

## Baugeld: Beim Eigenkapital nicht übertreiben!

### Langes Ansparen rentiert sich nur selten



**Wer mehr Eigenkapital hat, zahlt weniger Zinsen für das Baudarlehen. Käufer wollen daher möglichst viel ansparen, bevor sie sich verschulden. Doch längeres Ansparen lohnt sich nur, wenn man viel Geld beiseite legen kann.**

Die Immobilienpreise steigen – vor allem in größeren Städten. Vor Kurzem erst hat sich die Bundesbank über die Teuerung beim Betongold besorgt gezeigt: Bis zu 25 Prozent betrug die Preissteigerung innerhalb von drei Jahren. Landesweit sind es seit 2010 immerhin durchschnittlich 2,75 Prozent im Jahr.

### Wertzuwachs von drei Prozent im Jahr ist realistisch

Geht es so weiter, müssen Hauskäufer und Bauherren mit einem Preisanstieg bei Immobilien von jährlich zwei bis drei Prozent rechnen. Was also sollte ein Interessent tun, der mit dem Erwerb eines Objektes liebäugelt – jetzt sofort kaufen und wegen des geringeren Eigenkapitaleinsatzes etwas höhere Zinsen bezahlen oder ein Jahr länger zusätzliches Geld ansparen? Die Antwort lautet, um "Radio Eriwan(Was ist Radio Eriwan?)":[http://de.wikipedia.org/wiki/Radio\\_Eriwan](http://de.wikipedia.org/wiki/Radio_Eriwan) zu zitieren: Es kommt darauf an – und zwar auf den Betrag, der in zwölf Monaten zusätzlich angespart wird.

### Ansparer müssen in der Gegenwart hohe Opfer bringen

Eine Rechnung verdeutlicht das: Die Wunschimmobilie kostet heute 300.000 Euro und in einem Jahr drei Prozent mehr – also 309.000 Euro, wobei höhere Grunderwerbsteuern und Notarkosten nicht berücksichtigt sind. Wer ein Jahr länger anspart, muss in dieser Zeit zur Miete wohnen und hat daher angenommene Kosten von 12.000 Euro. Wenn dieser Kreditnehmer A statt 100 Prozent nur 95 Prozent finanzieren will, muss er immerhin

15.000 Euro zusätzlich aufbringen. A hat damit im kommenden Jahr Mehraufwendungen von 36.000 Euro, um die Finanzierung von fünf Prozent des Kaufpreises zu ermöglichen

### **Zinsvorteil von einem halben Prozent**

Wie rechnet sich das für ihn? Bei einer Finanzierung über 95 Prozent (285.000 Euro) ist eine lange Zinsbindung über 20 Jahre sinnvoll. Nimmt A ein durchschnittliches Angebot, beläuft sich der "Effektivzins auf 4,3 Prozent(Hypotheken-Vergleich)":<http://hypotheken.fmh-rechner.de/rechner/fmh2/index1.aspx> und die monatliche Rate inklusive zwei Prozent Tilgung aktuell auf 1.475 Euro. Vergleichen wir ihn nun mit B, der 100 Prozent des Kaufpreises ebenfalls über die Dauer von 20 Jahren finanziert. B zahlt für sein Darlehen (300.000 Euro) einen Effektivzins von 4,85 Prozent und damit monatlich 1.700 Euro im Lauf der nächsten 20 Jahre. Die Differenz der monatlichen Mehrkosten von 225 Euro summiert sich in 20 Jahren auf 54.000 Euro.

### **Mehrkosten für Kredit: Auf den Barwert kommt es an!**

Wer jetzt meint, der Unterschied bei den Kosten betrage 18.000 Euro, übersieht, dass Zahlungen in ferner Zukunft einen geringeren Gegenwarts- oder Barwert haben als Zahlungen, die heute beziehungsweise in wenigen Monaten fällig werden. In unserem Fall beträgt der Gegenwartswert der Mehrkosten von 54.000 Euro bei einer jährlichen Abzinsung von drei Prozent 41.000 Euro. Das reduziert die finanzmathematisch korrekte Lücke zwischen beiden Varianten auf gut 5.000 Euro.

### **Nur die wenigsten können so viel zur Seite legen**

Kreditnehmer A, der ein Jahr länger anspart, zahlt unter dem Strich also 5.000 Euro weniger als B. Um dies zu erreichen, sind jedoch erhebliche finanzielle Klimmzüge nötig, die sich wohl die wenigsten leisten können. So muss A in den nächsten zwölf Monaten 15.000 Euro an Eigenkapital und 9.000 Euro wegen der Wertsteigerung der Immobilie ansparen. Außerdem werden 12.000 Euro an Miete fällig, die sich Kreditnehmer B sparen kann. Letzterer ist auch ein Jahr früher schuldenfrei.

**Früh finanzieren, aber Zinsen lange festschreiben!**

Da die meisten Bundesbürger nicht in der Lage sind, zusätzlich eine fünfstellige Summe zu sparen, dürfte für sie der frühe Abschluss des Hypothekendarlehens die bessere Variante sein. Dabei ist es Pflicht, sich die aktuell niedrigen Zinsen für möglichst lange Zeit – 20 Jahre und länger – zu sichern, insbesondere wenn 80, 90 oder gar 100 Prozent des Kaufpreises aufgenommen werden.

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.