzinszeiten langfristig!

Lassen Sie sich überraschen von der Begriffsvielfalt der Angebote. Gehen Sie aber bitte nicht nach dem sogenannten "Effektiven Jahreszins". Es gibt leider zu viele Formeln zur Errechnung dieses Satzes.

Gehen Sie vielmehr danach vor, herauszufinden, wer unter gleichen Voraussetzungen den niedrigsten "Nominalzins" bei einer Auszahlung von 100 % hat [hierzu mehr bei "C.4."]. Unter gleichen Voraussetzungen sollten Sie die Zinsfestschreibung, die Tilgungsverrechnung und Nebenkosten verstehen.

Nach den bisherigen Ausführungen werden Sie es mir sicherlich nicht übel nehmen, wenn ich Ihnen sage, daß es eigentlich eine sehr einfache Methode gibt, bei der Sie Zeit und Telefongeld sparen.

Halten wir uns noch einmal vor Augen, wer Geldgeber sein kann:

Geldgeber: Dies können folgende Institutionen sein:

- 1) Geschäfts-, Universalbanken
- 2) Hypothekenbanken [Realkreditinstitute]
- 3) Bausparkassen
- 4) Lebensversicherungsgesellschaften

Jedes dieser Institute hat nun seine Zinsvorgaben. Hier kann man aber verallgemeinern und in der Reihenfolge der genannten Geldgeber die jeweiligen Zins- und Tilgungssätze nennen:

Zins: jeweils in % pro Jahr; bezogen auf 100%-Auszahlung; Nominal; Stand Oktober 1992

1) 8,75 bis 10,25 %

2) 8,75 bis 9,25 %

3) Bei zugeteilten Bausparverträgen: 4 - 6 %
Bei Vorausdarlehen und Zwischenkrediten 8,5 bis 9,75

4) 8,25 bis 8,75 %

Okay, 1992 ist lange her, jetzt ist der Zins bei 4 bis 5%.

Tilgung: jeweils in % pro Jahr bezogen auf die Darlehenssumme; egal, ob eine direkte Tilgungsverrechnung erfolgt oder die Tilgung durch Ansparung eines Bausparvertrages bzw. Lebensversicherung ausgesetzt wird:

1) und

2) Mindestens 1 % [zuzüglich ersparter Zinsen bei direkter Tilgung]

3) Bei zugeteilten Bausparverträgen: 6 - 15 %
Bei Vorausdarlehen: Mind. 1 % [meist mehr: ca 1,5 - 4 %]

4) Je nach Eintrittsalter und Laufzeit der LV und den Bedingungen der Gesellschaft für die Vergabe von Darlehen
[z.B. LV-Summe mind. 33 % des Nominaldarlehens] :
1,25 - 3 % und mehr.

Aus Zins und Tilgung ergibt sich die Annuität!

Fassen wir ganz kurz zusammen:

Egal wer Geld gibt, man muß z.Zt. immer mindestens zwischen

6 und 12 %

des Nominaldarlehens bei 100%iger Auszahlung leisten!

[Unterschiedlich sind allerdings die Laufzeiten und die Kosten !!!]

Wenn man also, egal, wo man das Geld aufnimmt, 6 bis 12 % Jahresaufwand hat, kann man ganz schnell überblicken, ob es sich jemand "leisten" kann, eine Immobilie zu finanzieren.

[12% pro Jahr = 1% pro Monat; bei € 100.000,-- = € 1.000,-- p.M. // Oder rechnen Sie mit 10 % ?]

Setzen Sie also bei der auf Seite 9 genannten Formel unter dem Bruchstrich ruhig den Wert von 10 % ein. Dies ist ein Wert, den Sie mit einigermaßen Sicherheit als ausreichend nehmen können.

Warum meine ich das?

Der Durchschnittszins der langfristigen Ausleihungen der Hypothekenbanken liegt bei rund 8 % pro Jahr. Vor der Niedrigzinsphase lag er lange Jahre bei durchschnittlich 9%. Da sich dieser Durchschnittszins aus dem Auf und Ab der Zinssätze errechnet, kann man nicht vorhersagen, welchen Zins man gerade tatsächlich erwischt. Die Mindesttilgung ist immer 1%.

$$9 + 1 = 10!$$

Sollte nun der tatsächliche Zins niedriger sein, haben Sie einen erheblichen Vorteil:

Statt 28 - 33 Jahre Laufzeit bei 1% Tilgung - verkürzen Sie die Laufzeit Ihrer Finanzierung erheblich. So schaffen Sie es, unter bestimmten Voraussetzungen viel Kosten zu sparen.

Damit gleich zum nächsten Thema.

C.4. Finanzierungskosten

Neben den bei einem Immobilienkauf immer anfallenden Kosten, wie Grunderwerbsteuer, Anwaltsgebühren und Gebühren des Grundbuchamtes sowie eventueller Maklercourtage, entstehen weitere Kosten bei Bausparkassen und Banken.

Ein Bausparvertrag kostet Abschlußgebühr. Die laufende Kontoführung muß extra bezahlt werden. Bei Zuteilung des Darlehens werden Darlehens- und Wertermittlungsgebühren berechnet. Bei der Ermittlung der Finanzierungskosten der Kauffinanzierung ist lediglich die Abschlußgebühr wichtig, da Sie sofort gezahlt werden sollte.

Auch bei Geschäftsbanken ist es oft üblich, 1 % Bearbeitungsgebühr für Immobiliendarlehen zu zahlen. Auch hier kann es zur Berechnung von Kontoführungsgebühren kommen.

Bei Hypothekenbanken kommt es sehr selten vor, daß Bearbeitungsgebühren oder Kontoführungsgebühren verlangt werden.

Der wichtigste Aspekt der Finanzierungskosten ist jedoch das Damnum. Für diesen Begriff wird auch oft das Wort "Disagio" oder "Auszahlungsverlust" verwendet. Es handelt sich dabei gar nicht um einen realen Verlust. Um dies zu verdeutlichen, hier ein Beispiel:

Um einen Darlehensbedarf von € 100.000,-- zu decken, nehmen Sie Geld von einer Hypothekenbank auf.

Die Bank bietet Ihnen die Möglichkeit, das Darlehen über € 100.000,-- aufzunehmen, bei 100%iger Auszahlung des Darlehens.

Als Alternative gibt man Ihnen die Möglichkeit € 111.000,-- aufzunehmen, bei 90,2%iger Auszahlung des Darlehens. Sie bekommen also auch gut € 100.000,-- ausgezahlt.

Welche Version ist nun die bessere?

Um nicht, wie sehr oft, Äpfel mit Birnen zu vergleichen, müssen einige Vorgaben gemacht werden:

Der Zinssatz für das Darlehen mit **100%iger Auszahlung** beträgt **9,25%**.

Der Zinssatz für das Darlehen mit **90%iger Auszahlung** beträgt **7,5%**

Diese Zinssätze bleiben jeweils 8 Jahre festgeschrieben.

Nach diesen 8 Jahren wird der dann aktuelle Marktzins berechnet. Hier nehmen wir an, daß der Marktzins dann 8% beträgt. Der Tilgungssatz für die Darlehen beträgt jeweils 1% (zuzüglich der ersparten Zinsen).

Das bedeutet, daß das 90%ige Darlehen einen anfänglich geringeren monatliche Aufwand hat.

€ 854,17 zu € 786,25

Beim Vergleich (Apfel/Apfel) sollte aber davon ausgegangen werden, daß beide Darlehen mit gleichem monatlicher Aufwand bedient werden. Dann ergeben sich, bei jährlicher Tilgungsverrechnung, folgende Laufzeiten:

Darlehen mit 100% Auszahlung = 23,37 Jahre Laufzeit

Darlehen mit 90% Auszahlung = 24,06 Jahre Laufzeit

Wichtig ist jetzt festzustellen, welches Darlehen weniger kostet. Halten wir hier noch einmal die wichtigen Daten fest: (Werte gerundet)

Aufwand in beiden Fällen monatlich € 854,17.

Laufzeit: 23,37 bzw. 24,06 Jahre

Für das 100%ige Darlehen muß € 239.551,25 aufgewendet werden.

Für das 90%ige Darlehen muß € 246.586,05 aufgewendet werden.

Falls steuerliche Abzugsmöglichkeiten bestehen, können Sie bei z.B. 30% Steuersatz noch rund € 3.263,40 sparen.

Die beiden Varianten unterscheiden sich also bei gleichen Voraussetzungen **zu Gunsten der 100%-Variante** mit:

€ 7.034,80.

Fragen?

C.5. Vermietete Objekte

Da bei vermieteten Objekten die Gesichtspunkte "Kapitalanlage" und "Steuerersparnis" eine große Rolle spielen, möchte ich im Rahmen dieser Information nur kurz auf die Finanzierung dieser Objekte eingehen.

Bei vermieteten Objekten sollte man zusätzlich prüfen, ob der regelmäßige Steuervorteil aus der höheren Verzinsung wichtiger ist, als der einmalig hohe steuerliche Abzug des Disagios im ersten Jahr.

Aus steuerlichen Gründen wird meist wenig oder kein Eigenkapital eingesetzt. Hier ist es also nicht möglich, Bausparkassen, Lebensversicherungsgesellschaften oder Hypothekenbanken einzusetzen. Der zu hohe Beleihungsauslauf verhindert dies. Es dürfte also überwiegend die Geschäftsbank sein, die diese Finanzierung übernimmt.

Ansonsten gelten die gleichen Möglichkeiten, wie bei der Finanzierung der selbstgenutzten Immobilie.

Weitere Vergleiche folgen im nächsten Kapitel.

D. Vergleiche

D.1. Laufzeiten

Beim vergleichen von Laufzeiten sollten Sie ein wenig die mathematischen Zusammenhänge von Zins- und Tilgungsleistungen kennen. Je höher der Nominalzins bei gleicher Tilgung, je geringer die Laufzeit. Auch die Tilgungsverrechnung, jährlich oder z.B. vierteljährlich, spielt eine Rolle.

Hier eine Tabelle, aus der die wichtigsten Daten hervorgehen:

Zins in %	Tilgungssatz in % [zuzüglich ersparter Zinsen]		
	1	1,5	2
	Laufzeit in Jahren bei jährlicher Tilgungsverrechnung bzw. (bei vtj. Verrechnung in Klammern)]		
6	33,40 (32,67)	27,62 (27,02)	23,79 (23,28)
6,5	32,00 (31,25)	26,58 (25,96)	22,98 (22,44)
7	30,73 (29,97)	25,64 (25,00)	22,23 (21,64)
7,5	25,59 (28,80)	24,78 (24,11)	21,54 (20,97)
8	28,55 (27,74)	23,98 (23,30)	20,91 (20,32)
8,5	27,60 (26,77)	23,25 (22,56)	20,33 (19,72)
9	26,72 (25,87)	22,58 (21,86)	19,78 (19,15)
9,5	25,91 (25,04)	21,95 (21,22)	19,27 (18,63)
10	25,16 (24,28)	21,37 (20,62)	18,80 (18,14)

Warum ist das so?

Sie müssen sich vorstellen, daß die Tilgungsverrechnung dazu führt, daß der Zinsbetrag immer kleiner wird und der Tilgungsbetrag um den gleichen Wert steigt. Das ist mit dem Kürzel "zuzüglich ersparter Zinsen" gemeint.

Beachten Sie aber, daß hier nur die Laufzeiten bei direkter Tilgung angegeben sind.

Für die Berechnung der Laufzeit von Tilgungsaussetzungsdarlehen gelten andere Grundlagen. Es ist auch hier sehr schwer darstellbar, worin der Vorteil des einen zum anderen liegt. Lassen Sie mich daher für die eigengenutzte Immobilie folgendes sagen - Beim Vergleich mit gleich langer Laufzeit, wird ein Tilgungsaussetzungsdarlehen mit Ablösung durch einen nachzusparenden Bausparvertrag immer billiger sein, als eines mit Ablösung durch Lebensversicherung oder eines mit direkter Tilgung.

Sie haben dabei aber während der ersten Periode die höchste monatliche Aufwand! Auch hier kann ich nur wieder sagen, informieren Sie sich genau über die Abläufe von solchen Tilgungsaussetzungsdarlehen. Prüfen Sie die Wichtigkeit von Zinssicherheit und Risikosicherung. Geben Sie vor, welche Vorteile Sie haben wollen!

D.2. Unterschiede

Das Tilgungsaussetzungsdarlehen mit Ablösung durch einen Bausparvertrag hat den Vorteil, daß Sie während der Laufzeit mit einem gleichbleibenden Aufwand rechnen können. Die erste Periode haben Sie feste Zinsen durch den Geldgeber, in der zweiten Periode durch die Bausparkasse, mit dem günstigen Bausparzins.

BEISPIEL: € 100.000,-- mit 7% Zins fest für 10 Jahre. Während dieser Zeit wird ein Bausparvertrag mit 40% Mindestguthaben bespart. Dieser löst nach 10 Jahren das Darlehen voll ab.

Der Aufwand der ersten Periode: ca. € 900,--.

Der Aufwand der zweiten Periode: € 600,--.

Die Gesamtlaufzeit beträgt gut 20 Jahre.

Der Gesamtaufwand beträgt brutto ca. € 184.000,--.

Das Tilgungsaussetzungsdarlehen mit Ablösung durch eine Lebensversicherung, auch Festdarlehen genannt, hat den Vorteil des sofortigen Versicherungsschutzes. Sie schließen ja eine Lebensversicherung über eine bestimmte Summe mit einer bestimmten Laufzeit ab. Zur Aufwandsrechnung muß Ihr Alter bekannt sein. Die Versicherungsprämie ist davon abhängig.

Für das Beispiel nehmen wir 30 Jahre an und eine mittlere Lebensversicherungsgesellschaft, um die Prämienhöhe festzulegen:

Gleiches Darlehen wie oben, mit gleichem Zins. Wenn der Zins gleichbleiben würde - Sicherheit ist nur für die erste Zinsperiode vorhanden - und die Versicherungssumme bei T€ 54 liegt:

Der Aufwand beträgt ca.: € 750,--.

Die Gesamtlaufzeit beträgt ca.: 22 Jahre.

Der Gesamtaufwand beträgt ca.: € 198.000,--.

Jetzt bedenken Sie bitte die unterschiedlichen Vorteile. Sind Ihnen die Kosten wichtig - oder die Zinsrisiken? Interessieren Sie sich für beides? Durchaus denkbar, daß Sie damit einen richtigen Weg beschreiten können.

Zur Vervollständigung hier noch die Daten für ein Darlehen mit direkter Tilgung.

Die Aufwendungen eines Annuitätendarlehens mit 20 Jahren Laufzeit bei gleichbleibend 7% Zins betragen ca.: € 189.000,--.

Bei 22 Jahren Laufzeit ca.: € 199.000,--.

Sie sehen, Risiken können ins Geld gehen. Wer will aber heute Prophet sein für die zukünftigen Zinsentwicklungen. Selbst die Wissenschaftler, die sich damit beschäftigen, sind überfragt.

Vergessen Sie auch nicht, Ihren Steuerberater zu fragen, welche Auswirkungen der Kauf der Immobilie auf Ihr Einkommen hat.

Fragen Sie bei den Beratern immer nach von Ihnen vorher festgelegten Kriterien. Mit dieser Information sollte es Ihnen leicht fallen, Ihre Ziele festzulegen.

Nur nach Prüfung aller Kriterien können Sie Ihre eigene Finanzierung aufstellen. Im Gegensatz zu vielen Aussagen möchte ich behaupten, daß es eigentlich unmöglich ist, eine optimale Finanzierung im Vorherein zu planen. Man kann immer nur hinterher behaupten, so wie es geplant und gekommen ist, war es richtig.

Z. Zusammenfassung

Ich hoffe, daß ich meinen Ansprüchen aus dem Vorwort gerecht wurde, bin aber überzeugt, daß jeder, nach ausreichender Prüfung seiner gegebenen Verhältnisse, mit Hilfe dieser Information festzustellen kann, ob er zu dem Kreis der Vielen gehört, die sich die "Eigene 4 Wände" leisten können.

Das Geheimnis der Immobilienfinanzierung liegt in dem verwirrenden Namensangebot für gleichartige Darlehen.

Lassen Sie sich nicht verwirren. Informieren Sie sich rechtzeitig und planen Sie bitte ausreichend vor.

Sie sollten sich bewußt machen, daß nur die eigene Einschätzung, zu wenig zu wissen und deswegen einem Dritten, der durchaus Vertrauenswürdig ist, zu vertrauen, der Manipulation Tür und Tor öffnet.

Tun Sie sich den Gefallen und wollen wissen.

Dann besteht allerdings die Notwendigkeit, Zeit und Geld aufzuwenden, um die notwendigen Informationen zu erhalten. Diese Information ist sicherlich nicht vollständig; Es ist mein Versuch, Ihnen vor Augen zu halten, daß es doch relativ leicht ist, Kenntnisse über die Baufinanzierung zu erwerben.

Fordern Sie Ihren Berater; Sie stellen sehr leicht fest, welchen fachlichen Hintergrund Ihr Berater hat. Nehmen Sie es ihm aber nicht übel, wenn er nicht alles auf einmal sagen kann. Das gesamte Thema ist so vielschichtig, daß es in einer Beratung von 2 bis 3 Stunden nicht ausreichend abgehandelt werden kann.

Diese Information hilft Ihnen vielleicht, die Beratungszeit abzukürzen und wichtige Fragen zu klären. Falls Sie Fragen an mich richten wollen, bitte:

Harald Matschke,
16 727 Velten, Theresienstr. 7

info@maxmonat.de

FON 03304-522645
FAX 03304-522647