

Schuldenminimierung als beste Eigenheimfinanzierung

(In einem sehr informativen Artikel in der FAZ vom 2. Mai 2009 kann man lesen, warum man bei Fremdfinanzierungen immer auf die schnelle Schuldentilgung achten sollte)

Die **Finanzierung selbstgenutzter Immobilien** ist in der Theorie eine einfache Sache: wer kein Risiko eingehen will, setzt so viel Eigenkapital wie möglich ein und tilgt die Schulden so zügig wie möglich. Das liegt an dem Umstand, dass Kredite in der Regel teurer als Geldanlagen sind.

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 Auswirkungen werden **im folgenden Fall** deutlich:

Ein Ehepaar ist zusammen 105 Jahre alt. Er ist 55 Jahre alt, sie 50 Jahre. Das monatliche Nettoeinkommen beträgt 12.000 Euro. Kinder sind nicht vorhanden. Statt dessen liegen 800.000 Euro auf dem Konto. Nun ist der Wunsch aufgekommen, in der Nachbarschaft eine Altbauwohnung zu kaufen. Das gute Stück ist nicht ganz billig. Es kostet etwa 700.000 Euro.

Der Kauf und die Bezahlung der Wohnung sind kein Problem, weil genügend Geld vorhanden ist. Die Barzahlung kommt für die beiden Beamten, die großen Wert auf Sicherheit legen, aber aus unerfindlichen Gründen nicht in Frage.

Der Berater der Bank schlägt dem Ehepaar zwei Darlehen und einen Bausparvertrag vor. Der erste Kredit beträgt 500.000 Euro, und der zweite Kredit liegt bei 200.000 Euro. Der große Baustein kostet 4,40, Prozent Zinsen im Jahr. Die Zinsbindung beträgt 15 Jahre und in dieser Zeit sollen die Schulden mit 1 Prozent getilgt werden. Der kleine Block besteht aus einem Festdarlehen und aus einem Bausparvertrag von jeweils 200.000 Euro. Die Geldanlage soll umgehend mit dem Mindestsparguthaben von 100.000 Euro aufgefüllt werden, damit der Vertrag in drei Jahren zugeteilt werden kann. Bis dahin sind für die 200.000 Euro jährlich 3,60 Prozent zu zahlen. Dieser Vorschlag ist in vielen Banken gängige Praxis.

Aus dem Blickwinkel der Bank ist die Finanzierung ein **Bombengeschäft** – aus Sicht der Privatleute ist die Finanzierung jedoch eine **Katastrophe**.

Der große Kredit beträgt insgesamt 500.000 Euro. Er kostet wie gesagt 4,40 Prozent pro Jahr. Die Zinsbindung dauert 15 Jahre. Die Tilgung beträgt 1,0 Prozent. Das führt zu 180 Raten von jeweils 2.250 Euro, also 405.000 Euro.

Der kleine Kredit liegt bei 200.000 Euro. Der Zins beträgt 3,60 Prozent. Bis zur Zuteilung des Bausparvertrages sollen drei Jahre vergehen, so dass 36 Zinsraten á 600 Euro anfallen. Nach der Zuteilung des Bausparvertrages klettert die monatliche Rate auf 1.600 Euro, weil der Sparvertrag nach den Vorschriften der Bausparkasse innerhalb von 5,75 Jahren zurückzuzahlen ist. Daher fallen 69 Raten á 1.600 Euro an.

Zuerst sind die 36 Raten á 2.850 Euro zu bezahlen. Dann folgen die 69 Zahlungen á 3.850 Euro. Schließlich sind 75 Raten á 2.250 Euro zu überweisen. Die Restschuld nach 15 Jahren beträgt 411.000 Euro. Das führt zu einem Effektivzins von 4,75 Prozent pro Jahr. Die beiden Anleger sind keine Spekulanten, so dass das Guthaben aus Festgeld, Staatsanleihen und Gold besteht. Hier sind nach Abzug der Abgeltungsteuer, wenn es hoch kommt, jährlich 3 Prozent zu verdienen.

Im Laufe der Zeit summiert sich der „**Schaden**“ bei diesen Zahlungen zu einem Gesamtbetrag von 104.000 Euro – ganz schön viel Geld für das Gefühl, jederzeit auf 600.000 Euro zurückgreifen zu können.

Im beschriebenen Fall bietet es sich zum Beispiel an, die 600.000 Euro zum Preis von 4,40 Prozent aufzunehmen und die Schulden innerhalb von 15 Jahren zu tilgen. Die monatliche Rate für Zins und Tilgung beträgt in diesem Fall zwar 4.559 Euro. Dies macht eine gesamte Zahlung in Höhe von 820.620 Euro aus.