

Vor der Eigenheimfinanzierung kommt die Vermögensanalyse

Die **Finanzierung der eigenen vier Wände** stellt viele immer wieder vor schwierige Probleme.

Jeder weiß: die Verwendung der Eigenmittel hängt vom Habenzins für die Geldanlagen und den Sollzinsen für die Hypothek ab.

Die Finanzierung des Eigenheims ist in der Theorie einfach. Wer keine Risikeneingehen will, setzt so viel Eigenkapital wie möglich ein und zahlt Schulden, die in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren tilgbar sind, so schnell wie möglich zurück. Der Grund ist die Tatsache, dass Kredite in der Regel „teurer“ als Kapitalanlagen sind. Die jährlichen Sollzinsen sind höher als die entsprechenden Habenzinsen.

In der Praxis sieht die Welt jedoch anders aus. Es gibt viele Anleger, die ihr bestehendes Vermögen nicht oder nur teilweise antasten. Genauso wird die Rückzahlung der Kredite in die Länge gezogen, um die monatliche Belastung zu senken.

Die Probleme und Schwierigkeiten werden in folgendem **Bespiel** deutlich. Ein Betriebswirt ist 34 Jahre alt und mit einer Ärztin verheiratet, die zwei Jahre jünger ist. Das Paar hat zwei Kinder, die vier und zwei Jahre alt sind. Die Eltern haben ein Nettoeinkommen von 4.500 Euro pro Monat. Das aktuelle Vermögen besteht aus fünf Posten. Auf dem Girokonto liegen 10.000 Euro. Der Pfandbrief hat einen Nominalwert von 20.000 Euro und einen Kurswert von 108 Prozent. Der Bausparvertrag über 30.000 Euro ist zu 50 Prozent angespart und wird in Kürze zugeteilt werden. Die Ärztin hat in die Ehe eine Rentenpolice mitgebracht, die zurzeit etwa 18.000 Euro wert ist. Vor fünf Jahren hat der Betriebswirt eine Kapitallebensversicherung über 100.000 Euro abgeschlossen, deren heutiger Rückkaufswert bei ungefähr 10.000 Euro liegt. Der Marktwert aller Verträge beträgt also 75.000 Euro.

Die Familie interessiert sich für ein Haus, das 325.000 Euro kostet. Folglich ist ein Kredit von 250.000 Euro nötig, die Hypothek mit einer Zinsbindung von 15 Jahren kostet zurzeit etwa 5 Prozent pro Jahr. Einschließlich der üblichen Anfangstilgung von 1 Prozent läge die monatliche Rate für Zins und Tilgung bei 1.250 Euro.

Bei näherer Betrachtung der Dinge stellen sich aber nicht nur dem Ehepaar viele Fragen. Zunächst geht es um die Überlegung, wie viel **Eigenkapital** eingesetzt werden soll. Sollen wirklich alle Verträge „versilbert“ werden? Oder ist es sinnvoll, einen gewissen Betrag als Notgroschen zurückzuhalten? Dann ist die Frage zu beantworten, wie der **Kredit** - egal wie hoch - **getilgt** wird. Soll er direkt zurückgeführt werden, oder sind alternative Geldanlagen ein Thema? Schließlich stellt sich die Frage, wie sich die Eltern bei **Berufsunfähigkeit** und **Tod** absichern wollen.

Im vorliegenden Fall kann der Pfandbrief als Notgroschen dienen. Er ist mit einem Nominalzins von 5 Prozent ausgestattet, hat zurzeit einen Marktwert von 108 Prozent und wird in fünf Jahren zur Rückzahlung fällig. Das führt zu einer Rendite von 3,24 Prozent vor Steuern und knapp 2 Prozent nach Steuern.

Durch den „Wegfall“ der knapp 22.000 Euro erhöht sich der Kreditbedarf auf 272.000 Euro. Nun wird es spannend, weil die Frage im Raum steht, in welcher Zeit und wie der Betrag getilgt werden soll.

Der erste Weg bedeutet, eine Festhypothek von 325.000 Euro aufzunehmen, nur Zinsen zu bezahlen, die restlichen Geldanlagen in Aktien umzuschichten und bis ins Rentenalter jeden Monat weiteres Geld in Aktien zu investieren. Dann wird der Kredit aus dem Aktiendepot getilgt.

Bei dem **zweiten Weg** werden die Restverträge ebenfalls aufgelöst, aber zur Minimierung der Hypothek verwendet. Kündbar sind Verträge im Wert von 53.000 Euro, so dass 272.000 Euro zu verzinsen und zu tilgen sind. Bei dieser Lösung würde aber die anfängliche Tilgung von einem Prozent in den Abgrund führen, weil die Laufzeit bei 36 Jahren liegt. Folglich sollten die Eltern die monatliche Rate für Zins und Tilgung bis zum Anschlag steigern. Bei einer Rate von beispielweise 2.000 Euro, die 44 Prozent des heutigen Nettoeinkommens entsprechen, wäre der Kredit nach 17 Jahren getilgt. Dann hätte das Ehepaar noch rund 15 Jahre, um freies Kapital für die Altersversorgung aufzubauen.

Die beiden Vorschläge stehen für die **Extreme**. Wichtig ist nur die Erkenntnis, daß die bestehenden Geldanlagen weniger als 5 Prozent bringen und der geplante Kredit mehr als 5 Prozent kostet. Das heißt in der Folge, daß sich unsere Bauherren im Beispiel auf drei Dinge konzentrieren. Sie nehmen den Bausparvertrag in Anspruch, weil der Zinssatz für das Darlehen, das in Kürze zugeteilt wird, mit 3,75 Prozent konkurrenzlos günstig ist. Kündigen beide Versicherungen, weil deren Renditen unter 4 Prozent liegen, und setzen die Rückkaufswerte als Eigenkapital ein. Das Bargeld wird selbstverständlich eingesetzt, weil die Habenzinsen auf dem Girokonto jämmerlich sind, Die beiden Kredite, sowohl der Bausparkredit als auch die Hypothek, werden so schnell wie möglich getilgt.

Wer auf die **Börse** setzt, sollte ebenfalls radikal sein. Er löst alle Verträge auf und sichtet die 55.000 Euro in Aktien um. Er nimmt 325.000 Euro auf und bezahlt bei einem Nominalzins von 5 Prozent monatlich 1.354 Euro an die Bank. Schließlich wird er die monatliche Schmerzengrenze für Wohnen und Vorsorge ermitteln und die Differenz zur Zinsrate in Aktien stecken. Bei einem Limit von 2.000 Euro würden jeden Monat etwa 650 Euro in bestimmte Aktienfonds fließen. Die kritische Rendite der Aktiensparpläne beträgt 6,15 Prozent vor Steuern. Bei diesem Satz hat der Anleger nach 17 Jahren so viel Geld auf dem Konto, dass die Hypothek (325.000 Euro) getilgt werden könnte. Laufen die Aktien besser, wird sich der Anleger freuen. Sonst wird er im Regen stehen.

Sie sehen: gar nicht so einfach! Haben Sie Fragen oder wollen sich über uns informieren, sprechen Sie uns an!

