

Baufinanzierung mit Annuitätendarlehen

Inhalt

Stand: 2005

1. Warum ich über Baufinanzierung schreibe

2. Haftung

3. Voraussetzungen

3.1 Finanzierung von privat genutztem Eigentum

3.2 Keine Verwendung von Bausparverträgen oder Lebensversicherungen

3.3 Wie kann man alternativ ansparen?

3.4 Die Finanzierung soll sicher sein

4. Welche Möglichkeiten der Finanzierung gibt es?

4.1 Die übliche Finanzierung (das eine Extrem) oder: Wie verdient meine Bank am meisten?

4.2 Die preiswerte Variante (das andere Extrem) oder: Wie bekomme ich mein Darlehen am günstigsten?

5. Wie findet man die Bank, die diese Finanzierungsmöglichkeiten bietet?

6. Download

6.1 Die erste EXCEL-Tabelle (erste Übungen für das Verstehen des Darlehensverlaufs)

6.2 Die zweite EXCEL-Tabelle (für fortgeschrittene Rechnungen)

7. Berechnungen

7.1 Die erste Tabelle

7.2 Die zweite Tabelle

8. Das Ergebnis

9. Literatur

1. Warum ich über Baufinanzierung schreibe

Etwa drei Jahre vor dem Kauf unserer Immobilie war ich bei unserer Hausbank. Die Beratung zur Baufinanzierung war unbefriedigend und ließ viele Fragen offen. Also fing ich an, mit Hilfe des Computers eine Finanzierung durchzurechnen. Dabei entstanden im Laufe der Zeit ein Programm (in QBasic 4.0) und mehrere Tabellen in Excel, die es ermöglichen, wesentliche Dinge auszurechnen. Man gibt ein:

- Darlehenssumme
- Zinssatz (pro Jahr)
- Anfangstilgungssatz

Man erhält folgende Angaben: monatliche Belastung

- Restschuld am Ende der Laufzeit in Ein-Jahres-Abständen
- Grenzzinssatz (das ist der Zinssatz (d.h. Zins+Tilgung), den man bei einer Darlehensverlängerung bezahlen kann, ohne daß die monatliche Belastung ansteigt. Damit kann man das Risiko kurzfristiger Zinsbindungen ausrechnen. Diese Angabe bekommt man in Finanzierungs-Beratungs-Gesprächen meistens nicht! Das **Risiko** ist einer der entscheidenden Punkte bei der ganzen Betrachtung!

Mit diesen Programmen und Tabellen habe ich lange "gespielt" und dabei eine Reihe von Entdeckungen gemacht, wie man eine Baufinanzierung unter bestimmten Bedingungen sehr flexibel und preiswert gestalten kann.

Bemerkung:

Es ist in Deutschland in vielen Kreisen nicht üblich, über Geld und Geldanlage oder Finanzierungen zu sprechen. Das führt dazu, daß man sich auf Fachleute verläßt. Die kümmern sich dann darum, allerdings zu einem sehr hohen Preis.

Eine Baufinanzierung ist das teuerste und riskanteste, was man im privaten "finanziellen" Leben plant. Man sollte genau wissen, worauf man sich einläßt.

Besser ist, man kümmert sich selbst darum. Die Zeit ist bestens investiert, und man weiß dann auch, was man mit seinem Geld oder dem der Bank macht. Eigene Anlagen und Kreditentscheidungen sind erheblich billiger als viele Angebote. Man muß sich nur die Mühe machen, nachzurechnen. Dazu gibt es Hilfsmittel, s.u..

Außerdem sind die gewählten Anlageformen (s.u.) sehr flexibel, Bausparverträge und Lebensversicherungen z.B. sind m.E. sehr unflexibel.

Das Durcharbeiten der hier beschriebenen Tipps dauert vielleicht einige Zeit, aber ich wette, Sie haben noch nie soviel Geld pro Stunde verdient, wie Sie bei einer geschickten Baufinanzierung einsparen können!

Die hier vorgeschlagene Art der Immobilienfinanzierung habe ich bisher nur einmal in einer Fachzeitschrift (EURO am Sonntag) als Vorschlag gefunden!

Allerdings gibt es gelegentlich leicht versteckte Hinweise in Fachbüchern darauf, und ganz wenige, unabhängige Berater scheinen sie auch zu kennen

In den Büchern muß man schon mal zwischen den Zeilen lesen, obwohl da ja meistens nix steht....

2. Haftung

Ich übernehme keine Haftung für irgendwelche Angaben oder Konsequenzen, auch finanzieller Art, die sich aus meinen Erläuterungen ergeben oder für etwaige Rechenfehler der Tabellen. Alle Argumente beziehen sich auf die für uns geltende private Situation. In anderen Fällen können durchaus andere Kriterien gelten. Ich gebe ausschließlich meine eigene Meinung wieder. Diese ist in langwieriger Auseinandersetzung mit zahlreichen Fachzeitschriften, einigen interessierten Freunden und einigen Büchern zum Thema entstanden. Ich habe keine finanztechnische oder finanzmathematische Ausbildung und auch keine wirtschaftlichen Interessen. Ich werde keine Banken usw. empfehlen und keine in Mißkredit ziehen.

3. Voraussetzungen

3.1 Finanzierung von privat genutztem Eigentum

- Keine steuerliche Relevanz, es gibt lediglich die Eigenheimzulage vom Finanzamt und evtl. steuerliche Vorteile bei Renovierungen vor dem Einzug

3.2 Keine Verwendung von Bausparverträgen oder Lebensversicherungen für die Finanzierung von privat genutztem Eigentum

- Der Zins in der Ansparphase ist zu niedrig
- Die Gebühren sind zu hoch und senken die durch den niedrigen Zins schlechte Rendite weiter
- Bausparverträge sind zeitlich unflexibel. Ist der Vertrag, wenn ich über die Bausparsumme verfügen möchte, noch nicht zuteilungsreif, zahle ich zusätzliche Gebühren. Ist er zuteilungsreif, aber ich benötige die Summe nicht, ist die weitere Verzinsung ebenfalls unattraktiv.
- Lebensversicherungen sind m.E. unflexibel, zumindest was die Baufinanzierung angeht.

3.3 Wie kann man alternativ ansparen:

Anlage	Rendite	Sicherheit	Verfügbarkeit	Gebühren	Anbieter	Bemerkung
Tagesgeldkonto	je nach Angebot, monatliche Zinsgutschrift möglich	sehr gut, Einlagensicherheit beachten	Täglich in voller Höhe	gering oder keine	Direktbanken	Konditionenübersicht im Internet
Bundesschatzbriefe	richtet sich nach der allgemeinen Zinssituation. Der Zinssatz steigt jedes Jahr	sehr gut	1 Jahr lang fest, danach mit 5000,- EUR pro Monat zzgl. Zinsen verfügbar	Wenn Konto bei der Bundesschuldenverwaltung, keine	Bundesschuldenverwaltung, können auch bei jeder Bank oder Sparkasse gekauft werden. Kosten dort u.U. Gebühren, wenn das Kto. bei der Bank geführt wird	Ab ca. 50,-EUR möglich, auch Ansparplan. <u>Typ B:</u> Thesaurierend, d.h. Wiederanlage der Zinsen. Achtung: Nachteil wg. der Steuerfreibeträge bei Laufzeit 6/7 Jahre
Festgeld	nach Anbieter	sehr gut	sehr gut, 3-6-9-12-Monats-Zeiträume, i.A. bei vorzeitiger Auszahlung Zinsverlust	gering oder keine	die meisten Banken und Sparkassen	teilweise hohe Mindestanlagen
Geldmarktfonds	ähnlich Tagesgeldkonto	je nach Fonds gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	vom Fonds abhängig	Direktbanken, Wertpapierhandelshäuser	Performance in Fondsübersichten zu finden
Fonds (Aktien oder Renten)	unbestimmt	unbestimmt	gut, aber wenn man zum ungünstigen Zeitpunkt verkaufen muß, schlechte Rendite oder Verluste möglich	vom Fonds abhängig	Banken, Direktbanken, Fondsgesellschaften	Es gibt viele Fonds bei Direktbanken mit weniger oder keinen Gebühren und mit bis zu 100% reduziertem Ausgabeaufschlag.
Fremdwährungskonto	je nach Währung	je nach Währung, Kursrisiko	gut bis sehr gut	gering	Direktbanken, Banken	Je höher die Rendite, desto höher das Risiko
Sparbuch	schlecht	sehr gut	bei großen Beträgen schlecht	keine	Sparkassen, Banken	nicht empfehlenswert
Bausparvertrag	m.E. schlecht	hoch	schlecht	in den meisten Fällen zu hoch	Banken, Sparkassen, Bausparkassen, Vertreter, überhaupt alle!	nichts für mich....
Lebensversicherung	na ja...	hoch	schlecht		Lebensversicherungsgesellschaften	nichts für mich..., d.h. auf jeden Fall nicht für die Baufinanzierung

Diese Liste erhebt keine Anspruch auf Vollständigkeit. Sie soll lediglich aufzeigen, welche flexiblen Möglichkeiten der Geldanlage existieren, die von der Rendite her mit Bausparverträgen vergleichbar oder besser sind. Die Bewertungen sind subjektiv und können je nach Wirtschaftslage und persönlicher Einstellung auch anders ausfallen. Die besten Informationen bieten das Internet mit seinen vielen Finanzseiten oder die entsprechenden Fachzeitschriften.

3.4 Die Finanzierung soll sicher sein

Es gelten folgende Randbedingungen:

- Man kennt seine finanzielle Situation: insbesondere die monatlichen Ausgaben, die jährlichen Ausgaben und die Einnahmen (Es ist heute leicht möglich, mittels PC eine monatliche oder jährliche Einnahmen - Ausgabenrechnung zu erstellen. Hat man solche eine private Finanzübersicht für 1-3 Jahre erstellt, ist die Verhandlungsposition gegenüber der Bank erheblich besser, was die mögliche finanzielle Belastbarkeit oder auch die Sondertilgungsmöglichkeit angeht..
- Bestimmte Beträge stehen als Reserven für Notfälle zur Verfügung
- Die monatliche Belastung ist flexibel handhabbar (z.B. durch die Möglichkeit der Sondertilgung). In unserem Fall ist sie relativ flexibel handhabbar zwischen ca. 500,-EUR und 1800,-EUR pro Monat. Andere Modelle sind denkbar, je nach Rahmenbedingungen.
- Die minimale Belastung, d.h. mit den gesetzlich vorgeschriebenen 1% Tilgung, sollte man auch tragen können, wenn Arbeitslosigkeit o. ä. Risiken drohen können. Auch die Erwartung von Nachwuchs oder der Wegfall eines Einkommens bei Doppelverdienern darf die Finanzierung nicht bedrohen.
- Es sollten keine hohen Kosten beim Verkauf des Objektes entstehen (Vorfälligkeitsentschädigung), falls man aus beruflichen Gründen umziehen möchte.

Weiterhin ist sehr hilfreich:

- Das Objekt ist preiswert oder
- Man hat einen hohen Anteil an Eigenkapital oder
- ein sicheres, hohes Einkommen für die beabsichtigte Laufzeit der Finanzierung

Es gilt:

Je geringer die Darlehenssumme bzw. je früher ich den Tilgungsanteil erhöhe (z.B. durch Sondertilgungen), desto sicherer und billiger die Finanzierung!

4. Welche Möglichkeiten der Finanzierung gibt es?

Es geht bei den folgenden Betrachtungen nur um sog. Annuitätendarlehen. Dabei wird vorausgesetzt, daß eine Darlehenssumme von z.B. 150000,-EUR auch gesplittet werden kann:

75000,- EUR für 5 Jahre festgelegt und 75000,-EUR für 2 Jahre festgelegt oder

100000,- EUR für 5 Jahre festgelegt, 30000,- EUR für 2 Jahre festgelegt und 20000,- EUR variabel (d.h. in der Regel 3-monatlich) festgelegt. Bei der Festlegung des kurzfristigen Anteils des Darlehens muß man das Risiko bzgl. der allgemeinen Zinsentwicklung und der zu erwartenden monatlichen Belastung berücksichtigen. Beispiele gibt es weiter unten.

4.1 Die übliche Finanzierung (das eine Extrem) oder: Wie verdient meine Bank am meisten?

Die übliche, häufig erlebte Finanzierungsberatung sieht so aus:

Darlehen: 150000,-EUR
Zins: der aktuelle Zinssatz
Anfangstilgung: 1%
Laufzeit: 10 Jahre, danach erneute Festlegung des Zinssatzes entsprechend den Marktbedingungen
Gesamtlaufzeit: Je nach Zinssatz ca. 30 Jahre. Bei höherem Zinssatz wird die Gesamtlaufzeit kürzer (wegen der gleichbleibenden mtl. Belastung),
bei niedrigem Zinssatz wird die Laufzeit länger (wegen der niedrigeren mtl. Belastung)

Problem:

Die Restschuld nach 10 Jahren liegt gut 10% unter der Darlehenssumme (jedes Jahr wird 1% getilgt, zzgl. einem noch sehr geringen Zinseszinsseffekt).

Steigen nun die Zinsen um mehr als ca. 1%, steigt meine monatliche Belastung. Dadurch steigt das Risiko der Finanzierung, da nach 8 Jahren die staatliche Förderung wegfällt und auch die Realeinkommen in den letzten Jahren nicht mehr permanent steigen. Diese Art der Finanzierung sichert den Geldinstituten sichere Einnahmen für ca. 30 Jahre.

Besser ist eine Anfangstilgung von 2% oder 3% oder mehr. Dann ist die Restschuld nach 10 Jahren etwa 20% oder 30% unter der Darlehenssumme (zzgl. Zinseszinsseffekt) und das Risiko der weiteren Finanzierung entsprechend geringer. Außerdem sinken die Finanzierungskosten deutlich, die Gesamtlaufzeit des Darlehens wird deutlich kürzer..

Fazit:

Eine langfristige Finanzierung ist u.U. sicher, birgt aber ein gewisses Risiko und ist sehr teuer. Man kann davon ausgehen, daß eine Darlehenssumme von 150000,-EUR bei dieser Art der Finanzierung, je nach Zinssatz zwischen 300000,-EUR und 400000,-EUR kostet.

4.2. Die preiswerte Variante (das andere Extrem) oder: Wie bekomme ich mein Darlehen am günstigsten?

Der Hauptgedanke:

Ich finanziere nicht langfristig, sondern kurzfristig, z.B. über 2 Jahre. Warum?

- Die kurzfristigen Zinsen sind (fast) immer niedriger als die langfristigen, d.h. ich bekomme mein Darlehen "billiger". Die eingesparten Zinsen müssen aber unbedingt in die Tilgung investiert werden.
- Sollte es, unter Berücksichtigung des Risikos, möglich sein, das gesamte Darlehen kurzfristig abzuschließen, kann ich, wenn ich das Haus verkaufe (z.B. wegen Umzug aus beruflichen Gründen) am Ende der (kurzen!) Laufzeit das gesamte Darlehen zurückzahlen. Damit entfällt die Vorfälligkeitsentschädigung. Kurzfristige Zinsbindungen sind damit erheblich flexibler als langfristige Zinsbindungen.
- Am Ende der Laufzeit kann ich immer in beliebiger Höhe sondertilgen, auch wenn die Bank das sonst nicht zuläßt (Sondertilgungen sind bei vielen Banken unbeliebt).

Anmerkungen:

- Es gibt nur sehr selten eine "inverse Zinsstruktur", d.h. daß die kurzfristigen Zinsen höher sind als die langfristigen. Die langfristigen Zinsen kann man im Internet finden unter www.zinsentwicklung.de. Die Zinsen für kurze Zinsbindungen (3 Monate bis 5 Jahre) sind etwa 1-2 Prozent günstiger als lange Zinsbindungen. 1-2 Prozent Zins-Ersparnis bringt eine enorme Senkung der Darlehenskosten, wenn die Ersparnisse in die Tilgung investiert werden.
- Wenn man keine hohe Anfangstilgung hat (größer 3%), ist unbedingt das Risiko zu beachten!
- Kann man eine hohe Anfangstilgung ansetzen (z.B. 5% oder mehr), dann kann man bei der Verlängerung des Darlehens, falls die Zinsen steigen, die Tilgung senken, damit die mtl.

Belastung nicht steigt.

5. Wie findet man die Bank, die diese Finanzierungsmöglichkeiten bietet?

Man ruft alle Institute an, die aufgrund bestimmter Eigenschaften in Frage kommen (Hausbank, Tips von Freunden, Konditionen-Vergleiche in Fachzeitschriften und Internet) und stellt folgende Fragen (die Fragen sind hierarchisch geordnet):

Für welche Laufzeit bieten Sie die günstigsten Zinsen?	Je billiger die Zinsen, desto billiger das Darlehen und desto sicherer die Finanzierung. Bei manchen Banken ist die 3-monatige Laufzeit die günstigste, bei manchen ist die 3-monatige die teuerste, dafür aber die 2-jährige Laufzeit die günstigste. Man macht sich bei jedem Anruf eine Tabelle mit: Laufzeit, nominalem Zinssatz, effektivem Zinssatz usw..
Wie hoch sind die Zinsen für andere Laufzeiten?	Man wird fast immer eine Risiko-Verteilung anstreben, d.h. Darlehen werden auf mehrere Laufzeiten gesplittet
Bieten Sie Sondertilgungen?	Bei vielen Banken: "NEIN!" Die (für den Kunden attraktiven) Sondertilgungen kann man durch sehr kurze Zinsbindungsfristen umgehen. Sehen Sie sich unbedingt in der ersten EXCEL-Tabelle (s.u.) den Einfluß von Sondertilgungen auf Restschuld und Laufzeit an (Grafik)!!!
Wie hoch sind die Nebenkosten?	Hier gibt es die unterschiedlichsten Varianten, man muß fragen nach: <ul style="list-style-type: none">● Darlehensgebühren (absolut oder in Prozent) und Bereitstellungszinsen● Wertschätzungsgebühren (manchmal 500,- EUR oder Gutachter oder 0,- EUR) sonstige Nebenkosten und Gebühren des Darlehens, was auch immer...
Gibt es andere zwingende Konditionen?	z.B.: Ein Gehaltskonto muß bei der Bank geführt werden, welche das Darlehen gibt.
Tilgungsverrechnung?	Muß beim Eingang der Tilgungszahlung erfolgen (und nicht etwa später, das würde die Darlehenskosten erhöhen). Die Art der Tilgungsverrechnung schlägt sich auch im Effektivzins nieder.
Wie ist das mit der Vorfälligkeitsentschädigung?	Will oder muß ich vor Ablauf der Laufzeit des Darlehens umziehen, sollte man die Möglichkeit haben, das vorhandene Darlehen abzulösen. Wie hoch sind die Gebühren?

Es soll Institute geben, die bei persönlichen Terminen deutlich bessere Konditionen (bzgl. Nominalzinssatz, Gebühren, Wertschätzung usw.) anbieten als bei telefonischen Anfragen. Das muß jeder selbst herausfinden.....

Thema Hausbank: Ist die Hausbank deutlich teurer in den Zinskonditionen als andere Anbieter (1% oder mehr), kann man sie zwar mit dem Hinweis auf andere preiswerte Anbieter herunterhandeln, muß das aber bei jeder Verlängerung der Darlehen wieder tun (wenn die Hausbank wieder ungünstiger ist). (Das führte bei uns dazu, daß ich die Hausbank verlassen habe, um zu einer Bank zu wechseln, die immer mit ihren Zinssätzen am unteren Ende der Angebote liegt, so daß auch Nachverhandlungen bei Darlehensverlängerungen zu günstigen Konditionen erfolgen. Gleichzeitig war dabei Bedingung der Bank, daß ein Gehaltskonto bei ihr geführt wird, leicht zu erfüllen: Die alte Hausbank verursachte mindestens 15,- EUR Gebühren pro Quartal, die neue erst 1,50 EUR pro Monat, inzwischen 0 EUR pro Monat. Die Hausbank ist im Laufe der Zeit bzgl. des Girokontos teurer geworden.)

6. Download

6.1 Die erste EXCEL-Tabelle (erste Übungen für das Verständnis des Darlehensverlaufs)

In die erste EXCEL-Tabelle kann man in die grün unterlegten Felder folgendes eingeben:

- Darlehen
- Zins
- Tilgung
- Sondertilgungen (unten in der Tabelle)

Man erhält folgende Angaben:

- Die monatliche Belastung
- Die Restschuld nach jeweils einem Monat. Wechselt die Restschuld in den negativen Bereich, ist das Darlehen getilgt.
- Die Gesamtlaufzeit (ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen als Zahlenwert, mit Berücksichtigung der Sondertilgungen grafisch)
- Die Gesamtkosten (=mtl. Bel. * Laufzeit *12, ungefähre Angabe, ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen)
- Eine Grafik mit dem Verlauf der Restschuld über 40 Jahre. Wird die Null-Linie geschnitten, ist das Darlehen getilgt.
- Eine Grafik mit dem Verlauf von monatlicher Belastung, Zins, und Tilgung in absoluten Beträgen, also DM oder EUR

Download EXCEL-Tabelle "darleh01.xls" (102 kb): [darlehen01.xls](#)

6.2. Die zweite EXCEL-Tabelle (für fortgeschrittenere Rechnungen)

In die zweite Tabelle kann man folgendes eingeben:

- Darlehen
- Zins
- Tilgung

Man erhält folgende Angaben:

- Die monatliche Belastung
- Die Restschuld nach 1,2,3.....20 Jahren
- Den Grenzzinssatz. Der Grenzzinssatz sagt, wie hoch am Ende der Laufzeit Zins+Tilgung steigen dürfen, ohne daß meine monatliche Belastung steigt.
- Die Angabe "Zins+Tilgung-Grenzzinssatz". Hier sehe ich sofort, wieviel Sicherheit in % ich am Ende der Laufzeit gewonnen habe (ohne daß die mtl. Belastung steigt).
- Die Darlehenskosten. Das sind pro Jahr: mtl. Belastung *12. Hier sehe ich, wieviel mich das Darlehen bis zum Ende der Laufzeit kostet, d.h. Zins+Tilgung).

Download EXCEL-Tabelle "darleh02.xls" (54 kb): [darlehen02.xls](#)

7. Berechnungen

Die Rechenmethoden bzw. Formeln für mtl. Belastung, den mtl. Zins- und Tilgungssatz und die Restschuld kann man den Formeln für die einzelnen Felder der EXCEL-Tabelle entnehmen. Die Tabelle 1 zeigt folgendes:

- Für jeden getilgten EUR zahle ich keine Zinsen mehr.
- Da die mtl. Belastung gleich bleibt, steigt damit der Tilgungsanteil.
- Je höher der Tilgungsanteil, desto billiger (und sicherer!) wird das Darlehen.
- Sondertilgungen erhöhen den Tilgungsanteil pro Monat und senken die Zinsbelastung.

7.1 Die erste EXCEL-Tabelle (erste Übungen für das Verständnis des Darlehensverlaufs)

Vergleich der Laufzeiten und Kosten des Darlehens in Abhängigkeit von der Anfangstilgung (Darlehen und Zins sind konstant):

Darlehen	Zins	Anfangstilgung	Laufzeit	Kosten (Zins+Tilgung)
150000,- EUR	6%	1%	ca. 32 Jahre	ca. 336000,- EUR
150000,- EUR	6%	3%	ca. 18 Jahre	ca. 245000,- EUR
150000,- EUR	6%	10%	ca. 8 Jahre	ca. 187000,- EUR

Ergebnis:

- Je höher die Anfangstilgung, desto geringer sind Laufzeit und Kosten des Darlehens
- Ein Darlehen kostet mich, je nach Zins- und Tilgungssatz, das etwa 2-fache der Anfangssumme.

Vergleich der Laufzeiten und Kosten des Darlehens in Abhängigkeit von dem Zinssatz (Darlehen und Tilgung sind konstant):

Darlehen	Zins	Anfangstilgung	Laufzeit	Kosten
150000,- EUR	6%	1%	ca. 32 Jahre	ca. 336000,- EUR
150000,- EUR	8%	1%	ca. 27 Jahre	ca. 363000,- EUR
150000,- EUR	10%	1%	ca. 24 Jahre	ca. 384000,- EUR

Ergebnis:

- Je höher der Zins, desto geringer die Laufzeit (weil die mtl. Belastung höher ist)
- Je höher der Zins, desto höher die Kosten des Darlehens

Ziel der Finanzierung ist:

Möglichst wenig Zinsen und möglichst viel Tilgung zu bezahlen! Jede Sondertilgung erhöht den Anteil der Tilgungszahlung und reduziert den Zinsanteil!

Dazu kann man in die Tabelle eine Sondertilgungszahlung eingeben. Die Sondertilgung bewirkt folgende, äußerst positive Effekte:

- Die Restschuld sinkt sofort
- Man zahlt bei gleicher mtl. Belastung einen höheren Tilgungsanteil (siehe Zahlenwerte in der Tabelle und die Grafik auf Seite 1)
- Man zahlt bei gleicher mtl. Belastung einen niedrigeren Zinsanteil (siehe Zahlenwerte in der Tabelle und die Grafik auf Seite 1)

7.2 Die zweite EXCEL-Tabelle (fortgeschrittene Übungen für das Verständnis des Darlehensverlaufs)

In dieser Tabelle wird die Restschuld nach 1,2,3 ...20 Jahren mit einer in EXCEL vorhandenen Funktion berechnet. Über die Hilfe-Funktion in EXCEL kann man sich die Parameter ansehen, falls man sich mit der Funktion näher auseinandersetzen möchte.

Jede Gruppe von vier Zeilen rechnet das gleiche. So kann man verschiedene Zins-Perioden oder Zahlungszeiträume hintereinander berechnen. Dazu geht man so vor:

1. Darlehen, Zins und Tilgung eingeben.
2. Am Ende der gewünschten Laufzeit die Restschuld ablesen und in die nächste Vierer-Zeile eingeben
3. Den erwarteten Zins eingeben,
4. als Tilgung gibt man ein: den Grenzzinssatz aus der Spalte der Restschuld minus des erwarteten Zinssatzes (dann bleibt die mtl. Belastung gleich)
5. Das wiederholt man dann für die nächste Vierer-Reihe
6. Zur Berechnung der Gesamtkosten des Darlehens muß man die Beträge aus den einzelnen Darlehenskosten (jeweils am Ende der Laufzeit) addieren.

Die zweite Tabelle bietet folgende Möglichkeiten der Eingabe:

- Darlehenssumme
- Zinssatz
- Tilgung

Man bekommt folgende Angaben ausgerechnet:

- mtl. Belastung (das negative Vorzeichen steht dort, weil nach der Funktion für die Berechnung der Restschuld alle Zahlungen negativ sein müssen)
- Restschuld nach 1, 2, 3 ... 20 Jahren
- Grenzzinssatz. Der Grenzzinssatz ist eine der wichtigsten Funktionen bei diesen Berechnungen! Er zeigt, wie hoch am Ende einer Laufzeit Zins+Tilgung sein dürfen, ohne daß die mtl. Belastung ansteigt. Er ist damit ein Maß für das Risiko der Finanzierung.

8. Ergebnis

Wie die Berechnungen in Kapitel 7 zeigen, hätte die beste Finanzierung folgende Bedingungen:

- kurze Zinsbindungsfristen (wg. der Flexibilität und weil es billiger ist)
- eine möglichst hohe Anfangstilgung (um die Kosten zu senken und die Laufzeit zu verkürzen)

Leider gibt es wichtige Gründe, die dagegen sprechen:

- eine hohe Anfangstilgung treibt die mtl. Belastung in die Höhe
- es besteht ein gewisses Risiko, daß nach einer kurzen Zinsbindungsfrist die Zinsen steigen und die mtl. Belastung in die Höhe treiben.

Die beste Methode ist, einen Mittelweg zu finden.

Bei einer Finanzierung von 150000,-EUR kann man ja z.B. folgende Möglichkeiten wählen:

Darlehen, Teil 1, 2, 3	Laufzeit	Anfangstilgung	Bemerkung
50000,- EUR	5 Jahre	2%	
50000,- EUR	2 Jahre	2%	
50000,- EUR	variabel	1 ... 10%	Da man ja jederzeit sondertilgen kann, spielt die Anfangstilgung keine Rolle. Allerdings muß man sich über den Grenzzinssatz und das Risiko im Klaren sein: Der Zinssatz kann, entsprechend der wirtschaftlichen Situation, jederzeit steigen oder sinken.

Eine andere Möglichkeit:

Darlehen, Teil 1, 2	Laufzeit	Anfangstilgung	Bemerkung
100000,- EUR	2 oder 5 Jahre	2%	Die Laufzeit richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten.
50000,- EUR	2 Jahre oder variabel	1 ... 10%	Auch hier gilt es, einen Mittelweg zwischen Risiko und Kostenersparnis zu finden.

9. Literatur

Diverse Fachzeitschriften (die Aufzählung ist sicher nicht vollständig):

- Finanzen
- EURO am Sonntag
- Finanztest

Bücher:

- Stiftung Warentest: Handbuch Rund ums Geld, Alles über Bankgeschäfte, Baufinanzierung, Geldanlage ISBN 3-924286-98-1, 59,-DM
- Rolf Klein: Die richtige Baufinanzierung. ISBN 3-612-21391-1, ECON-Verlag 2000, DM 19,90. Sehr gründlich, unbedingt zu empfehlen!
- Wolfgang Jung - Bernd W. Klöckner: Handbuch für Bauherren - Planen, Finanzieren, Bauen. ISBN 3-8068-2694-3, Falken-Verlag, 44,90 DM