



## Der Barwert – eine hilfreiche Kenngröße zum Finanzierungsvergleich

Finanzierungsangebote zu vergleichen, ist nicht einfach. Der „Effektivzinssatz“ ist nur bedingt aussagekräftig, so daß dem Ratsuchenden häufig empfohlen wird, stattdessen lieber Restschulden zu vergleichen. Unter einheitlichen Prämissen (gleiches Kreditvolumen, gleiche Zinsfestschreibung, gleiche Ratenhöhe, gleiche Tilgungsform) ist das in der Tat ein vom Bundesverband Bau-Finanz-Berater empfohlener Ansatz. Was aber, wenn sich die Angebote unterscheiden?



In der Praxis kommt es häufig vor, daß Konzepte mit unterschiedlichen Belastungsverläufen zu vergleichen sind. Insbesondere Modelle mit Bausparverträgen enthalten mehrere Phasen mit höherer und mit niedrigerer laufender Belastung. Der einfachste Weg scheint es zu sein, für jedes

Modell die Summe der Rückzahlungen zu bilden und diese miteinander ins Verhältnis zu setzen. Das ist aber eine „Milchmädchenrechnung“! Diese Betrachtungsweise sitzt dem Irrtum auf, Geld wäre immer gleich viel wert. Aber halt! Es gibt eine Lösung, die finanzmathematisch korrekt ist und sich – nach einiger Überlegung – für jedermann nachvollziehen läßt.

Nehmen wir an, es lägen zwei Angebote für einen Kredit über DM 100.000.- vor, die beide von einer Rückzahlung binnen zwanzig Jahren ausgehen. Das erste Angebot erfordert monatliche Einzahlungen von DM 600.- für die ersten zehn Jahre und solche von DM 800.- für den zweiten Zehnjahreszeitraum. In der Summe werden also DM 168.000.- zurückgezahlt. Das zweite Angebot hat einen genau umgekehrten Belastungsverlauf: In den ersten zehn Jahren sind monatlich DM 800.-, während der nachfolgenden zehn Jahre DM 600.- p.m. zurückzuzahlen. Die Summe beträgt ebenfalls DM 168.000.-. **Sind beide Angebote gleich vorteilhaft?**

**Sie sind es nicht!** Das erste Angebot ist günstiger, denn hier ist erst später mehr zu zahlen. Das kann man sich so erklären, daß der Kreditnehmer die in den ersten zehn Jahren monatlich

ersparten DM 200.- auch anlegen könnte. Dann könnte er die DM 200.- p.m. im zweiten Zehnjahreszeitraum aus dem erwirtschafteten Kapital nehmen, hätte aber noch Zinsen gewonnen.

Konsequent weiter gedacht, kommt man zum „Barwertkalkül“: alle in der Zukunft liegenden Zahlungen werden auf den gegenwärtigen Zeitpunkt abgezinst, indem man errechnet, wieviel Geld man heute mit Zins und Zinseszins anlegen müßte, damit der Nominalbetrag der Zahlung zum gewünschten Zeitpunkt zur Verfügung steht. Bei einem Barwertzinssatz von 6% (der in der Finanzwissenschaft für derartige Betrachtungen üblich ist) benötigt man z.B. DM 94,40 heute, um in einem Jahr DM 100.- zu haben. Eine in zwanzig Jahren fällige Zahlung von DM 100.- hat dagegen nur einen heutigen Barwert von DM 31,18.

Zugegebenerweise ist es nicht einfach, eine Barwertberechnung für eine über viele Jahre laufende Baufinanzierung mit üblichen monatlichen Raten durchzuführen. Ohne eine leistungsstarke finanzmathematische Software ist die Arbeit nicht zu schaffen. Die sich ergebenden Möglichkeiten rechtfertigen den Aufwand jedoch auf jeden Fall: Im Barwert kann man jede Finanzierung (sinnvoll) vergleichen, wie auch immer lau-

fender Aufwand und Laufzeit variieren.



Für Vermögensaufbaupläne ist der Barwert wenig brauchbar, denn hier müßte der angesetzte Barwertzinssatz auch real erzielbar sein – was er häufig nicht ist. Hat man eine Kapitalanlage, die zukünftige Rückzahlungen produziert, so ist sinnvoll nur mit einer Endwertkalkulation auf Basis unterschiedlicher Wiederanlagezinssätze zu arbeiten. Der – wieder einmal englische – Fachbegriff dafür lautet „MISF-Kalkulation“ (ausgeschrieben: „multiple investment sinking fund“).

**Text:**  
**Yan C. Steinschen**  
(CS/eb).



**Beratungsstellen**  
**Bundesverband**  
**Bau-Finanz-Berater e. V.**

**Finanzplanung**  
**Finanzierungsgutachten**  
**Finanzierungsbetreuung**

### Thüringen:

*Yan Steinschen*  
Finanzsachverständiger

Humboldtstraße 19, 07545 Gera  
Tel.: 03 65 / 8 32 48 042 Fax: 90 04 78

**Yan@Steinschen.de**  
<http://www/Steinschen.de>

### Sachsen:

*Torsten Sabitzer*  
Finanzsachverständiger

Bahnhofstraße 70 b - 08297 Zwönitz  
Tel. /Fax: 03 77 54 / 21 97

**TSabitzer@t-online.de**  
<http://home.t-online.de/home/TSabitzer@t-online.de/bfbts.htm>