

Finanzierungsvergleich

für

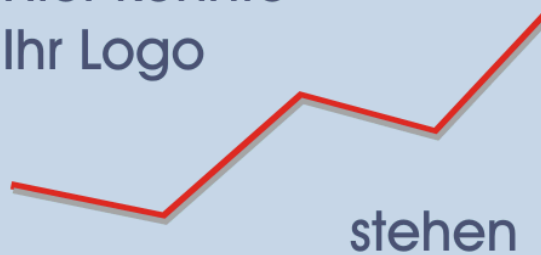
Berthold Bausparen

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Rentenstraße 8
Musterstadt

www.mustermann.de

Hier könnte
Ihr Logo



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Alternativen-Vergleich	4
4	Bescheinigung	8

1. Auftrag

Sehr geehrter Herr Berthold Bausparen,

Sie haben uns beauftragt, zu überprüfen, ob es für Sie günstig ist, das bald zuteilungsreife Bauspardarlehen anzunehmen oder ob Sie besser über Ihre Hausbank finanzieren sollten. Dafür vergleichen wir für Sie drei Finanzierungsalternativen:

- Inanspruchnahme des zuteilungsreifen Bauspardarlehens über Euro 26.000 am 30.09.2013
- Alternative 1: Finanzierung dieser Summe als annuitätisches Darlehen bei Ihrer Hausbank mit gleicher Laufzeit
- Alternative 2: Finanzierung dieser Summe als annuitätisches Darlehen bei Ihrer Hausbank über 15 Jahre fest

Damit soll zum einen untersucht werden, ob die Finanzierung mit gleicher Laufzeit über Ihre Hausbank insgesamt günstiger ist und zum anderen, welche liquide Entlastung Sie jedes Jahr mit einer auf 15 Jahre gestreckten Finanzierung erreichen.

Die genauen Werte, die den Berechnungen zugrunde liegen, und die Begriffserklärungen finden Sie auf der nächsten Seite.

Die Berechnungen sind auf der Basis der Daten erstellt, die Sie uns in Form von Unterlagen und mündlichen Auskünften mitgeteilt haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie gibt aber wertvolle Hinweise, auf deren Basis Sie Entscheidungen treffen können, durch die sich der generelle Trend der Entwicklung optimieren lässt.

2. Prämissen

Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen sehen Sie hier:

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2013
Planungshorizont in Jahren	40
Bausparguthaben	Euro 24.000; Auszahlung: 30.09.2013
Investition ins Wohneigentum	Euro 50.000 am 15.10.2013
Verzinsung der unterschiedlichen Liquiditätsströme	1,00 % p.a.

Prämissen zu den Finanzierungsalternativen

Bauspardarlehen	
Finanzierungsbedarf	Euro 26.000
Zinssatz lt. Bauspartarif	3,75 % p.a.
Zinsfestschreibung bis	bis zum Ende der Laufzeit (8,5 Jahre)
Tilgungssatz	Annuität Euro 300 p.M. = 6 Promille der Bausparsumme
Gebühren lt. Bauspartarif	einmalig 1 % der Bausparsumme = Euro 500
Hausbank: gleiche Laufzeit	
Finanzierungsbedarf	Euro 26.000
Zinssatz lt. Angebot	3,0 % p.a.
Zinsfestschreibung bis	bis zum Ende der Laufzeit (8,5 Jahre)
Tilgungssatz	10,4 %; Annuität = Euro 290 p.M.
Gebühren	keine
Hausbank: 15 Jahre fest	
Finanzierungsbedarf	Euro 26.000
Zinssatz lt. Angebot	3,0 % p.a.
Zinsfestschreibung bis	bis zum Ende der Laufzeit (15 Jahre)
Tilgungssatz	5,3 %; Annuität = Euro 180 p.M.
Gebühren	keine

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

Finanzierungsbedarf

Höhe der noch abzuschließenden Finanzierung bzw. der ursprüngliche Kreditbetrag

Tilgungssatz

Höhe der Tilgung in der ersten Rate. Durch die annuitätische Darlehensberechnung erhöht sich bei konstanter Annuität mit jeder Rate der Tilgungsanteil um die ersparten Zinsen.

3. Alternativen-Vergleich

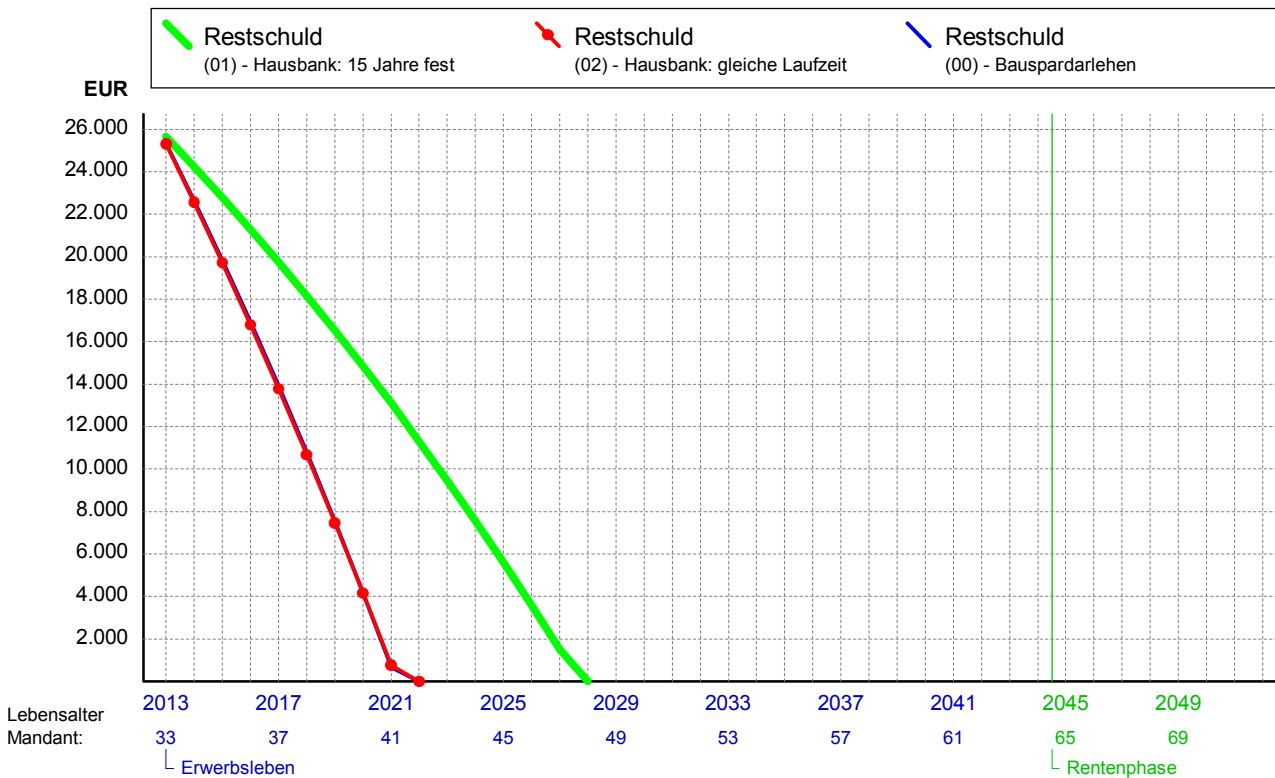
Der Vergleich der Alternativen bezieht sich auf drei Betrachtungsebenen:

1. die Entwicklung der Restschuld für jede Finanzierungsalternative
2. die jeweilige liquide Belastung pro Jahr
3. die Darstellung der kumulierten Liquidität (= Gesamtkostenbetrachtung), damit Sie sehen, welche Finanzierungsalternative die geringsten Kosten verursacht.

Restschuldentwicklung

	2013	2014	2020	2023	2028
Bauspardarlehen	25.342	22.646	4.169	0	0
Hausbank: gleiche Laufzeit	25.323	22.565	4.164	0	0
Hausbank: 15 Jahre fest	25.654	24.244	14.838	9.461	0

Die folgende Grafik zeigt Ihnen den Vergleich der Darlehensrückzahlung für jede Alternative:



Die Restschuld entwickelt sich nach den Vorgaben der Laufzeit:

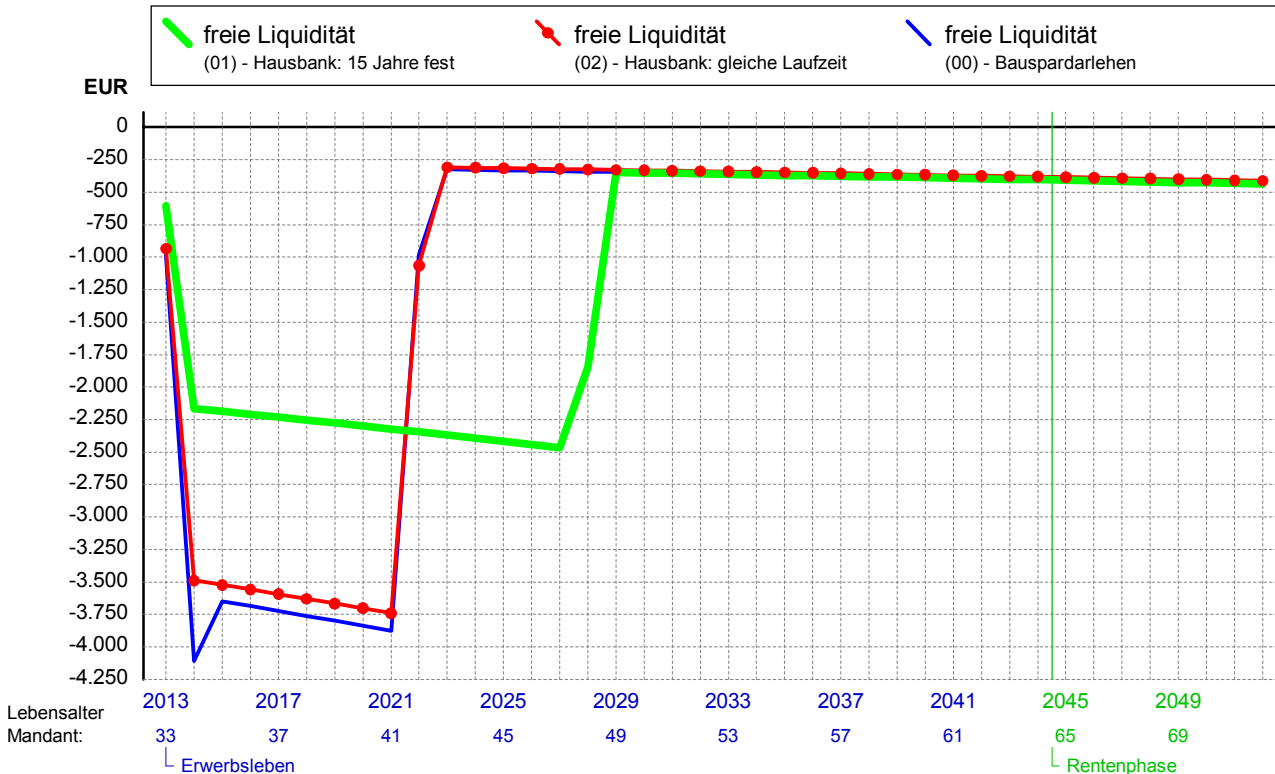
- Die Alternativen "Bauspardarlehen" und "Hausbank: gleiche Laufzeit" unterscheiden sich von der Laufzeit her nur minimal. Beide Darlehen sind wie vorgegeben Anfang 2022 nach ca. 8,5 Jahren komplett getilgt.
- Die dritte Alternative "Hausbank: 15 Jahre fest" läuft wie vorgegeben 15 Jahre bis zum Jahr 2028.

jährliche Liquiditätsbelastung

	2013	2014	2020	2023	2028
Bauspardarlehen	-981	-4.100	-3.600	0	0
Hausbank: gleiche Laufzeit	-935	-3.480	-3.480	0	0
Hausbank: 15 Jahre fest	-605	-2.160	-2.160	-2.160	-1.516

Eine schnellere Tilgung bei kurzer Laufzeit führt in der Regel zu einer höheren liquiden Belastung.

Die folgende Grafik zeigt Ihnen, welche Alternative zu welcher Liquiditätsbelastung führt:



Die Grafik zeigt Ihnen,

- dass sich die Alternativen "Bauspardarlehen" und "Hausbank: gleiche Laufzeit" nur geringfügig unterscheiden. Die Alternative "Hausbank: gleiche Laufzeit" ist ab dem Jahr 2014 jährlich rund Euro 120 günstiger. Bei der Darlehensauszahlung durch Ihre Hausbank haben wir keine Gebühren berücksichtigt, weil uns dazu keine Informationen vorliegen.
- Die dritte Alternative "Hausbank: 15 Jahre fest" verursacht Ihnen in den ersten Jahren bis 2021 einen deutlich geringeren Liquiditätsbedarf und ist jährlich Euro 1.320 günstiger. Das entspricht einer monatlich geringeren Belastung von Euro 110. Dafür wird die geringere Rate länger, bis zum Jahr 2028, bezahlt.

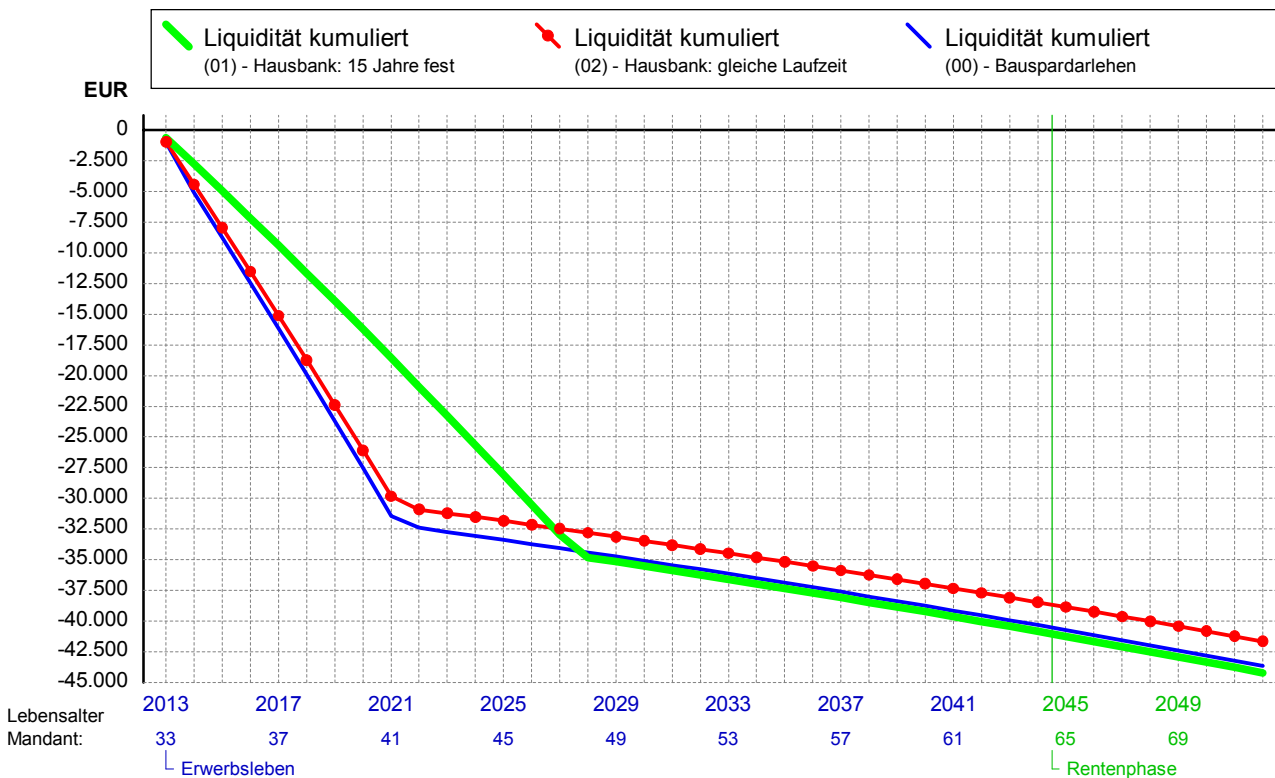
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

	2013	2014	2020	2023	2028
Bauspardarlehen	-981	-5.091	-27.551	-32.734	-34.404
Hausbank: gleiche Laufzeit	-935	-4.424	-26.104	-31.218	-32.810
Hausbank: 15 Jahre fest	-605	-2.771	-16.231	-23.268	-34.830

In Ihrer Entscheidungsfindung geht es um die Frage, welche Alternative wirtschaftlich sinnvoller ist. Um Ihnen das darzustellen, sehen Sie hier die kumulierte Darstellung aller Zahlungsströme, die durch die Finanzierungsalternativen ausgelöst werden.

Wir gehen davon aus, dass Sie die für die Rückzahlung der Finanzierung benötigten Gelder aus Ihrer freien Liquidität beglichen. Für die Berechnung der jährlichen liquiden Unterdeckungen und Überschüsse liegen folgende Zinssätze zugrunde: Habenzins 1,00 % Sollzinssatz 1,00 %.

In der grafischen Darstellung zeigt die Linie die wirtschaftlich sinnvollste Alternative, die nach dem betrachteten Zeitraum den besten Stand aufweist.



Die Grafik zeigt Ihnen, dass sich die Alternativen "Bauspardarlehen" und "Hausbank: gleiche Laufzeit" in der kumulierten Betrachtung um ca. Euro 1.600 zugunsten der Alternative "Hausbank: gleiche Laufzeit" unterscheiden (ohne Berücksichtigung von Kosten bei der Hausbank).

Die dritte Alternative "Hausbank: 15 Jahre fest" verursacht durch die Tilgungstreckung bis zum Jahr 2023 eine Liquiditätsersparnis von insgesamt ca. Euro 8.000. Diese Ersparnis wird jedoch durch die längere Finanzierungslaufzeit überkompensiert und führt bis zur kompletten Tilgung des Darlehens zu Mehrkosten von ca. Euro 2.000 gegenüber der Alternative "Hausbank: gleiche Laufzeit".

Insofern scheint die Alternative "Hausbank: gleiche Laufzeit" für Sie die günstigste Alternative zu sein. Da Ihre Entscheidung aber nicht nur finanzielle Komponenten beinhaltet, beachten Sie bitte vor Ihrer Entscheidung die Hinweise auf der Folgeseite zu den Besonderheiten von Bauspardarlehen.

Besonderheiten von Bauspardarlehen

Bei der Darstellung der Finanzierung über Ihre Hausbank sind wir davon ausgegangen, dass Sie Ihren Bausparvertrag kündigen und auf Ihren eventuellen Zinsbonus und die Erstattung der Abschlussgebühr verzichten.

Wenn Sie gegenüber der Bausparkasse auf das Bauspardarlehen verzichten, den Bausparvertrag allerdings nicht kündigen, erhalten Sie als Bausparer oft nachträglich eine höhere Ansparverzinsung in Form eines Zinsbonus. Ältere Tarife haben bei Darlehensverzicht in der Vergangenheit Zinssätze von 4,75 oder sogar 5 % geboten. In manchen Tarifen werden sogar die Abschlussgebühren erstattet.

Allerdings kann sich beim Verzicht auf das Bauspardarlehen der Auszahlungszeitpunkt Ihres Guthabens inklusive der Zinsgutschrift in die Zukunft verschieben, weil Sie aufgrund des Verzichts auf das Bauspardarlehen in einen anderen Tarif wechseln, in dem andere (höhere) Mindest-Sparzeiten und andere Bewertungszahlen gelten.

Ist der Guthabenzins, der Ihnen bei Verzicht auf das Bauspardarlehen geboten wird, deutlich höher als der Zinssatz Ihrer Finanzierung, kann es sich anbieten, das Guthaben im Bausparvertrag zu belassen und bis zur endgültigen Zuteilung über Ihre Hausbank zwischen zu finanzieren.

Bauspardarlehen können jederzeit ganz oder teilweise zurück gezahlt werden, ohne die bei Kreditinstituten fällige Vorfälligkeitsentschädigung. Wenn ihnen diese Flexibilität wichtig ist, müssen Sie bei den Kreditverhandlungen mit Ihrer Hausbank Ihre Sondertilgungsmöglichkeiten vorab besprechen, damit sie im Darlehensvertrag festgeschrieben werden.

Bauspardarlehen werden in der Regel nachrangig abgesichert, bis maximal 80 % des Beleihungswertes. Die Beleihungsregeln Ihrer Hausbank können davon abweichen.

Bauspar-Darlehen bis Euro 30.000 können als Blankodarlehen gewährt werden. Es müsste also keine dingliche Schuld zugunsten der Bausparkasse ins Grundbuch eingetragen werden. Das ist ein Vorteil gegenüber den Darlehen Ihrer Hausbank, bei denen in der Regel dingliche Schulden im Grundbuch einzutragen sind. Die Eintragung verursacht externe Kosten, die noch nicht in diesem Bericht enthalten sind.

4. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft. Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die angestellten Berechnungen beruhen auch auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Musterstadt, den 24.07.2013

StB Mustermann