

## **FINANZTIPS (Stand 1995)**

Inhalt:

**I. Finanzierungsarten**

**II. Wertsteigerung/Wiederverkaufschance**

**III. Finanzplan**

### **I. Finanzierungsarten**

1. Finanzierung über eine Versicherungshypothek
2. Finanzierung über ein Bauspardarlehen
3. Finanzierung über ein Bankdarlehen

#### **Grundsatz:**

Die Finanzierung muß auf die Bedürfnisse des einzelnen Bauherren abgestimmt sein. Mit unserer Übersicht wollen wir Ihnen zusammenfassend die einzelnen Finanzierungsarten vorstellen.

### 1. - **VERSICHERUNGSHYPOTHEK** (z. B. Lebensversicherung):

Vorteile:

- Günstiger Zins
- Versicherungsschutz
- Niedrige Nebenkosten

Nachteile:

- Darlehenstilgung erst bei Versicherungsablauf
- Monatlich teurer als 1 Prozent Tilgung
- Geringe Flexibilität
- Der günstige Zins gilt nur bis 40% der Gesamtkosten

### 2. - **BAUSPARDARLEHEN**

Vorteile:

- Günstiger Zins
- Niedrige Gesamtkosten
- Hohe Flexibilität
- Kalkulierbare Belastungen

Nachteile:

- Hohe Tilgungsraten
- Der Zeitpunkt der Zuteilung kann nicht genau bestimmt werden

### 3. - **BANKDARLEHEN**

Vorteile:

- Einfache Abwicklung
- Finanzierung mit wenig Barmitteln möglich
- Ständige Darlehensreduzierung
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten

Nachteile:

- Hohe Nebenkosten
- Viele Nebenbedingungen

Anmerkung:

Bei **BANKDARLEHEN** vereinbaren Sie unbedingt die Möglichkeit von zusätzlichen Bareinzahlungen (Sondertilgungen). Die meisten Darlehen beinhalten diese Vereinbarung nicht. Die Banken weisen Sie auf diese Möglichkeit oftmals nicht hin. Durch diese Vereinbarung können Sie im Laufe der Kreditzeit zusätzliche Tilgungen vornehmen, was sich auf Ihre monatliche Belastung und somit auf die gesammte Zinsbelastung enorm auswirkt. Rechnen Sie doch spaßeshalber in **BAUFINANZ** eine angenommene zusätzliche Tilgung von DM 10.000,- DM nach z.B. 2 Jahren mit ein. Sie werden staunen welchen Zinsbetrag Sie in der restlichen Laufzeit sparen.

## Wie funktioniert ein Bauspardarlehen?

### Allgemein

Bausparen ist für Bauherren rentabel, d.h. wenn das Bauspardarlehen auch wirklich in Anspruch genommen wird. Als reine Kapitalanlage sollte zuerst geprüft werden, ob andere mittelfristige Anlageformen keine bessere Verzinsung bieten.

Besorgen Sie sich Informationsmaterial von verschiedenen Bausparkassen, lassen Sie sich beraten und vergleichen Sie die unterschiedlichen Bauspar"regeln". Treffen Sie Ihre Entscheidung erst nach einem ausführlichen Angebotsvergleich

### Bausparsumme und Kosten

Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen (Mindestsumme DM 5.000,-). Als Faustformel gelten folgende Werte:

Pro 1000,- DM Bausparsumme = 5,- bis 8,- DM Einzahlungsbetrag pro Monat. D.h. für einen Bausparvertrag über 10000,- DM, zahlen Sie 50,-/80,- DM/Monat. Meist wird bei Abschluß des Bausparvertrages festgelegt ob die Auszahlung zu 100% oder mit Disagio (Vorwegzinsabzug) von 3-6% erfolgt. Das Guthaben eines Bausparvertrages wird, je nach Tarif mit 2-4% und das Darlehen mit 4-6% verzinst. Bei Abschluß wird eine Abschlußgebühr von 1-2% der Bausparsumme fällig.

### Bausparphasen

Ein Bausparvertrag unterteilt sich 3 Phasen:

- Ansparphase: Je nach gewähltem Tarif müssen mindestens 40% bzw. 50% der Bausparsumme angespart werden bevor eine Anspruch auf das Bauspardarlehen besteht.  
Je nach Laufzeit des Vertrages und Höhe der monatlichen Rate kann die Ansparphase 4 - 10 Jahre dauern.  
Die Mindestsparzeit beträgt 18 Monate, d.h. solange müssen Beiträge auf das Bausparkonto eingezahlt worden sein bevor eine Zuteilung möglich ist. Auch Einmalzahlungen müssen für diese Zeit auf dem Konto ruhen.
- Zuteilung: Wenn das Mindestguthaben (40% bzw. 50%) angespart ist hängt die Zuteilung des Bauspardarlehen von der Bewertungszahl ab.  
Diese Bewertungszahl gibt an in welcher Reihenfolge die Bausparer an Ihr Geld kommen. Die Berechnung erfolgt aus der Summe der Zinsen und der Bausparsumme.
- Tilgung: Die Tilgung der Darlehenssumme erfolgt in festen monatlichen Raten bis zum Ende der Laufzeit. Jedoch muß die Tilgung in 10-11 Jahren erfolgt sein. Die Tilgung erfolgt zu 5 bis 8,-DM je 1000,-DM der Darlehenssumme.

Der Bausparvertrag ist unter "Häuslebauern" umstritten. Der eine Teil weist auf die niedrigen Habenzinsen bis zur Zuteilung hin (Ihr Geld könnte bei einer anderen Anlageform evtl. mehr Ertrag bringen).

Der andere Teil weist auf die niedrigen Hypothekenzinsen nach der Zuteilung hin. Im Einzelfall

heisst es daher immer: Prüfen Sie, ob für Sie ein Bausparvertrag sinnvoll ist. Halten Sie sich an den Leitsatz:

**ERST INFORMIEREN, DANN ABSCHLIEßEN.**

Beachten Sie auch eventuelle steuerliche Vorteile, sowie die staatliche Förderung aus einem Bausparvertrag.

Bei Bausparverträgen unbedingt berücksichtigen:

Schließen Sie keinen zu großen Einzelbausparvertrag ab, sondern mehrerer kleine Bausparverträge die in ihrer Summe dem Wert des Großen entsprechen.

Denn: Bausparverträge werden im Normalfall erst bei 40-50% Einzahlung der Bausparsumme ausgezahlt. Nun haben Sie bei Bausparverträgen die Möglichkeit die Restsumme bis zur Zuteilungssumme (50% der Bausparsumme) zusätzlich einzuzahlen, so dass sie den Bausparvertrag schon früher ausgezahlt bekommen können.

Bei einer Bausparsumme von DM 100.000.- fällt Ihnen die Restzahlung zur Auslösung sicherlich schwerer als wenn Sie wenigstens einige 10.000.- DM Bausparverträge auslösen können.

## II. Wertsteigerung / Wiederverlaufschance

Wertsteigerung = +      \*-Schätzung

OPTIMAL	++25+++++	Spekulationsgründe
Berlin	++22+++++	Hauptstadt & Ostmärkte
Frankfurt	++18+++++	Zentr.Lage/Europ.Bankstadt
Hamburg	++18+++++	Zentrale Lage & Ostmärkte
Hannover	++16+++++	Zentrale Lage
Nürnberg	++16+++++	Zentrale Lage s. Ostöffnung
Bremen	++15+++++	
Braunschweig	++15+++++	Zentrale Lage s. Ostöffnung
Regensburg	++15+++++	
Wiesbaden	++15+++++	
Heidelberg	++14+++++	
Lübeck	++14+++++	
Mainz	++14+++++	
Mannheim	++14+++++	
Augsburg	++13+++++	
Freiburg	++13+++++	
Göttingen	++13+++++	
München	++11+++++	Bislang zu teuer
Stuttgart	++11+++++	Verliert an Bedeutung
Ulm	++11+++++	
Düsseldorf	++10+++++	Bislang zu teuer
Kassel	++10+++++	Gewinnt trotz Ostöffn. nicht
Kiel	++10+++++	
Tübingen	++10+++++	
Würzburg	++10+++++	
Darmstadt	++9+++++	
Köln	++9+++++	
Bonn	++7+++++	Verl.wg. Regierungsumzug
Fulda	++7+++++	
Karlsruhe	++7+++++	
Saarbrücken	++7+++++	Noch größere Randlage

### III. Finanzplan

Nun haben Sie die Möglichkeit Ihre Kapitalplanung vorzunehmen:

#### ERMITTLUNG DES EIGENKAPITALS

DM

- Sparguthaben, Guthaben auf Konten :
- Bausparguthaben einschl. Prämien, Zinsen :
- Versicherungsguthaben :
- (Rückkaufwert Lebensversicherung)
- Aktien, Pfandbrief und andere Wertpapiere :
- Kapitalisierte Rentenansprüche :
- Veräußerte Wertgegenstände (Schmuck, Anti- :
- quitäten, Sammlungen, Grundstücke etc.)
- Geschätzter Wert der Eigenleistung :
- (Architekt fragen)

=====> **S U M M E** <===== : :

Darlehen die von Banken im Rahmen der Finanzierung als Eigenkapital gerechnet werden.

- Verwandten-Darlehen :
- Arbeitgeber-Darlehen :
- Police-Darlehen von der Lebensversicherung :
- Darlehen gegen Wohnrecht :
- Mietvorauszahlungen, z. B. Einliegerwohnung :

=====> **S U M M E** <===== : :

=====> **GESAMTES EIGENKAPITAL** <===== : :

#### ERRECHNUNG DER MONATLICHEN BELASTUNG

##### EINNAHMEN:

- Netto-Einkommen des Hauptverdieners :
- Netto-Einkommen anderer Hausmitglieder (nur an- :
- rechnen, wenn diese Einkommen Ihrem Haushalt voll zufließen und auch in Zukunft vorhanden sind)
- Sonstige regelmäßige Einnahmen mit denen Sie :
- SICHER auch in Zukunft rechnen können (Kindergeld Mieten, Pachten, Zinsen)

=====> **S U M M E Einnahmen** <===== : :

== des durchschnittlichen Einkommens pro Monat ==

##### AUSGABEN:

- Lebenshaltungskosten Ihres Haushaltes (falls Sie :
- diese nicht kennen, führen Sie einige Monate Buch). Mitrechnen: Nahrung, Kleidung, Auto, Urlaub, Versicherung, Wohnungsnebenkosten wie :

Heizung, Wasser usw. :  
NICHT MITRECHNEN: MIETE,  
ZAHLUNG AN BAUSPARKASSEN  
Banken rechnen als Minimumkosten für eine Person :  
1200 DM, für Ehepaare 1600 DM, Zuschlag pro Kind :  
250 bis 400 DM. Bei hohem Einkommen und Lebens- :  
standard werden auch höhere Beträge angesetzt :

=====> **S U M M E Ausgaben** <=====> :

=====> **EINKOMMEN ./.** **AUSGABEN** <=====> :  
== = maximale monatliche Belastung ==

- ./.

Nebenkosten (Instandhaltungsrücklage, :  
Verwalter usw.) = mögliche Belastung pro Monat.

**x 12 = MÖGLICHE BELASTUNG PRO JAHR** :