

Eigenhelmerwerb  
mit niedriger Bela-  
stung: Finanzie-  
rungsberater Yan  
C. Steinschen  
zeigt, wie es geht.

# Baufinanzierung mit Aktienturbo

Innovative Finanzierungsmodelle

**Niedrige Zinsen erfreuen gegenwärtig die Baufinanzierer. Kreditnehmer, die zudem unterschiedliche Finanzierungsmodelle genau vergleichen, kommen günstig wie nie zuvor zum eigenen Heim.**

Nicht jeder Schuh paßt zu jedem Fuß, und selten eignet sich ein bestimmter Stiefel für alle Jahreszeiten. Ähnliches gilt auch für die Finanzierung einer Immobilie. Hier gilt es, sich aus unterschiedlichen Varianten und Spielarten ein maßgeschneidertes Modell anzufertigen.

Über die Sinn- und Vorteilhaftigkeit der einzelnen Finanzierungsarten werden "Glaubenskriege" ausgefochten – mal wird das eine Modell in den Himmel gehoben, dann wird es wieder verdammt. „Dabei müssen bei der Entscheidung zugunsten eines bestimmten Modells verschiedene Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen werden“, betont Yan Steinschen, Finanzierungsberater aus Gera und Sachverständiger im Bundesverband Bau-Finanz-Berater e.V..

Einer der wichtigsten Unterschiede zwischen den einzelnen Finanzierungsmodellen betrifft die Art der Rückzahlung von Baudarlehen – in der Fachsprache "Tilgung" genannt. Die Tilgungsmodelle unterscheiden sich grundsätzlich danach, ob die Tilgung direkt oder indirekt erfolgt.

Bei der direkten Tilgung wird mit jeder Zahlung an den Kreditgeber über den Zins hinaus ein Teil des Kreditbetrages zurückgeführt. Die Restschuld ver-

mindert sich dadurch kontinuierlich. Das populärste Modell direkter Tilgung ist das Annuitätendarlehen. "Annuität" bedeutet übersetzt "konstante jährliche Belastung". Dabei zahlt der Kreditnehmer eine der Höhe nach gleichbleibende Rate, innerhalb derer der Zinsanteil ständig zurückgeht und der Tilgungsanteil um den Betrag der Zinsersparnis zunimmt.

Bei der indirekten Tilgung zahlt der Kreditnehmer die Zinsen stets auf die unveränderte Restschuld und baut parallel ein Guthaben auf, aus dem das Darlehen dann in einem Schlag zurückgeführt wird. Diese Variante wird deshalb auch Tilgungsaussetzungsmodell bezeichnet. Häufig wird als "Guthaben" parallel eine Lebensversicherung angespart, mit deren Ablaufleistung am Laufzeitende das Darlehen getilgt wird.

„Bei der Entscheidung zugunsten einer bestimmten Tilgungsart sollten die Nutzungsart der Immobilie und das Zinsniveau berücksichtigt werden“, rät Steinschen. Die Nutzungsart der Immobilie ist wichtig, weil bei der vermieteten Immobilie die Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden können, beim selbstbewohnten Heim dagegen nicht. Bei fremdgenutzten Immobilien zeigt ein Vergleich nach Steuern, daß das Modell der Tilgungsaussetzung meist vorteilhafter ist, auch wenn es im Vor-Steuer-Vergleich ungünstiger abschneidet. Umgekehrt, so die Meinung einiger Finanzierungsexperten, sei für eigengenutzte Immobilien die Tilgungsaussetzung mit einer Lebensversicherung ungeeignet. Dem ▶

## Geringste Last: Das Kombi-Modell

Der Finanzierungsberater **Yan Steinschen** entwickelte eine speziell auf den aktuell niedrigen Zins abgestimmte Immobilienfinanzierung: das Split-Tilgungsmodell. Im Vergleich zu alternativen Finanzierungsvarianten (vgl. Finanzierungsmodelle auf Seite 138) erweist es sich als die beste Variante:



### Annahmen:

Eine vierköpfige Familie – ein Doppelverdiener-Ehepaar mit zwei Kindern – möchte für 500 000 Mark ein Einfamilienhaus erwerben. Insgesamt verfügt die Familie über ein Familiennettoeinkommen von monatlich 6000 Mark und ein Eigenkapital von 150 000 Mark. Das fehlende Kapital in Höhe von 350 000 Mark soll mit einem Darlehen finanziert werden. Die Monatsbelastung darf allerdings maximal 2500 Mark betragen und die Immobilie soll in etwa zwanzig Jahren entschuldet sein.

### Das Split-Tilgungsmodell:

Ein 350 000 Mark-Bankdarlehen zu einem Nominalzinssatz von 5,95 Prozent mit zwanzigjähriger Zinsfestschreibung wird mit einem einprozentigen anfänglichen Tilgungssatz getilgt. Daraus ergibt sich eine jährliche Belastung von 6,95 Prozent. Zusätzlich wird in Höhe von 1,22 Prozent des Darlehns einen Aktienfonds-Sparplan bespart, so daß die Gesamtbelastung 8,17 Prozent beträgt. Dies entspricht einer jährlichen Belastung von 28 595 Mark oder 2383 Mark pro Monat. Nach Ablauf der zwanzig Jahre steht noch eine Restschuld von 61,72 Prozent des Ursprungsdarlehens. Dies entspricht dann ziemlich genau dem Aktienfonds-Vermögen, wenn dieser eine Nettoerendite

von 8,5 Prozent pro Jahr erreicht.

### Beurteilungskriterien:

Beim Vergleich verschiedener Finanzierungsmodelle zieht der Profi folgende Kennzahlen heran: die Belastung (absolut), den AIBD-Effektivzinssatz und den Barwert. Die absolute Belastung ergibt sich aus der Summe aller Finanzierungsausgaben. Der AIBD-Effektivzinssatz berücksichtigt alle Ausgaben, die ein Kreditnehmer bei einem Darlehen hat. Er entspricht der Renditeberechnung nach der Association of International Bond Dealers. Der Barwert vergleicht Zahlungen unterschiedlicher Höhe und Anzahl miteinander, indem alle zukünftigen Zahlungen auf den heutigen Tag mit einem Vergleichszins (hier sechs Prozent nominal) abgezinst werden.

### Kennzahlen:

AIBD-Effektivzins.....	5,51 Prozent
Belastung.....	571 927 Mark
Barwert.....	- 320 208 Mark

**Beurteilung:** Gegenüber alternativen Finanzierungsmodellen (vgl. die Finanzierungsmodelle auf Seite 138) ist das Split-Tilgungsmodell die günstigste Variante. Das Risiko: die Nettoerendite des Aktienfonds könnte langfristig unter den angenommenen 8,5 Prozent fall.

► widerspricht Steinschen: „Sofern die Rendite eines Tilgungsaussetzungs-Instruments höher liegt als der Effektivzins des dazugehörigen Darlehens, ist sein Einsatz günstiger als eine direkte Tilgung.“ Dies ist gegenwärtig der Fall. So liegt die prognostizierte Ablaufrendite einer guten Lebensversicherung mit einer zwanzigjährigen Laufzeit derzeit bei etwa 6,5 Prozent und damit über dem effektiven Darlehenszins bei zwanzigjähriger Zinsbindung von 6,1 Prozent. Weil jedoch der Anlagezins bei gleichem Risiko und gleicher Anlagedauer nicht dem Darlehenszins entsprechen kann, bleibt bei der Ablaufrendite der Lebensversicherung ein Risiko: Sie ist über die Laufzeit nicht garantiert. Die Wahrscheinlichkeit, daß die Lebensversicherungsrendite unter 6,1 Prozent fällt, ist jedoch gering.

### **Von allem das Beste: das Split-Tilgungssystem**

Der Finanzierungsexperte aus Gera kombiniert die verschiedenen Tilgungsvarianten zu einem speziellen Finanzierungsmodell: dem Split-Tilgungssystem. Dabei wird ein Darlehen mit einer zwanzigjährigen Zinsbindung aufgenommen und zu einem Teil direkt getilgt. Weil die anfängliche Tilgung mit einem Prozent möglichst gering gehalten wird, bleibt ein finanzieller Spielraum, um einen laufenden Betrag in einen Aktienfonds-Sparplan einzuzahlen. Nach Ende der Laufzeit wird die noch verbliebene Darlehensschuld auf einen Schlag mit dem Fondsvermögen getilgt (vgl. Kasten links).

Der Kick des Split-Tilgungssystems á la Steinschen liegt in der Besparung eines Aktienfonds anstelle einer Lebensversicherung, wie sie im herkömmlichen Tilgungsaussetzungsmodell vorgesehen ist. Steinschen kalkuliert für den Aktienfonds auf längere Sicht eine Rendite von mindestens 8,5 Prozent pro Jahr und liegt damit deutlich über dem auf zwanzig Jahre festgelegten effektiven Darlehenszins von 6,1 Prozent.

Zwar würde der vollständige Verzicht auf die annuitätische Tilgung zugunsten einer hundertprozentigen endfälligen Tilgung über Aktienfonds zu einem rechnerisch noch besseren Ergebnis führen. Doch nur wenige Banken stellen dafür Darlehen zur Verfügung, und wenn, dann verlangen sie in der Regel einen Zinsaufschlag von 0,3 Prozent. Wird dagegen zusätzlich eine geringe annuitätische Tilgung vereinbart, müssen die Aktienfonds nicht als Sicherheit abgetreten werden. Der Kreditnehmer kann die Fonds dann auch flexibler ansparen.

Steinschen hat sein Split-Tilgungs-System mit gängigen Finanzierungsarten – dem klassischen Annuitätendarlehen, der Tilgungsaussetzung mit Lebensversicherung und dem Bauspardarlehen – verglichen. Ergebnis: Das Split-Tilgungsmodell erweist sich

gegenüber den Alternativen als die günstigere Variante. Sowohl die absolute Gesamtbelastung, wie auch die zeitgewichtete Belastung nach dem Barwert – neben dem Effektivzins wichtige Kennziffern beim Vergleich von Finanzierungen – bestätigen dies. Der Kreditnehmer fährt mit einer Tilgungsaussetzung mit Fonds nur dann schlechter als mit der direkten, annuitätischen Tilgung, wenn die Rendite des Fonds den Effektivzinssatz des Darlehens unterschreitet. Dies ist aber sehr unwahrscheinlich, weil die Rendite von zwanzigjährigen Sparplänen international anlegender Aktienfonds, wie der Templeton Growth Funds oder Pioneer Funds I und II, stets über neun Prozent und im Mittel sogar bei elf Prozent pro Jahr lag. Die durchschnittliche Rendite der in deutsche Aktien investierenden Fonds-Sparpläne betrug in den letzten zwanzig Jahren sogar 12,1 Prozent.

### **Kreditgeber binden sich nun auch langfristig**


Beim Vergleich der Finanzierungsarten hat Steinschen die Besonderheit der jeweiligen Varianten berücksichtigt. Die Finanzierung mit der Lebensversicherung erweist sich als zweitgünstigstes Modell, weil der effektive Darlehenszins von Versicherungen mit etwa 5,5 Prozent besonders niedrig ist.

Eine Besonderheit der Annuitätendarlehen betrifft die anfängliche Tilgungshöhe: Sie bestimmt zusammen mit der Höhe des Zinssatzes die Laufzeit. Je höher der anfängliche Tilgungssatz, um so schneller ist der Kredit abgezahlt. „Trotz der gegenwärtig extrem niedrigen Zinsen bieten viele Kreditinstitute nur eine Anfangstilgung von einem Prozent an“, kritisiert der unabhängige Finanzierungsberater Steinschen die Banken. Bei einer einprozentigen Anfangstilgung sind dann immerhin 37 Jahre nötig, um ein Darlehen mit einem Nominalzinssatz von fünf Prozent vollständig zu tilgen – sofern die Zinssätze während dieser Zeit gleich bleiben.

Das Problem: Bisher wollten sich nur die wenigsten Kreditgeber für eine so lange Zeitspanne binden. In der Regel wurden Zinsbindungen von zehn Jahren angeboten, mitunter legten sich die Institute auch nur für fünf Jahre fest. Aktuell kommen jedoch auch längere Zinsbindungen – von 15 oder zwanzig Jahren – in Mode. Einige Banken garantieren sogar, ihren Zinssatz über die gesamte Finanzierungslaufzeit nicht zu erhöhen. Ein besonderer Vorteil langer Zinsbindungen liegt in der einseitigen Kündigungsmöglichkeit durch den Kreditnehmer. Nach dem Gesetz (§ 609 a des BGB) kann der Darlehensnehmer mit sechsmonatiger Frist kündigen, der Kreditgeber dagegen nicht.

Im Vergleich zu der Finanzierung mit Banken kann die mit Bausparkassen günstiger sein. Bevor ein Bauspardarlehen jedoch "zuteilungsreif" ist, müssen bis ►

► zu vierzig Prozent der Bausparsumme mit Eigenkapital angespart werden. Das Bauspardarlehen wird annuitätisch getilgt, wobei die Anfangstilgung sehr hoch ist, so daß die Laufzeit eines üblichen Bauspardarlehns nur sieben bis elf Jahre beträgt. Allerdings sind jetzt zuteilungsreife Darlehen relativ teuer. Günstiger ist ein Kombinationsangebot aus Vorausdarlehen und Bausparvertrag. Das Vorausdarlehen ist zunächst tilgungsfrei, währenddessen wird der Bausparvertrag angespart. Nachdem das Bauspardarlehen zuteilungsreif ist, löst es zusammen mit dem Bausparguthaben das Vorausdarlehen ab. Insofern handelt es sich bei der Bausparvorfinanzierung um eine Kombination aus indirekter und direkter Tilgung. Aufgrund der relativ hohen Tilgungsbe-

lastung führt dieses Modell in der zweiten Phase aber meistens zu einem Belastungssprung. In letzter Zeit haben einige Bausparkassen diese kombinierten Finanzierungen aus Vorausdarlehen und Bausparvertrag so weiterentwickelt, daß der Kreditnehmer über die gesamte Laufzeit eine garantierte, gleichbleibende Belastung hat (vgl. unten links). Diese "Fix"- oder "constant"-Modelle, die von der debeka und Allianz Bausparkasse entwickelt wurden, bieten mittlerweile auch andere Kassen an. Entscheidet sich der Kreditnehmer nicht für das Modell á la Steinschen, bleibt ihm also eine große Auswahl. Doch jede Finanzierung muß an den persönliche Belastbarkeit angepaßt sein. Wie bei einem guten Schuh, darf's nicht drücken.  Ulrich Lohrer

## FINANZIERUNGSMODELLE

### Der Klassiker: Das Annuitätendarlehen

Die bekannteste Finanzierungsform ist das Annuitätendarlehen. Dabei zahlt der Kreditnehmer eine der Höhe nach gleichbleibende Rate (Annuität), innerhalb derer der Zinsteil ständig zurückgeht und der Tilgungsanteil entsprechend zunimmt.

**Beispiel:**

Auf ein Darlehen von 350 000 Mark fällt eine Annuität von 8,56 Prozent an, die sich aus dem Nominalzins für eine zwanzigjährige Zinsbindung von 5,95 und einem Anfangstilgungssatz von 2,61 Prozent zusammensetzt. Dies entspricht einer Belastung von jährlich knapp 30 000 Mark beziehungsweise monatlich etwa 2500 Mark. Nach zwanzig Jahren ist das Darlehen getilgt.

**Kennzahlen:**

AIBD-Effektivzins.....6,115 Prozent  
Belastung (absolut).....599 323 Mark  
Barwert.....- 335 580 Mark

**Beurteilung:** Die Belastung fällt absolut und zeitgewichtet (Barwert) gegenüber den anderen Modellen höher aus, weil der Effektivzins bei den Banken gegenüber anderen Kreditinstituten hoch ist. Risiko: keines.

### Tilgung am Ende: Das Versicherungsdarlehen

Bei dieser Finanzierung wird ein Versicherungsdarlehen aufgenommen. An den Kreditgeber werden zunächst nur die Zinsen gezahlt. Gleichzeitig wird in eine Lebensversicherung angespart, mit deren Ablaufleistung am Ende der Laufzeit der gesamte Kredit zurückgezahlt wird.

**Beispiel:**

Das zinsgünstige Versicherungsdarlehen von 350 000 Mark kostet bei zwanzigjähriger Zinsbindung einen Nominalzins von 5,7 Prozent. Gleichzeitig wird ein jährlicher Lebensversicherungsbeitrag in Höhe von 2,49 Prozent des Darlehens gezahlt. Dies entspricht einer jährlichen Belastung von 8,19 Prozent oder 28 665 Mark (im Monat etwa 2 390 Mark). Nach zwanzig Jahren wird mit der Ablaufleistung das Darlehen zurückgezahlt.

**Kennzahlen:**

AIBD-Effektivzins.....5,556 Prozent  
Belastung (absolut).....573 220 Mark  
Barwert.....- 321 404 Mark

**Beurteilung:** Wegen des günstigen Versicherungsdarlehens das günstigste Modell nach dem Split-Tilgungsmodell. Risiko: sinkende LV-Rendite.

### Trick mit Vorausdarlehen: Der Bausparer

Das Bauspardarlehen ist ein Annuitätendarlehen mit niedrigem Zins und hoher Anfangstilgung. Im Normalfall wird ein Bauspardarlehen erst bei einem bereits angesparten Bausparvertrag "zuteilt". Hier wird ein zunächst tilgungsfreies Vorausdarlehen aufgenommen und ein Bausparvertrag abgeschlossen: Das Bauspardarlehen löst später das Vorausdarlehen ab.

**Beispiel:**

Von einem 480 000 Mark-Vorausdarlehen werden 350 000 an den Kreditnehmer ausgezahlt und 105 800 in den Bausparvertrag eingezahlt. Nach knapp 9 Jahren löst das Bauspardarlehen den Vorkredit ab. Die Belastung beträgt während der Gesamtlaufzeit (23 Jahre, 2 Monate) 7,85 Prozent: also 27 475 Mark pro Jahr oder monatlich 2290 Mark.

**Kennzahlen:**

AIBD-Effektivzins.....5,896 Prozent  
Belastung (absolut).....630 251 Mark  
Barwert.....- 329 681 Mark

**Beurteilung:** Relativ geringer Zins führt zu einer niedrigen Monatsbelastung. Risiko: verzögert sich die Zuteilung, steigt die Gesamtbelastung.