



Universität Stuttgart

Institut für Baubetriebslehre
Prof. Dr. - Ing. Fritz Berner
Ordinarius

Seminararbeit im Rahmen der baubetrieblichen Fallstudie
Sommersemester 1996

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

von cand. Ing. Uwe Kochendörfer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Allgemeine Grundlagen	5
1.1. Definition	5
1.2. Ziel	5
1.3. Kapitalbedarf	6
1.4. Finanzierungsarten	6
1.5. Finanzierungsregeln	6
1.6. Finanzplanung	7
1.7. Sicherheiten bei der Fremdfinanzierung	7
Grundpfandrecht, Hypothek und Grundschuld	7
Sicherungsübereignung	8
Bürgschaft	8
1.8. Vor- und Nachteile des Eigen- und des Fremdkapitals	9
2. Finanzierung in der Bauunternehmung	10
2.1. Außenfinanzierung	10
Beteiligungsfinanzierung	10
Kommanditbeteiligung	10
Management Buy-Out	10
Fremdfinanzierung	10
2.2. Kreditarten	11
Lieferantenkredit	11
Skonto	11
Kundenkredit	12
Bankkredit	12
Darlehen	12
Darlehensformen	12
Disagio	13
Disagio: Gewinn oder Verlust ?	13
Beispielrechnung zu Disagio	14
Modellrechnung für Annuitätendarlehen	16
Kontokorrentkredit	17
Avalkredit	17
Wechselkredit	18
Anleihen	18
Öffentliche Kredite	18
Leasing	18
Factoring	19
2.3. Innenfinanzierung	19
Gewinnfinanzierung	19
offene Selbstfinanzierung	19
stille Selbstfinanzierung	19
freie Rücklagen	20
Rückstellungen	20
Abschreibung	20
Rationalisierung	20
Vermögensumschichtung	20

3. Finanzierung als Auftraggeber	21
Baufinanzierung	21
Finanzierungskonditionen	21
Kreditarten	21
Steuererleichterungen	21
3.1. Steuervergünstigungen	22
3.2. Eigenheimförderung seit 01.01.1996	23
Fördergrenzen	23
Grundförderung	23
Altbau und Neubau	23
Förderdauer	23
Kinderzulage	23
Erhaltungsaufwand	24
Vorkostenpauschale	24
energiesparende Maßnahmen	24
Niedrigenergiehäuser	24
Bausparförderung	24
Sonderförderung	24
3.3. Öffentliche und freifinanzierte Wohnungsbauförderung	25
Darlehensarten	25
Modellrechnung zur öffentlichen Förderung	27
3.4. Bankdarlehen	28
Vergleich von Zahlungs- und Verrechnungsterminen	28
3.5. Weitere Finanzierungsmöglichkeiten	29
Bauspardarlehen	29
Bauspar-Zwischenfinanzierung	29
Vorausdarlehen	30
Zwischen- und Vorausdarlehen im Kostenvergleich	30
Hypothekenversicherung	30
Beleihungsprüfung für eine Hypothek	31
Beleihungswert für eine Hypothek	31
Tilgungstreckungsdarlehen	31
3.6. Finanzierungskonditionen des Kreditgebers	32
Zinsvereinbarungen	32
Die richtige Zinsfestschreibungszeit	32
3.7. Vergleich verschiedener Tilgungsmodelle	33
Effektivzins	33
Beispiel zweier Tilgungsmodelle	33
3.8. Tips für die Baufinanzierung	34
3.9. Modellrechnung einer Finanzierung	37
Finanzierungsmodelle	37
Literatur	50
Anhang	
Vortrag	
LAKRA Wohnbauförderung 1996	
Eigentumsförderung	
Mietwohnungsbau	

„Mag das Geld auch den Charakter
des bloß Nützlichen haben,
so hat es doch
eine gewisse Ähnlichkeit mit dem Glück,
weil es ja auch
den Charakter des Allumfassenden besitzt,
da ja dem Gelde alles untertan ist.“

Thomas von Aquin

Vorwort

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken ist ein Thema, das sicherlich nicht in allen Zügen und Variationen durch diese Seminararbeit abgedeckt werden kann.

Mein Ziel war es vielmehr einen Überblick über die mannigfaltigen Möglichkeiten der Finanzierung zu geben und alle die sich dafür interessieren anzuregen, tiefer in die Materie einzusteigen.

Auf der einen Seite steht die Bauunternehmung, die als GmbH, KG, OHG, Arge oder AG, die ihr in Auftrag gegebenen Bauwerke finanzieren und häufig auch vorfinanzieren muß.

Der Bauunternehmung stehen zu ihrer Finanzierung bedeutend mehr Wege offen als auf der anderen Seite einem Auftraggeber.

In meiner Seminararbeit schränke ich den Begriff Auftraggeber insoweit ein, daß ich hier nur auf den Auftraggeber als Einzelperson und Eigentümer eingehe.

„Allgemeine Grundlagen“ ist eine Einführung in die Materie, „Finanzierung in der Bauunternehmung“ geht auf die Möglichkeiten der Finanzierung eines Unternehmens, speziell Bauunternehmen, ein und „Finanzierung als Auftraggeber“ befaßt sich vornehmlich mit der Baufinanzierung.

Und eines sollte man nie vergessen: „Finanzierung ist ein Geschäft. Davon leben Tausende. Und meist nicht schlecht. Denn sie lassen sich ihre Finanzdienste teuer bezahlen. Auch Banken, Sparkassen und Versicherungen. Ihre Hausbank ist davon nicht ausgenommen. Sie leben auch von Ihnen. Ohne Kunden könnten sie nicht existieren. Sie dagegen können die Hausbank jederzeit wechseln, wenn Sie meinen, daß man Sie dort übervorteilt oder daß man Ihnen nicht den entsprechenden Service bietet. Und Sie sollten sich [...] in Erinnerung rufen, daß die Bank weniger von den Sparern als vielmehr von den Kreditnehmern lebt. [...] Dies sollte Ihnen die nötige Sicherheit geben, wenn Sie Ihrer Bank oder Ihrem Kreditinstitut vorstellig werden, um einen Kredit oder ein Darlehen zu erhalten.“¹

¹ Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, Seite 10

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Definition

Finanzierung ist die „Beschaffung von Kapital“.²

Alle Maßnahmen, die der kurz-, mittel- oder langfristigen Kapitalbeschaffung dienen, werden unter dem Begriff „Finanzierung“ zusammengefaßt.³

Die **Zwischenfinanzierung** dient in erster Linie dazu, kurz- bis mittelfristige Liquiditätsprobleme oder Engpässe zu lösen.

Zum Beispiel löst die Bank bei einer Zwischenfinanzierung einen noch laufenden Sparvertrag (zum Beispiel Bausparvertrag) aus. Der Kunde erhält den vollen Betrag und finanziert zwischenzeitlich den Sparvertrag weiter. Bei Zuteilung fällt der Vertrag an die Bank.

Wenn sie richtig eingesetzt wird, kann sie das Bauvorhaben beschleunigen und so zum Wohl des Bauentschlossenen dienen. Wird sie aber falsch eingesetzt, kann sie mehr schaden als nützen. (Vgl. Kapitel 3)

1.2. Ziel

Das Ziel der Finanzierung ist **die Maximierung der Rentabilität**, d.h. eine maximale Verzinsung des Kapitals in einer bestimmten Abrechnungsperiode, **bei gleichzeitiger Liquidität**, d.h. Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.⁴

Kann ein Unternehmen ausreichende Liquidität (Kreditwürdigkeit) nachweisen, ist die Beschaffung von Fremdmitteln im Prinzip einfach; denn die Liquidität folgt der Bonität.⁵

Unter **Bonität** versteht man die Fähigkeit des Schuldners auch in Zukunft seine Schuldendienstverpflichtungen durch eine ausreichende Ertragskraft oder einem ausreichenden Vermögensbestand nachzukommen.⁶

² Bea, Dichtl, Schweitzer, Allgem. Betriebswirtschaftslehre, Bd. 3, 5. Auflage, S.257
Hüfner, K. F., Rechnungswesen und Finanzwirtschaft in Bauunternehmen, Kapitel 2, Seite 3

³ Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Seite II/5

⁴ Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Seite II/5

⁵ Bea, Dichtl, Schweitzer, Allgem. Betriebswirtschaftslehre, Bd. 3, 5. Auflage, S.320

Bonität Vor allem im Auslandsbau ist die Bonität eines Kreditgebers bzw. Auftraggebers genau zu prüfen und eventuell abzusichern.⁷

Zusätzlich stellen sich mit jeder Finanzierung folgende Fragen:

- Wie hoch ist der Kapitalbedarf ?
- Wie lange besteht dieser Kapitalbedarf ?
- Welche Finanzierungsarten bieten sich zur Deckung an ?
- Welche Finanzierung ist die günstigste ?

1.3. Kapitalbedarf

Kapital lässt sich in Eigenkapital und Fremdkapital aufteilen.

Um den Kapitalbedarf zu ermitteln, bietet sich folgende Vorgehensweise an:

- Erstellen eines **Kapitalbedarfsplans**
- Erstellen eines **Kapitalbeschaffungsplans** bzw. **Finanzplans**

1.4. Finanzierungsarten

Finanzierung lässt sich je nach **Zeitraum** in

- kurzfristige Finanzierung (Zeitraum bis 12 Monaten),
- mittelfristige Finanzierung (Zeitraum zwischen 12 Monaten und drei Jahren),
- langfristige Finanzierung (Zeitraum von über vier Jahren),

sowie nach **Kapitalherkunft** in Außenfinanzierung und Innenfinanzierung bzw. Selbstfinanzierung,

als auch nach **Kapitalart** in Eigenkapital und Fremdkapital einteilen.

1.5. Finanzierungsregeln

Es haben sich in der Praxis eine Reihe von Finanzierungsregeln gebildet, um den Kapitalbedarf zu decken, zum Beispiel die

- **vertikale Finanzierungsregeln** (befassen sich mit dem Verhältnis von Eigenkapital und Fremdkapital; „goldene Regel“ Verhältnis 1 zu 3)

⁶ Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Seite II/35

- **horizontale Finanzierungsregeln** (befassen sich mit dem Verhältnis von Vermögen und Kapital unter liquiditätsmäßigen Gesichtspunkten)⁸

1.6. Finanzplanung

Die Finanzplanung **hat die Aufgabe**, die erforderliche kurz-, mittel-, und langfristige **Zahlungsfähigkeit sicherzustellen**.

Sie gliedert sich in

- **langfristige Finanzplanung**
- **mittel- und kurzfristige Finanzplanung**

Finanzierungsplan

Bei einer langfristigen Finanzierung muß ein **Finanzierungsplan** erstellt werden.

Dieser Plan weist aus, wie die Finanzierung aller Unternehmensaktivitäten erfolgt, ob das eigene Aufkommen an finanziellen Mitteln ausreicht oder ob und in welchem Umfang für welche Zeiträume Fremd- und Eigenkapital zu beschaffen ist.

1.7. Sicherheiten bei der Fremdfinanzierung

Durch die Hingabe seines Kapitals an einen Schuldner geht jeder Kapitalgeber ein **Zins- und Kapitalrisiko** ein. **Diese Risiken müssen abgesichert werden**, zum Beispiel durch **Realsicherheiten**, d.h. bestimmte Sachwerte, die der Kreditnehmer zur Sicherung des Kredits zur Verfügung stellt. Bei Grundstücken oder Gebäuden geschieht dies über **Einräumung eines Grundpfandrechts** in Form einer Grundschuld oder Hypothek.

Grundpfandrecht,
Hypothek und Grundschuld

Der Unterschied besteht darin, daß der Eintrag einer **Hypothek** nur so lange besteht, wie eine Forderung existiert, die **Grundschuld** jedoch ist ein Grundpfandrecht, das unabhängig von einer konkreten Verbindlichkeit in das Grundbuch eingetragen werden kann. Bei Bedarf kann es als Sicherheit verwendet werden, d.h. eingetragene freie Grundschulden können zur Sicherung jederzeit wiederverwendet werden.

⁷ Vgl. Hinrichs, K., Auslandsbau, Universität Stuttgart, Vorlesungsskript 1995

⁸ Hüfner, K. F., Rechnungswesen und Finanzwirtschaft, Kapitel II, Seite 5

Bei **beweglichem Vermögen** kommen der **Eigentumsvorbehalt, die Pfandrechte, Sicherungsübereignungen und Sicherungsabtretungen** in Betracht.

Sicherungsübereignung

Bei einer **Sicherungsübereignung** überträgt man dem Gläubiger das Eigentum, nicht aber den Besitz. Beim Lieferantenkredit besteht in der Regel einfacher Eigentumsvorbehalt.

Eine in der Bauwirtschaft sehr wichtige Art der Sicherheitsleistung ist die **Bürgschaft**.

Bürgschaft

Bei einer Bürgschaft verpflichtet sich ein Dritter für bestimmte Verbindlichkeiten des Kreditnehmers gegenüber dem Kreditgeber einzutreten.

Man unterscheidet

- **Bietungsbürgschaft** - Sie gilt während der Dauer der Zuschlagsfrist und soll einen eventuellen Schadensersatz sicherstellen, wenn der Bieter sein Angebot nicht einhält.
- **Vorauszahlungsbürgschaft** - wird verlangt, wenn der Auftraggeber eine Vorauszahlung leistet, ohne daß das Bauunternehmen eine entsprechende Leistung bereits erbracht hat.
- **Ausführungsbürgschaft** - bietet dem Auftraggeber eine Sicherheit dafür, daß der Auftragnehmer die ihm übertragenen Leistungen vertragsgemäß erbringt.
- **Gewährleistungsbürgschaft** - beginnt mit dem Zeitpunkt der Abnahme und bietet Sicherheit für etwaige Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen.
- **Vertragserfüllungsbürgschaft** ist eine Kombination der zwei letztgenannten.

Bürgschaften spielen insbesondere im **Auslandsbau** eine sehr große Rolle und können hier leicht bis auf 30 - 40% der Vertragssumme anwachsen.⁹

⁹ vgl. Hinrichs, K., Auslandsbau, Universität Stuttgart, Vorlesungsskript 1995

1.8. Vor- und Nachteile des Eigen- und des Fremdkapitals

VORTEILE

Eigenkapital

- muß nicht verzinst werden
- dient als Puffer auch für Verluste
- Dauerkapital, die Tilgung entfällt
- Grundlage für Fremdkapital

Fremdkapital

- keine Veränderung der Herrschaftsverhältnisse
- Fremdkapitalkosten sind abzugsfähige Betriebsausgaben
- steuermindernd durch Gewinnminderung
- zählt nicht zum steuerpflichtigen Vermögen
- bessere Anpassung an Kapitalbedarfsschwankungen
- häufig Ausnutzung des Leverage-Effekts¹⁰

NACHTEILE

- Geschäftsbeeinflussung durch Kapitalgeber
- ist am Gewinn beteiligt
- je höher das Eigenkapital desto geringere Dividende und Verzinsung
- bei einem zu hohen Eigenkapital entsteht möglicherweise unwirtschaftliche Verwertung
- unabhängig von der Gewinnlage zu verzinsen
- Schwankungen in Zins und Tilgung wirken sich nachteilig auf die Liquidität aus
- immer rückzahlungsbedürftig innerhalb einer bestimmten Frist
- Kostencharakter - Verteuerung des Angebotspreises, da es in die Kalkulation eingeht
- Anfallen von Damnum und sonstigen Kreditnebenkosten

¹⁰ Erhöhung der Eigenkapitalrentabilität durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrentabilität über dem Fremdkapitalzins liegt. (Vgl. Wöhe, Seite 811)

2. Finanzierung in der Bauunternehmung

Die Möglichkeiten der Finanzierung, die ein Unternehmen hat, sind so vielfältig, daß sie den Rahmen dieser Seminararbeit bei weitem sprengen würden. Ich beschränke mich daher darauf, die meiner Meinung nach wichtigsten Finanzierungsmöglichkeiten zu nennen.

2.1. Außenfinanzierung

Außenfinanzierung ist die Beschaffung von Finanzierungsmitteln aus Quellen außerhalb einer Unternehmung.

Beteiligungsfinanzierung

Hierzu gehört die **Eigenfinanzierung bzw. Beteiligungsfinanzierung**, d.h. die Beschaffung von Kapital von Seiten der Anteilseigner oder Eigentümer durch Erhöhung der Einlage oder durch die Aufnahme neuer zusätzlicher Gesellschafter oder beteiligter Personen, (zum Beispiel bei Aktiengesellschaften).

Denkbar ist noch die Eigenfinanzierung in der Rechtsform der **Stillen Gesellschaft**, sie spielt jedoch keine große Rolle.¹¹

Kommanditbeteiligung

Eine wesentliche Rolle spielt die **Kommanditbeteiligung durch Kapitalbeteiligungsgesellschaften** (Abschreibungsmodelle im Immobilienbereich). Dazu gehören auch Immobilienfonds, die man als offene - und geschlossene Immobilienfonds meist zur Finanzierung eines konkreten Objekts gründet.

Management Buy-Out

Eine weitere Möglichkeit ist das **Management Buy-Out** (hauptsächlich in den USA verbreitet). Bisläng angestellte leitende Mitarbeiter können sich mit Kapital in ihrem Unternehmen engagieren, um an die Rolle des bisherigen Eigentümers zu treten.

Fremdfinanzierung

Dem gegenüber steht die **Fremdfinanzierung (Kreditfinanzierung)**, d.h. die Beschaffung von Kapital von Gläubigerseite.

Dieses Fremdkapital unterscheidet sich insoweit vom Eigenkapital, daß es in der Höhe nicht durch den Gewinn und Verlust verändert wird und innerhalb einer bestimmten Frist an den Kapitalgeber zurückzuzahlen ist.

¹¹ Hüfner, K. F., Rechnungswesen und Finanzwirtschaft in Bauunternehmen, Seite 9

Zur Fremdfinanzierung stehen die folgenden Kreditarten zur Verfügung.

2.2. Kreditarten

- **Handelskredite** - Lieferanten-, Kundenkredit
- **Bankkredite** - kurz-, mittel-, langfristiger Kredit, Kontokorrentkredit, Avalkredit, Wechselkredit
- **Anleihe** - Schuld-, Teilschuldverschreibungen, Obligation
- **öffentliche Kredite** - Zuschüsse, Bürgschaften, Kredite
- **Leasing** - Mobilien-Leasing, Immobilien-Leasing, Sale-and-lease-back-Verfahren
- **Factoring**

Lieferantenkredit

Durch den **Lieferantenkredit** wird von dem Lieferanten dem Kunden eine Frist zur Zahlung eingeräumt, wobei bei vorzeitiger Zahlung oft ein Abzug von **Skonto** (Preisnachlaß) gewährt wird. Es ist ein bequemer Kredit und spielt in den Bilanzen der meisten Unternehmen eine wichtige Rolle. Die effektive Verzinsung per annum ist jedoch in der Regel sehr hoch¹². So gesehen ist der Lieferantenkredit bei einer Skontogewährung in der Regel der teuerste Kredit. Daher sollte Skonto möglichst in Anspruch genommen oder zumindest über Kontokorrent finanziert werden. Die Sicherstellung der Kredite erfolgt in der Regel durch Eigentumsvorbehalt an den gelieferten Waren.

Skonto

Die **effektiven Jahreszinsen von Skonto** lassen sich näherungsweise mit der Formel $p = S \times 360 / (Z - t)$ mit $S =$ Skonto in %, $Z =$ Zahlungsziel netto in Tagen, $t =$ Zahlungsziel bei Skonto in Tagen (Skontofrist), berechnen.

Zum Beispiel bei einer Gewährung eines Zahlungsziels von 30 Tagen und einem Skontoabzug von 3% bei Barzahlung entspricht das einer jährlichen Verzinsung von 36%. Tatsächlich ist diese Verzinsung noch höher, wenn man berücksichtigt, daß vom Lieferanten in der Regel eine gewisse Frist - oft bis zu 8 Tagen - eingeräumt wird, innerhalb deren der Skonto-

¹² Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Seite II/43

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

abzug gewährt wird (Skontofrist). Beträgt diese Frist bei einem Ziel von 30 Tagen zum Beispiel 6 Tage und der Skontoabzug 3%, so wird der Lieferantenkredit für 6 Tage zinslos gewährt, und der im Preis eingerechnete Skontobetrag entspricht den Zinskosten für 24 Tage (Skontobezugsspanne). Der Jahreszins beträgt dann nicht 36%, sondern sogar 45%.

Eine sofortige Barzahlung mit Hilfe eines Kontokorrentkredits wäre in solche Fällen wirtschaftlicher als die Inanspruchnahme des Lieferantenkredits¹³, da die Verzinsung von 45% immer noch wesentlich höher als der Zins für den Kontokorrentkredit in Höhe von 10-20% pro Jahr ist.

Kundenkredit

Bei einem **Kundenkredit** handelt es sich im allgemeinen um Anzahlungen, Vorauszahlungen oder Zwischenzahlungen.

In der Baubranche kennt man diese Finanzierung als „AZ“, die sogenannten **Abschlagsanforderungen** zur Finanzierung der erheblichen Vorleistungen, die bis zur Fertigstellung eines Gebäudes anfallen (nach VOB /B §16 innerhalb von 18 Werktagen vom Auftraggeber nach Zugang einer prüfbaren Aufstellung zu leisten).

Bankkredit

Der **Bankkredit** wird in kurz-, mittel- und langfristig unterteilt.

Der **kurzfristige Bankkredit** dient zum Beispiel der Finanzierung von Warenvorräten und von sonstigen Gegenständen des Umlaufvermögens.

Der **mittelfristige Bankkredit** dient oft der Finanzierung von Maschinen und Fahrzeugen.

Darlehen

Der **langfristige Bankkredit** oder **Darlehen** dient meistens der Finanzierung von Anlagen, vor allem von Gebäuden (Investitionskredit). Zur Sicherung dienen meist Grundschulden.

Darlehensformen

Der langfristige Bankkredit ist zu differenzieren in

- das **Annuitätendarlehen**, dies ist ein Tilgungsdarlehen, das nach oft tilgungsfreien Jahren in gleichbleibenden Raten zurückgezahlt wird. Da der Zinsbetrag durch die sinkende Kreditsumme zurückgeht, wird die Tilgung dann entsprechend höher.

¹³ Wöhe, Einführung in die allg. Betriebswirtschaftslehre, Seite 862
Vollmuth, H. J., Finanzierung, Seite 151

- das **Abzahlungsdarlehen**, bei dem die Raten geringer sind. Die gezahlten Tilgungsbeträge bleiben zwar gleich, aber die Zinsanteile sinken.
- das **Festdarlehen**, bei dem während der Laufzeit lediglich die Zinsen gezahlt werden und die Tilgung am Ende der Laufzeit erfolgt.

Disagio

Wird das Darlehen nicht zu 100% ausbezahlt, so spricht man von einem **Disagio** (oder auch **Damnum**). Das Disagio deckt zum einen die Bearbeitungskosten, zum anderen ist das Disagio ein Bestandteil des „Preises“, es ist ein Abschlag von der tatsächlichen Summe an Fremdkapital. Es ist in der Regel auch als Sonderausgabe steuerlich abzugsfähig, soweit die Immobilie vermietet wird¹⁴. Der Nominalzins hängt von ihm ab.

Es gib zwei Varianten:

- **sofortiger Abzug**, d.h. man bekommt zum Beispiel bei einem Disagio von 2% nur 98% des Darlehens ausbezahlt. Das Disagio ist steuerlich abzugsfähig, im Finanzierungsplan müssen aber die fehlenden 2% durch andere Mittel gedeckt werden.
- **mitfinanziertes Disagio**, d.h. dem Darlehenswunsch wird das Disagio zugeschlagen (Erhöhung der Kreditsumme) und die volle Darlehenssumme ausbezahlt. Bei erster Darlehensauszahlung wird das zugeschlagene Disagio voll einbehalten und ist ebenso steuerlich absetzbar.¹⁵

Disagio: Gewinn oder Verlust ?

Das Disagio wird meistens als Steuerersparnis, also als Gewinn verkauft. Sieht man das Disagio nur für den Zeitraum der ersten Zinsfestschreibung, ist eine steuerliche Einsparung sicher gegeben. Sie müssen Ihre Finanzierung jedoch bis zum vollständigen Ablauf vergleichen. Erst dann können Sie erkennen, ob ein Disagio für Sie einen finanziellen Gewinn oder Verlust darstellt.¹⁶

¹⁴ LG Information, Der Weg ins eigene Heim, Seite 54

¹⁵ LG Information, Der Weg ins eigene Heim, Seite 54

¹⁶ Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, Seite 50

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Beispielrechnung zu Disagio	Finanzierung ohne Disagio	Finanzierung mit Disagio
	Netto-Darlehen: 300.000,- DM	Netto-Darlehen: 300.000,- DM
	Zinssatz: 7,3%	Zinssatz: 4,85%
	Auszahlung 100%	Auszahlung 90%
	Tilgung: 1%	Tilgung: 1%
	Festschreibung: 5 Jahre	Festschreibung: 5 Jahre
	Effektivzins: 7,6%	Effektivzins: 7,59%
		Brutto-Darlehen: 334.000,- DM
	Bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens zahlen Sie 419.648,28 DM Zinsen zuzüglich der Darlehenstilgung von 300.000,- DM, also insgesamt 719.648,28 DM.	Bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens zahlen Sie 433.064,06 DM Zinsen zuzüglich der Darlehenstilgung von 300.000,- DM, also insgesamt 776.064,06 DM.

Das bedeutet, daß bei der Finanzierung mit Disagio während der gesamten Laufzeit der Finanzierung 56.415,76 DM mehr an die Bank zurückzuzahlen sind. Bei dem Disagio von 34.000,- DM erhalten Sie bei einem Steuersatz von 40% 12.000,- DM vom Finanzamt erstattet. Rechnet man gegen, besteht trotzdem ein **Verlust von 44.416,- DM.**

Dieser Effekt entsteht, weil während der gesamten Laufzeit für das Disagio Zinsen zu zahlen sind.¹⁷

Laufzeit

Laufzeiten von Darlehen bei unterschiedlichem Zins und Tilgung¹⁸

Zinssatz in %	Laufzeit in Jahren bei einer Tilgung von				
	1%	1,5%	2%	2,5%	3%
5,5	35	28,8	24,7	21,7	19,5
6	33,4	27,6	23,8	21,0	18,9
6,5	32	26,6	23,0	20,3	18,3
7	30,7	25,6	22,2	19,7	17,8
7,5	29,6	24,8	21,5	19,2	17,3
8	28,6	24,0	20,9	18,6	16,9
8,5	27,6	23,3	20,3	18,2	16,5

¹⁷ Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, Seite 50

¹⁸ LG Information, Der Weg ins eigene Heim, Seite 56

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

9	26,7	22,6	19,8	17,7	16,1
---	------	------	------	------	------

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Modellrechnung für	Darlehenswunsch (=Auszahlungsbetrag)	DM 100.000,-
Annuitätendarlehen	Disagio 4% (des Gesamtdarlehens) *	DM 4.167,-
	Gesamtdarlehen	= DM 104.167,-
	Zinssatz 7,0% (nominal)	
	Tilgung 1,0%	Annuität 8,0% (Jahresleistung)

1. Jahr

Zinsen 7% aus DM 104.167,-	DM	7.292,-
Tilgung 1% aus DM 104.167,-	DM	1.042,-
Annuität (Jahresleistung)	= DM	8.334,-

2. Jahr

Zinsen 7% aus DM 103.125,- (104.167-1042)	DM	7.219,-
Tilgung 1% aus DM 104.167,-	DM 1042,-	
+ ersparter Zins (7%) aus DM 1042,-	DM 73,-	
Gesamttilgung des 2. Jahres	DM	1.115,-
Annuität (Jahresleistung)	= DM	8.334,-

3. Jahr

Zinsen 7% aus DM 102.010,- (103.125-1.115)	DM	7.141,-
Tilgung 1% aus DM 104.167,-	DM 1042,-	
+ ersparter Zins aus DM 2.157 (1.042+1.115)	DM 151,-	
Gesamttilgung des 3. Jahres	DM	1.193,-
Annuität (Jahresleistung)	= DM	8.334,-

Und so weiter bis zur vollständigen Rückzahlung des Gesamtdarlehens. Aus Vereinfachungsgründen wurde eine jährliche Zins- und Tilgungsabrechnung unterstellt, die Raten werden üblicherweise monatlich vereinbart. Pfennigbeträge wurden nicht berücksichtigt.¹⁹

* Bei 4% Disagio entspricht der Auszahlungsbetrag 96% des Gesamtdarlehens

¹⁹ LG Information, Der Weg ins eigene Heim, Seite 55

Kontokorrentkredit

Der **Kontokorrent** oder **Kredit aus laufender Rechnung**²⁰ fällt während des Zahlungsverkehrs an. Es ist ein von der Bank oder zwischen Geschäftspartnern gewährter kurzfristiger Kredit mit variabler Kreditlinie, durch den gegenseitige Ansprüche einschließlich Zinsen, Spesen und Provisionen verrechnet werden. Damit steht er im Konkurrenzverhältnis mit dem Lieferantenkredit. Die Zinsen können entweder auf die Salden (Saldenmethode) oder auf die Posten (Postenmethode) berechnet werden.

Bei der **Saldenmethode**, welche hauptsächlich im Kontokorrentverkehr der Banken Anwendung findet, wird der jeweilige Saldo eines Kontos, welcher bis zum nächsten Umsatz besteht, für diese Zeit verzinst, die von Wertstellungstermin bis zum nächsten berechnet wird. Kontokorrentkonten sind dadurch gekennzeichnet, daß die Schuldverhältnisse wechseln, d.h. der Kunde sowohl Kredit beansprucht als auch zeitweise über ein Guthaben verfügt.

Bei der **Postenmethode**, die zur Abrechnung von Sparkonten verwendet wird, errechnet man die Guthabenzinsen für alle Einlagen bis zum Jahresende, welche bei Abhebung um die für diese bis zum Jahresende anfallenden Zinsen gekürzt werden.

Trotz hoher Zins- und Spensätze ist er wegen seiner Flexibilität oft wirtschaftlich, da die Zinsen nur auf den tatsächlich in Anspruch genommenen Betrag zu zahlen sind. Er wird in der Regel über Grundpfandrechte oder Sicherungsübereignung abgesichert.²¹

Avalkredit

Der **Avalkredit** ist kein eigentlicher Kredit. Die Bank verspricht dem Gläubiger lediglich unter bestimmten Voraussetzungen an seiner Statt Zahlung zu leisten, d.h. sie bürgt oder gibt Garantie.

Der Unterschied zwischen einer Bürgschaft und Garantie besteht darin, das die Bürgschaftsverpflichtung, die auf einem Vertrag zwischen dem

²⁰ Hüfner, K. F., Rechnungswesen und Finanzwirtschaft in Bauunternehmen, Kapitel II, Seite 13

Wöhe, Einführung in die allg. Betriebswirtschaftslehre, Seite 865

²¹ Vgl. Bassermann Ratgeber, Erfolgreiche Kaufmannspraxis, Seite 381

Der Kontokorrent dient zwar der kurzfristigen Finanzierung, das Kontokorrentverhältnis ist aber - obwohl es, wenn der Vertrag nicht anderes vorsieht, jederzeit gekündigt werden kann (§ 355 Abs. 2 HGB) - tatsächlich langfristig. (Vgl. Wöhe, Seite 865)

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Gläubiger und dem Bürgen beruht, vom Bestehen und Umfang der Hauptschuld abhängig, also akzessorisch ist, während die Garantie eine von der Hauptschuld unabhängige selbständige Verpflichtung darstellt, also nicht akzessorisch ist.²²

Die Bank verlangt dafür Provision.

Wechselkredit

Der **Wechsel-** oder auch **Diskontkredit** ist eine Kreditgewährung durch die Hereinnahme von Wechseln. Ein Wechsel ist eine Urkunde, die ein Vermögensrecht verbrieft.

Anleihen

Anleihen sind langfristige Darlehen die in Form von **Schuldverschreibungen** und **Obligationen**, also Wertpapieren, die auf einen bestimmten Nennbetrag lauten und auch in der Regel an der Börse gehandelt und von Unternehmen ausgegeben werden. Wegen der hohen Kosten bei der Ausgabe (Emission) von Obligationen ist sie erst bei einem hohen Finanzvolumen wirtschaftlich.²³

Öffentliche Kredite

Öffentliche Kredite, aber auch **Bürgschaften** oder **Zuschüsse** der öffentlichen Hand, sollten dort als Aushilfe dienen, wo der Antragsteller nicht in der Lage ist auf dem Markt entsprechende Gelder aufzunehmen, oder wenn die Belastung der Zinssätze oder der geforderten Sicherstellungen auf dem Markt zu groß ist.

Leasing

Leasing (Sonderform der Miete) - für zur Nutzung zur Verfügung gestellte Investitionsgüter wird ein monatliches Entgelt gezahlt. Soweit das Objekt eine bewegliche Sache ist, wird von **Mobilien-Leasing** gesprochen, bei einem Grundstück oder Bauwerk von **Immobilien-Leasing**. Bei kurzfristiger Nutzung spricht man von **Operate-Leasing**, bei langfristiger von **Finance-Leasing**.

Beim **Sale-and-lease-back-Verfahren** wird ein Wirtschaftsgut durch den Benutzer an den Leasinggeber verkauft und dann von dort zurückgemietet.

Leasing ersetzt Kreditgewährung. Es macht das **Bilanzbild besser**, da die gemieteten Güter nicht zu aktivieren sind. **Kostenrechnerisch** ist das

²² Wöhe, Einführung in die allg. Baubetriebslehre, Seite 869, vgl. Hagenmüller, K. F., Der Bankbetrieb, 4. Auflage, Wiesbaden 1978, Seite 154 ff.

²³ Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Seite II/47

Leasen in der Regel **meist teurer als das Kaufen**, denn die Leasinggesellschaft erhebt Gebühren für ihre Leistung. Dieser Nachteil wird jedoch meist durch steuerliche Präferenzen wieder wettgemacht.²⁴

Factoring

Um die Mahnung und Beitreibung von Außenständen und die Finanzierung der Außenstände zu sparen, können Unternehmungen ihre Forderungen ohne Haftung des Erstgläubigers auf Dritte, zum Beispiel Banken übertragen. Man nennt dieses System **Factoring**.

2.3. Innenfinanzierung

Als **Innenfinanzierung** bezeichnet man sowohl die **Kapitalbildung aus Gewinnen, aus der Bildung von Rückstellungen und Abschreibungen**, als auch durch **Rationalisierung oder Vermögensumschichtung**, d.h. die Finanzierungsquelle liegt im Unternehmen selbst.

Gewinnfinanzierung

Hierzu gehört zunächst die Finanzierung aus im Unternehmen **zurückbehaltenen Gewinne**, zum Beispiel sind AGs unter bestimmten Voraussetzungen rechtlich gezwungen, einen Teil ihrer Gewinne im Unternehmen zu belassen, sog. Rücklagen, die nur zum Ausgleich von Verlusten verwendet werden dürfen.

Es wird unterschieden in **offene Selbstfinanzierung** und **stille, verdeckte Selbstfinanzierung**.

offene Selbstfinanzierung

- Bei der **offenen Selbstfinanzierung** wird der von der Unternehmung erwirtschaftete Gewinn in der Bilanz ausgewiesen, versteuert und anschließend im Betrieb belassen.

stille Selbstfinanzierung

- Bei der **stillen Selbstfinanzierung** bzw. **Finanzierung aus stillen Reserven**, wird der Gewinn in der Bilanz nicht ausgewiesen, zum Beispiel durch Unterbewertung von Vermögensanteilen, wie Immobilien, vor allem bei der Bewertung der „Nicht abgerechneter Bauten“, oder durch Überbewertung von Fremdkapitalanteilen, zum Beispiel bei der Rückstellungsbildung.

²⁴ Hüfner, K. F., Rechnungswesen und Finanzwirtschaft in Bauunternehmungen, Kapitel II, Seite 20
Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Seite II/48

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

freie Rücklagen	Ferner können freie Rücklagen gebildet werden, indem man zum Beispiel nur soviel des Gewinns entnimmt, wie für den Lebensunterhalt benötigt wird.
Rückstellungen	<p>Des weiteren bietet sich die Finanzierung aus Rückstellungen an. Rückstellungen sind Schulden, die dem Grunde nach feststehen, ihrer Höhe und Fälligkeit nach aber unbestimmt sind. Die entsprechenden Rückstellungsbeträge bleiben bis zur Zahlung im Unternehmen und stellen einen zinsfreien Kredit dar.</p> <p>Es können Rückstellungen für Gewährleistung, für Steuern, für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, für drohende Verluste und sonstiges sein.</p>
Abschreibung	<p>Finanzierung aus Abschreibung (AfA, Absetzung für Abnutzung)</p> <p>Abschreibungen haben die Aufgabe, die Anschaffungs- oder Herstellkosten von Wirtschaftsgütern, die eine mehrjährige Nutzungsdauer haben, auf die Jahre ihrer Nutzung zu verteilen, es werden folglich die Wertminderungen ausgeglichen.</p> <p>Die Abschreibung finanziert also die neuen Anlagegüter, die die alten eines Tages ersetzen müssen. Es ist eine Reinvestition.</p>
linear und degressiv	Üblich sind die lineare Abschreibung (über die Nutzungsjahre gleich verteilt) und die degressive Abschreibung (ein Gut wird anfangs stärker mit Abschreibungen belastet, da es sich auch stärker abnutzt).
Rationalisierung	Finanzierung aus Rationalisierung bedeutet gleiche Bauleistung mit geringeren finanziellen Mitteln, zum Beispiel geringere Lagerbestände, bessere Beschaffungsorganisation.
Vermögensumschichtung	Bei der Finanzierung aus Vermögensumschichtung findet lediglich ein Aktivtausch zwischen Vermögenspositionen auf der Aktivseite der Bilanz statt. So erhöht zum Beispiel der Verkauf einer Immobilie die liquiden Mittel, der Immobilienbestand wird jedoch verringert.

3. Finanzierung als Auftraggeber

Nicht nur eine Unternehmung muß finanzieren, sondern auch Sie. Sei es das eigene Auto, eine Reise oder wie in sehr vielen Fällen, das eigene Heim.

Baufinanzierung

Näher befassen möchte ich mich hier mit der Finanzierung des eigenen Heims, der **Baufinanzierung**.

Hierüber kann man sich nie zuwenig Gedanken machen.

Vor einer Finanzierung sollte man sich deshalb folgende Fragen stellen.

Finanzierungskonditionen

- Wie hoch kann die monatliche Belastung sein ? (Vgl. Anhang)
- Wie hoch sind meine Lebensunterhaltskosten ? (Vgl. Anhang)
- Wie sind die Immobilienpreise ?
- Wie ist das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital ?
- Wie steht es mit Zins und Tilgung ?
- Gibt es Hypothekenzinsen ?
- Sind Grundbuchsicherheiten vorhanden ?
- Alt- oder Neubau ?

Kreditarten

- Bankdarlehen ?
- Bauspardarlehen, staatliche Sparförderung ?
- öffentliche Wohnbaumittel ?
- Hypotheken ?

Steuererleichterungen

- Eigennutzung von Immobilien ?
- Mietwohnungsbau, Sonderabschreibungen, Mietbindung, Mietereinkommen ?
- Neubau, vermietet, degressive Abschreibung der Gebäudekosten ?
- Bestandsimmobilien, vermietet, lineare Abschreibung von Gebäudekosten ?
- Kostenanfall vor Einzug ?

3.1. Steuervergünstigungen

Die in der Praxis wichtigsten Steuervergünstigungen für vermietete und eigengenutzte Wohnobjekte²⁵

Vermietete - auch teilvermietete - Gebäude und Eigentumswohnungen

	Begünstigter Personenkreis	Bemes-sungsgrund-lage	Gesetzliche Vorschriften	jährl. AfA bzw. Zulage	Inanspruch-nahme
gebrauchte Wohnobjekte	Erwerber	Anschaffungs-kosten (ohne Grund & Boden) in unbegrenzter Höhe	§7 Abs. 4 EStG	2% linear ¹⁾	unbegrenzt
Neubauten (alte Bundesländer)	Bauherr sowie Erwerber ²⁾	Anschaffungs-kosten/Herstel-lungskosten (ohne Grund & Boden) in unbegrenzter Höhe	§7 Abs. 5 EStG	8 Jahre 5% 6 Jahre 2,5% 36 Jahre 1,25%	unbegrenzt

Eigengenutzte Wohnobjekte

	Begünstigter Personenkreis	Bemes-sungsgrund-lage	Gesetzliche Vorschriften	jährl. AfA bzw. Zulage	Inanspruch-nahme
gebrauchte Wohnobjekte (Bestandsobjekte)	Bauherr sowie Erwerber	Anschaffungs-kosten/Herstellkosten zzgl. Grund und Boden, max. 100.000,- DM	Eigenheimzula-gegesetz (EigZuIG)	8 Jahre 2,5% als Zulage (pro-gressi-onsunabhängig), d.h. max. 2.500,- DM ³⁾	Alleinstehende ein Objekt Verheiratete zwei Objekte
neue Wohnobjekte	Bauherr sowie Erwerber	Anschaffungs-kosten/Herstellkosten zzgl. Grund und Boden, max. 100.000,- DM	Eigenheimzula-gegesetz (EigZuIG)	8 Jahre 5% als Zulage (pro-gressi-onsunabhängig), d.h. max. 5.000,- DM ³⁾	Alleinstehende ein Objekt Verheiratete zwei Objekte

Einkunftsgrenze (§5 EigZuIG). Die Förderung nach §5 EigZuIG wird auf Steuerpflichtige mit einem Gesamtbetrag der Einkünfte **im Antragsjahr und in dem diesem vorangegangenen Jahr** von zusammen nicht mehr als 240.000,- DM (alleinstehend) und 480.000,- DM (zusammenveranlagte Ehegatten) beschränkt.

1) Fertigstellung vor 1925: 2,5% p.a. 2) In Erwerbsfällen nur, wenn dieser spätestens im Jahr der Fertigstellung erfolgt 3) zusätzlich zum Fördergrundbetrag pro Kind 1.500,- DM p.a. gemäß §9 Abs. 3 EigZuIG

Für eine ausführliche steuerliche Beratung setzen Sie sich bitte mit einem Steuerberater in Verbindung.

²⁵ LG Information, Der Weg ins eigene Heim, Seite 61

§ 10 e EStG

Seit dem 01.01.1996 gilt § 10 e des Einkommenssteuergesetz (EStG) nicht mehr.

An seine Stelle ist eine **außersteuerliche Förderung** getreten, wobei eine Eigenheimzulage im Mittelpunkt steht.

3.2. Eigenheimförderung seit 01.01.1996

- Fördergrenzen

 - **Fördergrenzen.** Von der Förderung ausgeschlossen sind Bauherren, bei denen der Gesamtbetrag der Einkünfte 120.000,- DM (ledig)/ 240.000,- DM (verheiratet) sowohl im Antragsjahr, als auch im Vorjahr übersteigt. Die Einkünfte werden einmal bei Antragstellung überprüft. Eine weitere Grenze besteht darin, daß die Eigenheimzulage (Grundförderbetrag und Kinderzulage) jährlich nicht mehr als 7% der Herstellungs- oder Anschaffungskosten betragen darf. Also Vater, Mutter, zwei Kinder, Neubau: Eigenheimzulage 5.000,- + 2 x 1.500 = 8.000,- DM. Betragen die Herstellungskosten z.B. 500.000,- DM sind 7% 35.000,- DM und damit größer als 8.000,- DM. Aber zum Beispiel bei 100.000,- DM sind 7% nur 7.000,- DM (und die kleinere Zahl ist maßgebend).
- Grundförderung

 - Die **Grundförderung** beträgt bei
 - **Neubauten** jährlich bis zu 5.000,- DM (5% von max. 100.000,- DM Herstellungs- oder Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungskosten des Grundstücks)
 - **Altbauten** bis zu 2.500,- DM jährlich (2,5% von max. 100.000,- DM)
- Altbau und Neubau

 - **Was sind Alt- oder Neubauten ?**

Als Altbau bezeichnet man Bauwerke, wenn die Anschaffung nach Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres erfolgt. Beispiel: Fertigstellung im Jahr 1993, Anschaffung nach dem 31.12.1995. Alles davor sind Neubauten.
- Förderdauer

 - Die **Förderdauer beträgt 8 Jahre**, somit beträgt die Gesamtförderung **zwischen 20.000,- DM und 40.000,- DM**. Die Förderung kann für ein Objekt, bei Ehegatten für zwei Objekte genutzt werden. Weiterhin begünstigt ist auch der Ausbau oder die Erweiterung eines Eigenheimes.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

- | | |
|--|--|
| Kinderzulage | <ul style="list-style-type: none">• Die Kinderzulage beträgt 1.500,- DM pro Kind und Jahr und liegt damit 500,- DM über dem bisherigen Baukindergeld. Die Förderdauer beträgt auch 8 Jahre, somit beträgt die Gesamtförderbetrag pro Kind 12.000,- DM. |
| Erhaltungsaufwand | <ul style="list-style-type: none">• Reparaturkosten, die vor Bezug des Eigenheims anfallen, können mit bis zu 22.500,- DM von der steuerlichen Bemessungsgrundlage als Erhaltungsaufwendung abgezogen werden. Einkommensgrenzen gelten wie oben. |
| Vorkostenpauschale
energiesparende
Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none">• Vorkostenpauschale in Höhe von 3.500,- DM nach § 10 i EStG• Die Förderung energiesparender Maßnahmen (zum Beispiel Einbau von Solaranlagen, Wärmepumpen...) mit bis zu 500,- DM im Jahr über einen Zeitraum von acht Jahren. |
| Niedrigenergiehäuser | <ul style="list-style-type: none">• Niedrigenergiehäuser (Neubauten bis 1998) werden mit 400,- DM pro Jahr für ebenso acht Jahre gefördert, soweit der Jahresheizwärmebedarf des Gebäudes den von der Wärmeschutzverordnung 1994 vorgegebenen Wert um mindestens 25% unterschreitet. |
| Bausparförderung | <ul style="list-style-type: none">• Bei der Bausparförderung fällt der Sonderausgabenabzug für Bausparbeiträge weg. Die Einkommensgrenzen des zu versteuernden Einkommen wurden auf 50.000,- DM (ledig) bzw. 100.000,- DM (verheiratet) angehoben. Gleichzeitig sind die prämiengünstigen Sparfreibeträge für die 10-prozentige Bausparprämie auf 1000,- DM (ledig) / 2000,- DM (verheiratet) erhöht worden. Damit erhalten Ledige 100,- DM und Verheiratete 200,- DM Bausparprämie pro Jahr. |
| Sonderförderung | <ul style="list-style-type: none">• Für die neuen Bundesländer wird als Sonderförderung eine staatliche Bürgschaft von 20% der Anschaffungs- und Herstellkosten (bis zu 330.000 für Neu- und 150.000 für Altbauten) eingeführt. |

Unterm Strich ergeben sich so bei einer Familie mit zwei Kindern nach acht Jahren unter Einbeziehung aller Punkte bis zu 71.200,- DM netto und steuerfrei zzgl. 10% Bausparprämie pro Jahr. Bei 500.000,- DM Gesamtkosten ein Anteil von gut 14%.

3.3. Öffentliche und freifinanzierte Wohnungsbauförderung

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Die **Anträge** müssen **vor Baubeginn oder Kaufvertrag** gestellt werden.
- Die **Einkommensgrenze** (Brutto) ist zu beachten (abhängig von Familiengröße) nach § 25 II. WoBauG.
- Das **Eigenkapital** sollte **mind. 15% der Gesamtkosten** (inkl. Baunebenkosten und Disagio) **bei direktem LAKRA-Darlehen** (LAKRA = Landeskreditbank Baden-Württemberg Förderungsanstalt, öffentl. WBF, 1. Förderweg) und **min. 25% bei einem Aufwendungsdarlehen** (freifinanzierte WBF, 2. Förderweg) sein.
- Die zu fördernde Wohnungen müssen einen **familiengerechten Zuschritt** haben (zum Beispiel 60-75 m² Wohnfläche min. 1 Kinderzimmer).
- Bei den **Darlehensarten** unterscheidet man das
 - **Z 12-Darlehen** (Kapitalmarktdarlehen mit 12jähriger Zinsverbilligung) von 275.000,- DM bis 315.000,- DM je nach der Kategorie der Gemeinde (durchschnittlich jeweils für einen Fünf-Personen-Haushalt, bei mehr oder weniger Personen erhöht oder vermindert sich das Darlehen um 15.000,- DM je Angehörigen).
 - **A-Darlehen** (Öffentliches Baudarlehen) bis zu 12.000,- DM.
 - **Z 10-Darlehen** (Kapitalmarktdarlehen mit 10jähriger Zinsverbilligung) von 90.000,- DM bis 150.000,- DM (durchschnittlich jeweils für einen Drei-Personen-Haushalt, bei mehr oder weniger Personen erhöht oder vermindert sich das Darlehen um 10.000,- DM je Angehörigen).
 - **Familienzusatzdarlehen** von 7.000,- DM.

Darlehensarten

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

- **Aufwendungsdarlehen** von 2,40 DM/m² Wohnfläche (monatlicher Anfangsbetrag). Übersteigt das Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG nicht mehr als um 20% beträgt des Darlehen 4,80 DM/m².
- **Wohnungsgrößen** bezogen auf einen Vier-Personen-Haushalt.

Darlehensart	Wohnungsgrößen
Z 12 Darlehen	130 m ² Einfamilienhaus
A Darlehen	200 m ² Zweifamilienhaus
Familienzusatzdarlehen	120 m ² Eigentumswohnung 90 m ² sonstige Wohnungen
Z 10 Darlehen	156 m ² Einfamilienhaus
Aufwendungsdarlehen	240 m ² Zweifamilienhaus 144 m ² Eigentumswohnung 108 m ² sonstige Wohnungen

Bei Familienheimen mit zwei Wohnungen darf keine der Wohnungen die Wohnfläche von 156 m² übersteigen.

- Die **Höchstgrenzen der Gebäudekosten** (ohne Grundstück) liegen bei
 - 400.000 ,- DM bei Eigentumswohnungen,
 - 500.000 ,- DM bei Einfamilienhäusern und
 - 600.000 ,- DM bei Zweifamilienhäusern.
- Die **Belastungsgrenztabellen**.

Eine **Mehrfachförderung ist nicht möglich**, man muß sich für eine Art der Förderung entscheiden.

Ausnahme hiervon ist das **Familienzusatzdarlehen**, welches zusätzlich zum A-Darlehen, Z 12-Darlehen oder Z 10-Darlehen beantragt werden kann. **Darlehenskonditionen** und **weitere Informationen** können Sie aus den Merkblättern der LAKRA, die in jedem Landratsamt kostenlos erhältlich sind, entnehmen.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Modellrechnung zur
öffentlichen Förde-
rung

Öffentliche Förderung - 1. Förderweg -, in Gemeinden der Kategorie III

a.) Familiengröße/wirtschaftliche Verhältnisse

- Fünf-Personen-Haushalt, davon drei Kinder
- ein Verdiener
- Bruttojahreseinkommen max. bis 84.000,- DM (= 7.000,- DM monatlich, Einkommensgrenze nach § 25 II WoBauG)
- Kindergeld 700,- (Stand 1996)

b.) Objekt/Gesamtkosten

- Einfamilienhaus 120 m², Neubau
- Gesamtkosten 500.000 ,- DM (inkl. Disagio)

c.) Finanzierung

- Eigenkapital 15%: 75.000,- DM
- Förderdarlehen A-Darlehen: 12.000,- DM
- Familienzusatzdarlehen (FZD-Darlehen): 7.000,- DM
- Förderdarlehen Z 12-Darlehen: 275.000,- DM
- Kapitalmarktdarlehen: 131.000,- DM

d.) Lastenberechnung

Finanzierung	Betrag in DM	Auszah- lungskurs	Zins p.a. in % / DM	Tilgung p.a. in %/DM	Gesamt p.a. in DM
A-Darlehen	12.000,-	99%	0,50/60,-	1/120,-	180,-
FZD-Darlehen	7.000,-	99%	0,50/35,-	1/70,-	105,-
Z 12-Darlehen	275.000,-	98%	0,50/1.375,-	3/8.250,-	9.625,-
Kapital- marktdarlehen	131.000,-	96%	6,70/8.777,-	1/1.310,-	10.087,-
jährliche Belastung					19.997,-
jährlichen Bewirtschaftungskosten 20 DM /m ² Wohnfläche					2.400,-
jährliche Gesamtbelastung					22.397,-
= monatlich					1.866,42 DM
max. zulässige Belastung monatlich (Belastungstabelle 1996)					2.150,- DM

3.4. Bankdarlehen

(Vgl. Kapitel 2, Kreditarten)

Weiterführend ein Vergleich wie sich unterschiedliche Zahlungs- und Verrechnungstermine auswirken.²⁶

Wir legen hier einen Auszahlungsbetrag von 98.000,- DM zugrunde und eine jährliche Rückzahlung von 10.000,- DM bei 9% Zinsen und 1% Anfangstilgung auf die Nominalschuld von 100.000,- DM. Durch die unterschiedliche Kontoführung ergeben sich erhebliche Unterschiede im Preis für ein Darlehen.

Vergleich von Zahlungs- und Verrechnungsterminen

Art	Zinsverrechnung	Tilgungsverrechnung	Restschuld nach einem Jahr in DM	Effektivzins bei Zinsbindung 1 Jahr	Restschuld nach 25 Jahren in DM
M1*	jährlich	sofort/monatlich	98.587,54	11,33%	0,00
M2	vierteljährlich	sofort/monatlich	98.888,21	11,66%	1.413,70
M3	monatlich	sofort/monatlich	98.957,74	11,73%	6.576,91
M4	vierteljährlich	vierteljährlich	98.965,78	11,74%	8.292,04
M5	halbjährlich	halbjährlich	98.977,54	11,75%	10.752,06
M6	jährlich	jährlich	99.000,04	11,78%	15.302,49
V1*	vierteljährlich	vierteljährlich	98.965,74	11,63%	8.288,37
V2	jährlich	jährlich	99.000,00	11,67%	15.299,10
H2*	jährlich	jährlich	99.000,00	11,67%	15.299,10

Bei M1 sind die Schulden nach gut 23 Jahren getilgt. Das Darlehen ist in 278 Monaten getilgt. Die geringen Unterschiede bei M4 und V1, bei M6 und V2 ergeben sich deshalb, weil Vierteljahresraten und Jahresraten geringfügig höher sind als die addierten Monatsraten. Bei V1 und V2 ist der Effektivzins günstiger als der von M4 und M6, da Sie die Monatsraten früher bezahlen, ohne daß Ihre Restschuld dadurch rascher abnimmt. Der M1 Tarif ist praktisch ungebräuchlich.

*M bedeutet Monatsrate, hier 833,33,- DM

V bedeutet vierteljährlich, hier 2.500,-DM (am 30.3/30.6/30.9/30.12)

H bedeutet halbjährlich, hier 5.000,- DM (am 30.6/30.12)

²⁶ Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, Seite 58

3.5. Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

Hierzu zählen neben den oben angeführten die Möglichkeit einer Hypothek auf ein bestehendes Gebäude oder Eigentumswohnung, das Bauspardarlehen, die Hypothekenversicherung, die Bauspar-Zwischenfinanzierung, sowie mögliche Kombinationsmöglichkeiten die jede Kasse und Bank bereithält.

Bauspardarlehen

Der Vorteil eines **Bauspardarlehens** liegt in dem über die gesamte Laufzeit garantierten Festzinssatz (4,5% bzw. 5%). Ein Nachteil liegt in der relativ hohen Tilgung (7% bzw. 7,5% zzgl. ersparten Zinsen)

Beispiel: Bausparsumme 100.000,- DM

Einzahlungen + Zinsen + Prämien + Sparzulage

Zuteilungsreif bei einem angesammelten Guthaben von min. 40%, also 40.000,- DM. Die restlichen 60.000,- DM als Darlehen zu 5% Zins und 7% Tilgung (= 7.200,- DM p.a.). Die Rückzahlung beträgt ca. 11 Jahre bei konstant 7.200,- p.a. (= 600,- DM im Monat).

Die Zuteilung eines Bauspardarlehens unterliegt verschiedenen Faktoren. Das sind die Anzahl der Sparleistungen der Neusparer, Sparleistungen der Altsparer, in Anspruch genommene Darlehen, durchschnittlicher Anspargrad der Verträge, Höhe der vorzeitig freiwilligen Kreditrückzahlungen als Sondertilgungen und Höhe der staatlichen Zuschüsse.

Eine Zuteilung kann so nicht eindeutig vorhergesagt werden und oft muß über den Zuteilungszeitraum teuer zwischenfinanziert werden, denn nur der Bausparzins ist garantiert niedrig, der Zwischenfinanzierungszins jedoch orientiert sich am Kapitalmarkt.

Bauspar-Zwischenfinanzierung

Bei der **Bauspar-Zwischenfinanzierung** wird ein noch zuteilungsreifer Bausparvertrag über den Zeitraum bis zur Zuteilung zwischenfinanziert. Voraussetzung ist hierfür meistens, daß das zur Zuteilung erforderliche Guthaben eingezahlt ist. Der Bausparvertrag wird dann in voller Höhe der Bausparsumme zwischenfinanziert. Da der Bausparzwischenkredit in der Summe durch den Bausparvertrag abgelöst wird, ist während des Zwischenfinanzierungszeitraumes keine Tilgung erforderlich. Insgesamt

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

kommt es aber teurer, da für das zur Zwischenfinanzierung eingesetzte Bankdarlehen zusätzlich Zinsen zu zahlen sind.

Vorausdarlehen

Manche Banken geben auch auf neue oder bestehende Bausparverträge **Vorausdarlehen**, wenn die erforderliche Mindestansparung noch nicht erreicht ist. Dieses Darlehen wird dann nach der Zuteilung des Bausparvertrags durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Trotz erhöhter Bausparsumme, Abschlußgebühr und Tilgungsbeiträgen ist die sofortige Zwischenfinanzierung meist erheblich günstiger als das Vorausdarlehen. Denn die Laufzeit des Vorausdarlehen bis zur Zuteilung ist mit 7,5 Jahren erheblich länger, das gilt auch für das Bauspardarlehen mit 11 Jahren (bei der Zwischenfinanzierung sind es 3,5 bzw. 9,75 Jahre). Auch der höhere Zinssatz spielt eine Rolle.²⁷

Zwischen- und Vorausdarlehen im Kostenvergleich

Position	Zwischendarlehen (50% Sofortansparung)	Vorausdarlehen (5‰ Monatssparbeitrag)
Bausparsumme	120.000,00 DM	60.000,00 DM
Abschlußgebühr	1.200,00 DM	600,00 DM
Sparbeitrag monatlich	-	300,00 DM
Zwischendarlehenszinssatz	8%	9%
Zwischendarlehenszinsen monatlich	800,00 DM	450,00 DM
Laufzeit bis zur Zuteilung	3 Jahre 6 Monate	7 Jahre 6 Monate
Tilgungsbeitrag monatlich	600,00 DM	309,00 DM
Tilgungszeit des Bauspardarlehen	9 Jahre 8 Monate	10 Jahre 11 Monate
Gesamtlaufzeit ab Vertragsabschluß	13 Jahre 2,5 Monate	18 Jahre 5,7 Monate
Gesamtkosten	44.100,00 DM	48.186,00 DM
Mischzinssatz	7,60%	8,80%

Hypothekenversicherung

Die **Hypothekenversicherung** läßt sich in Verbindung mit einer **Kapital-Lebensversicherung** oder **Risiko-Lebensversicherung** abschließen. Bei einer Hypothekenversicherung werden lediglich die Zinsen des Darlehens gezahlt, während gleichzeitig die Lebensversicherung angespart

²⁷ Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, Seite 110

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

wird. Die Tilgungsraten entfallen. Bei Ende der Laufzeit wird das Darlehen durch den Ertrag der Kapital-Lebensversicherung auf einmal zurückbezahlt. Bei der Risiko-Lebensversicherung erfolgt die Tilgung im Todesfall sofort, der Familie entstehen keine weiteren finanziellen Aufwendungen. Hier sind verschiedene Tarife möglich die von Institut zu Institut unterschiedlich sind. Versicherungshypotheken sind meist zinsgünstiger, man sollte jedoch nur etwa die Hälfte der Darlehenssumme mit ihnen abdecken, da eine Umfinanzierung schwierig ist und sich bei einer neuen Zinsfestschreibung die Zinsbelastung aus dem Ursprungsdarlehen berechnet, da keine reale Tilgung vorliegt.

Beleihungsprüfung für eine Hypothek

1. Objekt - Standort, Lage, Alter, Bauqualität, Wohnfläche und Grundstücksgröße.

2. Bauherr - Einkommen, Familiengröße, berufl. Stellung, Arbeitsplatzsicherheit und etwaige bestehende finanziellen Verpflichtungen.

Beleihungswert für eine Hypothek

Beispiel: Kauf einer Eigentumswohnung

Preis 250.000,- DM

- 50.000,- DM Sicherheitsabschlag (keine feststehende Größe)

= 200.000,- DM als Beleihungswert = Kreditgrundlage

d.h. bis 120.000,- DM (60%) I. Hypothek möglich

bis 160.000,- DM (80%) II. Hypothek möglich

über 160.000,- DM III. Hypothek möglich

Die Zinssätze und entsprechende Tilgungsleistungen nehmen mit der Höhe der Hypothek zu und erhöhen entsprechend die monatlichen Aufwendungen.

Tilgungsstreckungsdarlehen

Tilgungsstreckungs- oder Annuitätenzuschußdarlehen werden vorgeschlagen, wenn der Bauherr in seiner Finanzierungsplanung die eigene Belastbarkeit überschätzt hat und mit der Ratenzahlung in Bedrängnis geraten ist. Tilgungsstreckungsdarlehen verringern durch Aussetzen der Tilgung zwar die momentane Belastung, bauen andererseits aber ein neues Darlehen auf, das wiederum Kosten verursacht. Wenn der Zeitraum der finanziellen Krise nicht absehbar ist, sollten Sie die Finger von solchen Rettungsaktionen lassen. Denn durch einen neuen Schuldenaufbau

geraten Sie in eine sehr ernste finanzielle Situation, der Sie nur schwer entrinnen können.

3.6. Finanzierungskonditionen des Kreditgebers

Finanzierungskonditionen sind Bedingungen unter denen der Kapitalgeber bereit ist die geforderte Darlehenssumme zu stellen.

Dazu gehören die **Zinsen**. Zinsen sind vom Kapitalmarkt abhängig und Änderungen sind nicht auszuschließen. Folgende Möglichkeiten der Zinsvereinbarung bestehen:

Zinsvereinbarungen

- **Vereinbarung mit variablem Zins** - Der vereinbarte Zinssatz richtet sich nach dem Kapitalmarkt und kann sich jederzeit ändern. Sondertilgungen sind möglich.
- **Vereinbarung mit festem Zins** - Der Zinssatz wird auf eine bestimmte Zeit festgeschrieben, zum Beispiel 5 Jahre. Erst nach Ablauf dieser Zeit werden die Konditionen den Gegebenheiten des Marktes angepaßt. Sondertilgungen sind während dieser Zeit nicht möglich (beide Parteien sind gebunden). Die Höhe der Zinssätze hängt teilweise auch vom vereinbarten Disagio ab. (Zinssatz + Disagio = Konditionen)

Des weiteren werden **Disagio, Tilgung, Schätzungsgebühren, Zwischenfinanzierungszinsen und (Kapital-) Bereitstellungszinsen** in die Konditionen aufgenommen.

Die richtige Zinsfest-schreibungszeit

Bei einem Zins von	Zinsfestschreibung
> 10,5%	maximal 2 Jahre
zwischen 9,5 und 10,5%	zwischen 2 und 5 Jahren
zwischen 8,5 und 9,5%	5 Jahre
zwischen 7,0 und 8,5%	zwischen 5 und 10 Jahren
zwischen 6,0 und 7,0%	10 Jahren
bis 6,0%	länger als 10 Jahre

bezogen auf die Umlaufrendite²⁸

²⁸ Klein, R., Richtige Baufinanzierung, Seite 133

3.7. Vergleich verschiedener Tilgungsmodelle

Die Höhe der Nominalzinsen und Laufzeit der Zinsbindung sind oft verschieden. Erst der errechnete Effektivzins macht einen ersten Vergleich möglich.

Der **Effektivzins** beinhaltet den Nominalzinssatz, das Disagio, das Bearbeitungsentgelt, eine eventuelle Kreditprovision, den Zinsberechnungs- und Tilgungsverrechnungsmodus.

Nicht enthalten sind Bereitstellungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigung, Verlängerungsentgelte, Kontogebühren, eventuelle Restschuldversicherungen, Kosten der Tilgungsstreckung, Aufwendung für Wertgutachten, Provisionen für Bürgschaften auf nachrangige Kreditteile, Kosten für mögliche Umschuldungen, Vermittlungsprovisionen und Stundungsgebühren. Effektivzinsangaben für einen variablen Kredit sind völlig nutzlos, da der Zins ständigen Änderungen unterworfen ist.

Sie müssen also **nicht nur** den **Effektivzins**, **sondern auch** die **Kreditnebenkosten** vergleichen. (Vgl. Kapitel 2, Disagio)

Ebenso wichtig ist die **Restschuld** nach Ablauf der Zinsfestbindung.

Beispiel zweier Tilgungsmodelle

Tilgungsmodell A - Annuitätendarlehen

Hauskauf, Teilvermietung
 Finanzierungssumme 300.000,-
 Zins: 7,75%
 Tilgung im 1.Jahr: 0,92%
 Laufzeit: 30 Jahre
 Annuität: 8,67%
 Annuität: 26.022,20 DM
 Viertelj. fällig: 6.505,56 DM
 Einkommensteuersatz: 45%
 Gesamt-Nettoaufwand abzüglich Steuern von

DM 564.368,00

(zurückgezahltes Darlehen) -DM 300.000,00

Effektiver Aufwand: DM 264.368,00

Tilgungsmodell B - Festdarlehen mit Lebensversicherung

Hauskauf, Teilvermietung
 Finanzierungssumme 300.000,-
 Zins: 7%
 Eintrittsalter: 27 Jahre
 Versicherungsdauer: 30 Jahre
 Versicherungssumme: 150.000,- DM, im Todesfall 165.000,- DM
 Einkommensteuersatz: 45%
 Gesamt-Nettoaufwand abzüglich Steuern von

DM 469.350,00

(zurückgezahltes Darlehen) -DM 300.000,00

(Lebensversicherung) -DM 46.995,00

Effektiver Aufwand: DM 122.355,00

Die voraussichtliche Ablaufleistung der Versicherung beträgt 346.995,- DM und unterliegt nicht der Einkommenssteuer. Die Einkommensteuerersparnis ist nur aus den Zinsen berechnet.

Der Vergleich beider Tabellen zeigt, daß bei der richtigen Wahl des Finanzierungsmodells es möglich ist, in 30 Jahren eine Einsparung in Höhe von 142.013,- DM zu erzielen. Da es aber keine Modelle gibt, die pauschal anzuwenden bzw. für jeden Bauinteressenten gleich zu rechnen sind, erfordert die Wahl der besten Methode eingehende Überlegung. Der sicherste Weg ist auch hier eine neutrale fachliche Beratung.²⁹

3.8. Tips für die Baufinanzierung

- persönliche finanzielle Belastungsgrenze festlegen. Seien Sie hier realistisch und träumen Sie nicht von einem Lottogewinn
- Verhältnis Kredit zu Eigenkapital sollte mindestens 80 zu 20 betragen (je weniger Kredit desto besser)
- eine gesunde Finanzierung ist 1/3 Eigenkapital, 1/3 Bauspardarlehen (Achtung: Höhere monatliche Belastung, da nur 11 Jahre Rückzahlung) und 1/3 Hypothek (Bankdarlehen)
- ein Bausparvertrag ohne Sparzulage und ohne Prämie lohnt sich nicht, andere Anlageformen sind meist lukrativer
- Steuervorteile immer sofort nutzen, man weiß ja nie, ob man krank oder arbeitslos wird
- keine Verschuldung in Fremdwährung, Risiko zu groß
- keine Erwerbermodelle, Risiken zu groß
- unterscheiden Sie Gebäudekosten (ohne Grundstück) und Hauskosten (mit Grundstück)
- Obergrenze der Kosten festlegen und Architekten mitteilen
- Gesamtkosten immer inkl. aller Baunebenkosten und MWSt. vereinbaren

²⁹ Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, Seite 71ff

- Finanzierungsangebote lassen sich nur individuell erstellen und sind auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnitten, pauschale Vergleiche sind hier zwecklos. Neutralen Finanzierungsberater hinzuziehen
- Finanzierungsangebote erstellen lassen und in Ruhe prüfen
- nur Angebote mit gleichen Auszahlungsbeträgen vergleichen
- immer eine Berechnung der Restschuld vornehmen
- nur Angebote mit gleicher Ratenhöhe und Ratenfälligkeit vergleichen
- Angebote gelten heute !
- Unabhängigen Berater hinzuziehen. Vorsicht: Unabhängige Berater leben oft von Vermittlungsprovisionen, die sie bei Abschluß und bei der Abwicklung der Finanzierung erhalten. Hier ist die Gefahr gegeben, daß die Finanzierungsart bevorzugt wird, bei der die meiste Provision herauspringt. Andere verlangen ein Beratungshonorar von ein bis zwei Prozent der vermittelten Darlehenssumme, mit der Begründung dadurch unabhängig zu sein. Oft fallen aber weitere Nebenkosten an die das Honorar und damit auch die günstigste Finanzierung verteuern.
- Angebote immer schriftlich geben lassen
- zuerst Grundstück kaufen → stärkere Preissteigerungsrate
- nicht auf nominalen Zinssatz schauen, sondern auf effektiven Zinssatz, die Kreditnebenkosten und die Restschuld nach Zinsfestbindung
- bei unterschiedlicher Zinsfestschreibung alle Angebote auf die längste Festschreibungszeit hochrechnen lassen
- Disagio nicht aus dem Eigenkapital zahlen. Denn falls bei der Finanzierung weniger Eigenkapital eingesetzt wird, benötigt man mehr Fremdkapital, das Ergebnis bleibt gleich
- bei Niedrigzinsphase auf 10 Jahre Zinsfestbindung drängen (sehr schwer)
- Zinsverlauf über die Jahre nicht vorhersehbar (im Mittel 7,5 - 8,5%), Erhöhung des monatlichen Aufwands in Betracht ziehen
- Bausparsummen nicht zu hoch wählen, damit Sie schneller in den Genuß der Zuteilung kommen. Arbeiten Sie lieber mit mehreren Bauspar-

verträgen. Wählen Sie die Summen so, daß Sie Ihr Guthaben in kürzester Zeit einzahlen können

- die Rangfolge im Grundbuch ist maßgebend für die Gläubigeransprüche
- Wohnung immer anschauen, entspricht das Umfeld den Erwartungen ?
- Wohnungen mit gleicher Größe und Ausstattung vergleichen, die Lage ist ein sehr wichtiges Merkmal
- Teilvermietung ist steuerlich immer sinnvoll
- Zwangsversteigerung erfolgt nach 2 Jahren, wenn Zins und Tilgung ausfällt. Aufpassen mit Unterwerfungsklauseln. Kreditinstitut sollte bei Kreditgebung auf die Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung verzichten. Dies wäre auch gleich ein Beweis, daß sie in der Bonität hoch eingestuft sind
- Versicherungen nicht vergessen

Buchtips

Franz Zink, Vom Abenteuer ein Haus zu bauen - Ein Ratgeber für alle die unsere Fehler vermeiden wollen, erschienen im Bastei-Lübbe Verlag.
Otto J. Birner, Bauen auf Nummer sicher, erschienen im bund-Verlag.
Rolf Klein, Richtige Baufinanzierung, erschienen im ECON-Verlag

3.9. Modellrechnung einer Finanzierung

Als Beispiel wurden fiktive Daten angenommen.

Ich versuchte, eine durchschnittliche Familie bei einem durchschnittlichen Bauvorhaben darzustellen.

Des weiteren erstellte ich drei Modelle, um verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und den unterschiedlichen Aufwand darzustellen (Vgl. Anhang).

Finanzierungsmodelle	Modell I Eigennutzung	Modell II Eigennutzung und Teilvermietung	Modell III Vermietung
Familien- größe, wirt- schaftliche Verhältnisse	Vier-Personen-Haus- halt, davon zwei Kin- der ein Verdiener zu versteuerndes Einkommen 70.000 DM		
Objekt, Ge- samtkosten	Einfamilienhaus 100m ² , Neubau, selbstgenutzt Gesamtkosten 500.000 DM	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Zwei- familienhaus), Neubau, teilvermietet 25m ² , 100m ² selbstgenutzt Gesamtkosten 540.000 DM	Eigentumswohnung, Neubau, 60m ² , ver- mietet Gesamtkosten 270.000 DM
Finanzierung	Eigenleistung & Ka- pital 150.000 DM Fehlbetrag 350.000 DM	Eigenleistung & Kapital 150.000 DM Fehlbetrag 390.000 DM	Eigenleistung & Ka- pital 70.000 DM Fehlbetrag 200.000 DM

Zinsfestbindung beträgt 5 Jahre, danach angenommener Zinssatz 8%.

Einzugstermin, Bezug erfolgt 06.97, kein Bausparguthaben.

Angenommener Mietpreis ca. 12-14 DM/m² kalt.

Auf den nächsten Seiten folgen die Auswertungen.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Modell I - Eigenheim, Neubau, eigengenutzt

A. Persönliche Angaben

	Bauherr:	Ehegatte:
Name	Mustermann	Mustermann
Vorname	Max	Lisa
Straße Nr.	Baumstr. 1	Baumstr. 1
PLZ-Ort	99999 Musterstadt	99999 Musterstadt
Telefon		
Geburtstag	15.02.65	26.03.66
Staatsangeh.	deutsch	deutsch
Beruf	Kfm.Angestellt.	Hausfrau
Arbeitgeber/seit	Biobau seit 1989	
Familienstand	verheiratet	
Anzahl Kinder	2	
Personenhaushalt	4	
Bankverbindung	Musterkasse 123456789	

Netto-Einkommen

Gesamt-Netto/Monat	DM 4.000
Sonstige Einnahmen (z.B. Kindergeld)	DM 400
Zahlungsverpflichtungen (z.B. Lebensversicherung)	-DM 150
Aufwendungsdarlehen	DM 0
Monatl. Liquidität :	DM 4.250

B. Bauvorhaben

Neubau		Baukosten-Aufstellung	
Einfamilienhaus		1. Grundstück	DM 100.000
Gesamtwohnfläche: 100 qm		2. Baukosten/Kaufpreis	DM 396.500
davon vermietet: 0 qm		3. Nebenkosten	
Bezug/Erwerb: 06.97		Grunderwerbsteuer	DM 2.000
		Notargebühren	DM 1.500
		Makler	DM 0
		Sonstige Nebenkosten	DM 0
		4. Erhaltungsaufwand	
		a) eigengenutzt	DM 0
		b) vermietet	DM 0
		5. Sonderwerbungskosten	DM 0
		6. Sonstiges(keine AfA):	DM 0
		Gesamtkosten:	DM 500.000
		Eigenkapital:	-DM 150.000
		Fremdkapital:	DM 350.000
Eigenkapitalnachweis			
Barkapital	DM 125.000		
Bauplatz	DM 0		
Bausparguth.:	DM 0		
Baustoff/Geb:	DM 0		
Eigenleist.	DM 25.000		
Eigenkapital:	DM 150.000		
Eigenkapital: % 30,0			

Fremdkapitalbedarf: DM 350.000

1. Finanzierungsvorschlag

Darlehengeber	Darlehensbetrag in DM	Zins p.a. in %	Eff.-Zins	F*, V*	Auszahlungskurs in %	Disagio in DM	Auszahlung in DM
Musterkasse	350.000	6,00	6,17	5	100,00	0	350.000
Summe:	350.000					0	350.000

* F=Festschreibungszeit in Jahren, 0=variabel (V)

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

2. Belastungs-Rechnung ab 30.06.1997 (ab Bezug)

Kreditart	Darlehen Betrag in DM	Zinsen p.a. in % DM/Mon	Tilgung p.a. in % frei		DM/Mon	Anspar. DM/Mon	Versich.: Aufwand DM/Mon: DM/Mon
			%	frei			
Annuität	350.000	6,00 1.750,00	1,00	1	291,67	0,00	0,00: 2.041,67
	350.000	1.750,00			291,67	0,00	0,00: 2.041,67

3. Belastungs-Rechnung ab 30.12.1998 (nachhaltig)

Kreditart	Darlehen Betrag in DM	Zinsen p.a. in % DM/Mon	Tilgung p.a. in % frei		DM/Mon	Anspar. DM/Mon	Versich.: Aufwand DM/Mon: DM/Mon
			%	frei			
Annuität	350.000	6,00 1.722,60	1,00	0	319,07	0,00	0,00: 2.041,67
	350.000	1.722,60			319,07	0,00	0,00: 2.041,67

A. Ihr zu versteuerndes Einkommen (heute) 30.12.1997
Zu versteuerndes Einkommen (angegeben) DM 70.000

B. Ihr zu versteuerndes Einkommen (n e u)

	30.12.1998	30.12.1997
Eigenheimzulagengesetz		
Vorkostenpauschale	DM 0	DM 3.500
Zu versteuerndes Einkommen	DM 70.000	DM 66.500

C. Berechnung der staatlichen Förderung

	30.12.1998	30.12.1997
Steuerlast (heute)	DM 13.759	DM 13.759
Steuerlast (n e u)	-DM 13.759	-DM 12.620
Steuervorteil	+DM 0	+DM 1.139
Fördergrundbetrag	DM 5.000	DM 5.000
Kinderzulage für 2 Kinder	DM 3.000	DM 3.000
Eigenheimzulage	+ DM 8.000	DM 8.000
Staatliche Förderung insgesamt =	DM 8.000	DM 9.139

D. Monatlicher Aufwand

Monatlicher Aufwand ab	30.12.1998	30.06.1997
Brutto-Aufwand pro Monat	DM 2.041	DM 2.041
Förderung pro Monat*	- DM 666	
Mieteinnahme	- DM 0	
Netto-Aufwand pro Monat	DM 1.375	Verbleibendes Einkommen DM 2.874

*Wichtig: Die Eigenheimzulage wird jeweils am 15. März eines Jahres in einer Summe ausbezahlt. Der Solidaritätszuschlag wurde bei der Berechnung berücksichtigt und ist in der Steuerlast enthalten.

4. Versicherungspaket für Bauherren und Grundstückseigentümer

Versicherungen während der Bauzeit:	Einmalbetrag
<input type="checkbox"/> Bauleistungsversicherung versichert während der Bauzeit unvorhergesehene Beschädigungen und Zerstörungen der Bauleistungen, berechnet aus Bausumme DM 397.000,00 Selbstbeteiligung IX] 500.- <input type="checkbox"/> 10% mindestens 500.-	DM 986,10
<input type="checkbox"/> Bauherrenhaftpflichtversicherung versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Bauherr, berechnet aus einer Bausumme von DM 397.000,00, Eigenleistung DM 50.000,00	DM 323,80
Summe	DM 1.309,90
Versicherungen Rund ums Haus:	1/1 jährl. Beiträge
Verbundene Wohngebäudeversicherung	
<input type="checkbox"/> Feuer / Elementar Feuer - Rohbauversicherung bis 12 Monate beitragsfrei, Feuerversicherung bis Fertigstellung, Vollvers. Ab Bezug bzw. Fertigstellung hochgerechnet aus Versicherungssumme 1914 M 19.000, unterstellt wurde massive Bauweise bei qualitativ guter Ausstattung (endgültige Einschätzung erfolgt bei Abschluß des Vers.-Vertrages)	DM 177,20
Zusätzlich: <input type="checkbox"/> Gebäudeleitungswasser versichert sind Schäden durch Leitungswasser, Rohrbruch und Frost. Berechnungsgrundlage Versicherungssumme 1914 M 19.000.	DM 98,40
Zusatzversicherung für Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> , Schwimmbad <input type="checkbox"/>	DM 124,90
Glas <input type="checkbox"/> für eigenen Haushalt / Einfamilienhaus versichert sind Glasbruchschäden an fertig eingesetzten Scheiben und Mobiliarverglasungen. Berechnungsgrundlage 100 qm Wohnfläche Zusatzversicherung: Keramikfeld <input type="checkbox"/>	DM 156,60
Haftpflicht <input type="checkbox"/> Privat versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Privatperson <input type="checkbox"/> Gewässerschaden versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Inhaber von Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen für Tankgröße in Liter 3000 <input type="checkbox"/> , 5000 [X], 10000 <input type="checkbox"/> , 20000 <input type="checkbox"/> oberirdisch [X], unterirdisch <input type="checkbox"/>	DM 152,70
Hausrat <input type="checkbox"/> versichert ist der gesamte Hausrat berechnet für 100 qm Wohnfläche, entspricht einer VS von DM 120.000,--	DM 187,90
Summe	DM 897,70

Das Angebot ist vorläufig und muß bei Vertragsabschluß konkretisiert werden.

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherungen betragen jeweils 2 Mio. pauschal für Personen- und/oder Sachschäden und DM 15.000 für Vermögensschäden. Für die Berechnung der Versicherungsbeiträge wurden die Sätze für 5-Jahres-Verträge zugrunde gelegt. In diesen Beträgen sind ein Dauernachlaß von 10% sowie die gesetzliche Versicherungssteuer enthalten.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

5. TILGUNGSPLAN: Annuitätendarlehen

Darlehensbetrag	DM 350.000	Festschreibung: Jahre	bis 30.04.2001
Zinssatz p.a. %	6,00	Zinssatz nach Festschreib. %	8,00
Tilgung p.a. %	1,00	Tilgungsfrei: 1 Jahr	bis 30.04.1997
Auszahlung %	100,00	Versicherungsprämie/Monat	DM 0,00
Erste Rate	am 30.06.1997		

Jahr	Rate/Mon	Brutto/p.a.	Zins/p.a.	Tilgung	%	LV-Prämie	Kapitalsaldo
1997	2041,67	14291,69	12219,12	2072,57	0,59	0,00	347927,43
1998	2041,67	24500,04	20774,29	3725,75	1,06	0,00	344201,68
1999	2041,67	24500,04	20544,51	3955,53	1,13	0,00	340246,15
2000	2041,67	24500,04	20300,53	4199,51	1,20	0,00	336046,64
2001 Zinsänderung am 01.05.2001 → angenommener Zinssatz 8%							
2001	2625,00	29166,68	24480,24	4686,44	1,34	0,00	331360,20
2002	2625,00	31500,00	26321,69	5178,31	1,48	0,00	326181,89
2003	2625,00	31500,00	25891,88	5608,12	1,60	0,00	320573,77
2004	2625,00	31500,00	25426,43	6073,57	1,74	0,00	314500,20
2005	2625,00	31500,00	24922,31	6577,69	1,88	0,00	307922,51
2006	2625,00	31500,00	24376,37	7123,63	2,04	0,00	300798,88
2007	2625,00	31500,00	23785,11	7714,89	2,20	0,00	293083,99
2008	2625,00	31500,00	23144,78	8355,22	2,39	0,00	284728,77
2009	2625,00	31500,00	22451,30	9048,70	2,59	0,00	275680,07
2010	2625,00	31500,00	21700,26	9799,74	2,80	0,00	265880,33
2011	2625,00	31500,00	20886,88	10613,12	3,03	0,00	255267,21
2012	2625,00	31500,00	20006,00	11494,00	3,28	0,00	243773,21
2013	2625,00	31500,00	19051,99	12448,01	3,56	0,00	231325,20
2014	2625,00	31500,00	18018,82	13481,18	3,85	0,00	217844,02
2015	2625,00	31500,00	16899,91	14600,09	4,17	0,00	203243,93
2016	2625,00	31500,00	15688,08	15811,92	4,52	0,00	187432,01
2017	2625,00	31500,00	14375,70	17124,30	4,89	0,00	170307,71
2018	2625,00	31500,00	12954,38	18545,62	5,30	0,00	151762,09
2019	2625,00	31500,00	11415,13	20084,87	5,74	0,00	131677,22
2020	2625,00	31500,00	9748,10	21751,90	6,21	0,00	109925,32
2021	2625,00	31500,00	7942,70	23557,30	6,73	0,00	86368,02
2022	2625,00	31500,00	5987,44	25512,56	7,29	0,00	60855,46
2023	2625,00	31500,00	3869,91	27630,09	7,89	0,00	33225,37
2024	2625,00	31500,00	1576,64	29923,36	8,55	0,00	3302,01
2025	703,68	3328,68	26,67	3302,01	0,94	0,00	0,00
Summen:		844787,17	494787,17	350000,00		0,00	

Letzte Rate am: 30.02.2025

Die Berechnung ist ein Beispiel, alle Angaben ohne Gewähr.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Modell II - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, teilvermietet

A. Persönliche Angaben

	Bauherr:	Ehegatte:
Name	Mustermann	Mustermann
Vorname	Max	Lisa
Straße Nr.	Baumstr. 1	Baumstr. 1
PLZ-Ort	99999 Musterstadt	99999 Musterstadt
Telefon		
Geburtstag	15.02.65	26.03.66
Staatsangeh.	deutsch	deutsch
Beruf	Kfm.Angestellt.	Hausfrau
Arbeitgeber/seit	Biobau seit 1989	
Familienstand	verheiratet	
Anzahl Kinder	2	
Personenhaushalt	4	
Bankverbindung	Musterkasse 123456789	

Netto-Einkommen

Gesamt-Netto/Monat	DM 4.000
Sonstige Einnahmen (z.B. Kindergeld)	DM 400
Zahlungsverpflichtungen (z.B. Lebensversicherung)	-DM 150
Aufwendungsdarlehen	DM 0
Monatl. Liquidität :	DM 4.250

B. Bauvorhaben

Neubau	Baukosten-Aufstellung
Einfamilienhaus mit ELW	1. Grundstück DM 100.000
Gesamtwohnfläche: 100 qm	2. Baukosten/Kaufpreis DM 435.000
davon vermietet: 25 qm	3. Nebenkosten
Bezug/Erwerb: 06.97	Gründerwerbsteuer DM 2.000
	Notargebühren DM 3.000
	Makler DM 0
	Sonstige Nebenkosten DM 0
Eigenkapitalnachweis	4. Erhaltungsaufwand
Barkapital DM 125.000	a) eigengenutzt DM 0
Bauplatz DM 0	b) vermietet DM 0
Bausparguth.: DM 0	5. Sonderwerbungskosten DM 0
Baustoff/Geb.: DM 0	6. Sonstiges(keine AfA): DM 0
Eigenleist. DM 25.000	Gesamtkosten: DM 540.000
Eigenkapital: DM 150.000	Eigenkapital: -DM 150.000
Eigenkapital: % 27,78	Fremdkapital: DM 390.000

Fremdkapitalbedarf: DM 390.000

1. Finanzierungsvorschlag

Darlehen Geber	Darlehen Betrag in DM	Zins p.a. in %	Eff.-Zins	F*, V*	Auszahlungskurs in %	Disagio in DM	Auszahlung in DM
Musterkasse	390.000	6,00	6,17	5	100,00	0	390.000
Summe:	390.000					0	390.000

* F=Festschreibungszeit in Jahren, 0=variabel (V)

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

2. Belastungs-Rechnung ab 30.06.1997 (ab Bezug)

Kreditart	Darlehen Betrag in DM	Zinsen p.a. in % DM/Mon	Tilgung p.a. in % frei		DM/Mon	Anspar. DM/Mon	Versich.: Aufwand DM/Mon: DM/Mon
			%	frei			
Annuität	390.000	6,00 1.950,00	1,00	1	325,00	0,00	0,00: 2.275,00
	390.000	1.950,00			325,00	0,00	0,00: 2.275,00

3. Belastungs-Rechnung ab 30.12.1998 (nachhaltig)

Kreditart	Darlehen Betrag in DM	Zinsen p.a. in % DM/Mon	Tilgung p.a. in % frei		DM/Mon	Anspar. DM/Mon	Versich.: Aufwand DM/Mon: DM/Mon
			%	frei			
Annuität	350.000	6,00 1.919,47	1,00	0	355,53	0,00	0,00: 2.275,00
	350.000	1.919,47			355,53	0,00	0,00: 2.275,00

A. Ihr zu versteuerndes Einkommen (heute) 30.12.1997
Zu versteuerndes Einkommen (angegeben) DM 70.000

B. Ihr zu versteuerndes Einkommen (n e u)

	30.12.1998	30.12.1997
Eigenheimzulagegesetz		
Vorkostenpauschale	-DM 0	-DM 3.500
Vermietung und Verpachtung vermieteter Anteil 20%		
Zinsen absetzbar	-DM 4.629	-DM 2.723
Disagio und Werbungskosten	-DM 0	-DM 0
Abschreibung (AfA)	-DM 3.890	-DM 3.890
Kostenpauschale DM 3,50/m ²	-DM 1.050	-DM 612
Miete 25m ² x DM 14,00	+DM 4.200	+DM 2.450
Zu versteuerndes Einkommen	DM 64.631	DM 61.725

C. Berechnung der staatlichen Förderung

	30.12.1998	30.12.1997
Steuerlast (heute)	DM 13.759	DM 13.759
Steuerlast (n e u)	-DM 12.037	-DM 11.121
Steuer-Vorteil	+DM 1.722	+DM 2.638
Fördergrundbetrag	DM 5.000	DM 5.000
Kinderzulage für 2 Kinder	DM 3.000	DM 3.000
Eigenheimzulage	+ DM 8.000	DM 8.000
Staatliche Förderung insgesamt=	DM 9.722	DM 10.638

D. Monatlicher Aufwand

Monatlicher Aufwand ab	30.12.1998	30.06.1997
Brutto-Aufwand pro Monat	DM 2.275	DM 2.275
Förderung pro Monat*	- DM 810	
Mieteinnahme	- DM 350	
Netto-Aufwand pro Monat	DM 1.115	Verbleibendes Einkommen DM 3.135

*Wichtig: Die Eigenheimzulage wird jeweils am 15. März eines Jahres in einer Summe ausbezahlt. Der Solidaritätszuschlag wurde bei der Berechnung berücksichtigt und ist in der Steuerlast enthalten.

4. Versicherungspaket für Bauherren und Grundstückseigentümer

Versicherungen während der Bauzeit:	Einmalbetrag
<input type="checkbox"/> Bauleistungsversicherung versichert während der Bauzeit unvorhergesehene Beschädigungen und Zerstörungen der Bauleistungen, berechnet aus Bausumme DM 435.000,00 Selbstbeteiligung IX] 500.- <input type="checkbox"/> 10% mindestens 500.-	DM 1.080,50
<input type="checkbox"/> Bauherrenhaftpflichtversicherung versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Bauherr, berechnet aus einer Bausumme von DM 435.000,00, Eigenleistung DM 50.000,00	DM 349,10
Summe	DM 1.429,60
Versicherungen Rund ums Haus:	1/1 jährl. Beiträge
Verbundene Wohngebäudeversicherung	
<input type="checkbox"/> Feuer / Elementar Feuer - Rohbauversicherung bis 12 Monate beitragsfrei, Feuerversicherung bis Fertigstellung, Vollvers. Ab Bezug bzw. Fertigstellung hochgerechnet aus Versicherungssumme 1914 M 23.750, unterstellt wurde massive Bauweise bei qualitativ guter Ausstattung (endgültige Einschätzung erfolgt bei Abschluß des Vers.-Vertrages)	DM 221,50
Zusätzlich: <input type="checkbox"/> Gebäudeleitungswasser versichert sind Schäden durch Leitungswasser, Rohrbruch und Frost. Berechnungsgrundlage Versicherungssumme 1914 M 23.750 Zusatzversicherung für Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> , Schwimmbad <input type="checkbox"/>	DM 123,00
Glas <input type="checkbox"/> für eigenen Haushalt / Einfamilienhaus versichert sind Glasbruchschäden an fertig eingesetzten Scheiben und Mobiliarverglasungen. Berechnungsgrundlage 100 qm Wohnfläche Zusatzversicherung: Keramikfeld <input type="checkbox"/>	DM 124,90
Haftpflicht <input type="checkbox"/> Privat versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Privatperson	DM 156,60
<input type="checkbox"/> Haus- und Grundbesitzer versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Eigentümer eines vermieteten Objektes, berechnet aus dem Jahresmietwert 21.000,00	DM 234,70
<input type="checkbox"/> Gewässerschaden versichert ist die gesetzliche Haftpflicht als Inhaber von Anlagen zur Lagerung von gewässerschädlichen Stoffen für Tankgröße in Liter 3000 <input type="checkbox"/> , 5000 [X], 10000 <input type="checkbox"/> , 20000 <input type="checkbox"/> oberirdisch [X], unterirdisch <input type="checkbox"/>	DM 152,70
Hausrat <input type="checkbox"/> versichert ist der gesamte Hausrat berechnet für 100 qm Wohnfläche, entspricht einer VS von DM 120.000,--	DM 187,90
Summe	DM 1.201,30

Das Angebot ist vorläufig und muß bei Vertragsabschluß konkretisiert werden.

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherungen betragen jeweils 2 Mio. pauschal für Personen- und/oder Sachschäden und DM 15.000 für Vermögensschäden. Für die Berechnung der Versicherungsbeiträge wurden die Sätze für 5-Jahres-Verträge zugrunde gelegt. In diesen Beträgen sind ein Dauernachlaß von 10% sowie die gesetzliche Versicherungssteuer enthalten.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

5. TILGUNGSPLAN: Annuitätendarlehen

Darlehensbetrag	DM 390.000	Festschreibung: Jahre	bis 30.04.2001
Zinssatz p.a. %	6,00	Zinssatz nach Festschreib. %	8,00
Tilgung p.a. %	1,00	Tilgungsfrei: 1 Jahr	bis 30.04.1997
Auszahlung %	100,00	Versicherungsprämie/Monat	DM 0,00
Erste Rate	am 30.06.1997		

Jahr	Rate/Mon	Brutto/p.a.	Zins/p.a.	Tilgung	%	LV-Prämie	Kapitalsaldo
1997	2275,00	15925,00	13615,59	2309,41	0,59	0,00	387690,59
1998	2275,00	27300,00	23148,49	4151,51	1,06	0,00	383539,08
1999	2275,00	27300,00	22892,45	4407,55	1,13	0,00	379131,53
2000	2275,00	27300,00	22620,59	4679,41	1,20	0,00	374452,12
2001 Zinssatzänderung am 01.05.2001 → angenommener Zinssatz 8%							
2001	2925,00	32500,00	27278,00	5222,00	1,34	0,00	369230,12
2002	2925,00	35100,00	29329,86	5770,14	1,48	0,00	363459,98
2003	2925,00	35100,00	28850,96	6249,04	1,60	0,00	357210,94
2004	2925,00	35100,00	28332,30	6767,70	1,74	0,00	350443,24
2005	2925,00	35100,00	27770,58	7329,42	1,88	0,00	343113,82
2006	2925,00	35100,00	27162,26	7937,74	2,04	0,00	335176,08
2007	2925,00	35100,00	26503,42	8596,58	2,20	0,00	326579,50
2008	2925,00	35100,00	25789,90	9310,10	2,39	0,00	317269,40
2009	2925,00	35100,00	25017,17	10082,83	2,59	0,00	307186,57
2010	2925,00	35100,00	24180,30	10919,70	2,80	0,00	296266,87
2011	2925,00	35100,00	23273,98	11826,02	3,03	0,00	284440,85
2012	2925,00	35100,00	22292,41	12807,59	3,28	0,00	271633,26
2013	2925,00	35100,00	21229,39	13870,61	3,56	0,00	257762,65
2014	2925,00	35100,00	20078,13	15021,87	3,85	0,00	242740,78
2015	2925,00	35100,00	18831,33	16268,67	4,17	0,00	226472,11
2016	2925,00	35100,00	17481,03	17618,97	4,52	0,00	208853,14
2017	2925,00	35100,00	16018,67	19081,33	4,89	0,00	189771,81
2018	2925,00	35100,00	14434,94	20665,06	5,30	0,00	169106,75
2019	2925,00	35100,00	12719,74	22380,26	5,74	0,00	146726,49
2020	2925,00	35100,00	10862,18	24237,82	6,21	0,00	122488,67
2021	2925,00	35100,00	8850,48	26249,52	6,73	0,00	96239,15
2022	2925,00	35100,00	6671,76	28428,24	7,29	0,00	67810,91
2023	2925,00	35100,00	4312,25	30787,75	7,89	0,00	37023,16
2024	2925,00	35100,00	1756,87	33343,13	8,55	0,00	3680,03
2025	784,761	3709,761	29,731	3680,03	0,94	0,00	0,00
Summen:		941334,76	551334,76	390000,00		0,00	

Letzte Rate am: 30.02.2025

Die Berechnung ist ein Beispiel, alle Angaben ohne Gewähr.

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

Modell III - Eigentumswohnung, vermietet

A. Persönliche Angaben

	Bauherr:	Ehegatte:
Name	Mustermann	Mustermann
Vorname	Max	Lisa
Straße Nr.	Baumstr. 1	Baumstr. 1
PLZ-Ort	99999 Musterstadt	99999 Musterstadt
Telefon		
Geburtstag	15.02.65	26.03.66
Staatsangeh.	deutsch	deutsch
Beruf	Kfm.Angestellt.	Hausfrau
Arbeitgeber/seit	Biobau seit 1989	
Familienstand	verheiratet	
Anzahl Kinder	2	
Personenhaushalt	4	
Bankverbindung	Musterkasse 123456789	

Netto-Einkommen

Gesamt-Netto/Monat	DM 4.000
Sonstige Einnahmen (z.B. Kindergeld)	DM 400
Zahlungsverpflichtungen (z.B. Lebensversicherung)	-DM 950
Aufwendungsdarlehen	DM 0
Monatl. Liquidität :	DM 3.450

B. Bauvorhaben

Neubau		Baukosten-Aufstellung	
Eigentumswohnung		1. Grundstück	DM 31.000
Gesamtwohnfläche: 60 qm		2. Baukosten/Kaufpreis	DM 230.000
davon vermietet: 60 qm		3. Nebenkosten	
Bezug/Erwerb: 06.97		Grunderwerbsteuer	DM 5.200
		Notargebühren	DM 3.800
		Makler	DM 0
		Sonstige Nebenkosten	DM 0
		4. Erhaltungsaufwand	
		a) eigengenutzt	DM 0
		b) vermietet	DM 0
		5. Sonderwerbungskosten	DM 0
		6. Sonstiges(keine AfA):	DM 0
		Gesamtkosten:	DM 270.000
		Eigenkapital:	-DM 70.000
		Fremdkapital:	DM 200.000
Eigenkapital: % 25,93			

Fremdkapitalbedarf: DM 200.000

1. Finanzierungsvorschlag

Darlehen Geber	Darlehen Betrag in DM	Zins p.a. in %	Eff.-Zins	F*, V*	Auszahlungskurs in %	Disagio in DM	Auszahlung in DM
Musterkasse	200.000	6,00	6,17	5	100,00	0	200.000
Summe:	200.000					0	200.000

* F=Festschreibungszeit in Jahren, 0=variabel (V)

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

2. Belastungs-Rechnung ab 30.06.1997 (ab Bezug)

Kreditart	Darlehen Betrag in DM	Zinsen p.a. in % DM/Mon	Tilgung p.a. in % frei		DM/Mon	Anspar. DM/Mon	Versich.: Aufwand DM/Mon: DM/Mon
			%	frei			
Annuität	200.000	6,00 1.000,00	1,00	1	166,67	0,00	0,00: 1.166,67
	200.000	1.000,00			166,67	0,00	0,00: 1.166,67

3. Belastungs-Rechnung ab 30.12.1998 (nachhaltig)

Kreditart	Darlehen Betrag in DM	Zinsen p.a. in % DM/Mon	Tilgung p.a. in % frei		DM/Mon	Anspar. DM/Mon	Versich.: Aufwand DM/Mon: DM/Mon
			%	frei			
Annuität	200.000	6,00 984,35	1,00	0	182,32	0,00	0,00: 1.166,67
	200.000	984,35			182,32	0,00	0,00: 1.166,67

A. Ihr zu versteuerndes Einkommen (heute) 30.12.1997
Zu versteuerndes Einkommen (angegeben) DM 70.000

B. Ihr zu versteuerndes Einkommen (n e u)

	30.12.1998	30.12.1997
Vermietung und Verpachtung		
vermieteter Anteil 100,00%		
Zinsen absetzbar	-DM 11.871	-DM 6.892
Disagio und Werbungskosten	DM 0	DM 0
Abschreibung (AfA)	-DM 11.897	-DM 11.897
Kostenpauschale DM 3,50/m ²	-DM 2.520	-DM 1.470
Miete 60m ² x 13,00 DM	+DM 9.360	+DM 5.460
Zu versteuerndes Einkommen	DM 53.072	DM 55.111

C. Berechnung der staatlichen Förderung

	30.12.1998	30.12.1997
Steuerlast (heute)	DM 13.759	DM 13.759
Steuerlast (n e u)	-DM 8.447	-DM 9.077
Steuer-Vorteil insgesamt	+DM 5.312	+DM 4.682

D. Monatlicher Aufwand

Monatlicher Aufwand ab	30.12.1998	30.06.1997
Brutto-Aufwand pro Monat	DM 1.166	DM 1.166
Steuer-Vorteil	- DM 442	
Mieteinnahme	- DM 780	
Netto-Aufwand pro Monat	DM -56	Verbleibendes Einkommen DM 3.505

Der Solidaritätszuschlag wurde bei der Berechnung berücksichtigt und ist in der Steuerlast enthalten. Eine Haftung kann nicht übernommen werden

Finanzierung und Zwischenfinanzierung von Bauwerken

5. TILGUNGSPLAN: Annuitätendarlehen

Darlehensbetrag	DM 200.000	Festschreibung: Jahre	bis 30.04.2001
Zinssatz p.a. %	6,00	Zinssatz nach Festschreib. %	8,00
Tilgung p.a. %	1,00	Tilgungsfrei: 1 Jahr	bis 30.04.1997
Auszahlung %	100,00	Versicherungsprämie/Monat	DM 0,00
Erste Rate	am 30.06.1997		

Jahr	Rate/Mon	Brutto/p.a.	Zins/p.a.	Tilgung	%	LV-Prämie	Kapitalsaldo
1997	1166,67	8166,69	6982,36	1184,33	0,59	0,00	198815,67
1998	1166,67	14000,04	11871,04	2129,00	1,06	0,00	196686,67
1999	1166,67	14000,04	11739,71	2260,33	1,13	0,00	194426,34
2000	1166,67	14000,04	11600,29	2399,75	1,20	0,00	192026,59
2001 Zinssatzänderung am 01.05.2001 → angenommener Zinssatz 8%							
2001	1500,00	16666,68	13988,71	2677,97	1,34	0,00	189348,62
2002	1500,00	18000,00	15040,96	2959,04	1,48	0,00	186389,58
2003	1500,00	18000,00	14795,33	3204,67	1,60	0,00	183184,91
2004	1500,00	18000,00	14529,34	3470,66	1,74	0,00	179714,25
2005	1500,00	18000,00	14241,31	3758,69	1,88	0,00	175955,56
2006	1500,00	18000,00	13929,33	4070,67	2,04	0,00	171884,89
2007	1500,00	18000,00	13591,48	4408,52	2,20	0,00	167476,37
2008	1500,00	18000,00	13225,56	4774,44	2,39	0,00	162701,93
2009	1500,00	18000,00	12829,31	5170,69	2,59	0,00	157531,24
2010	1500,00	18000,00	12400,11	5599,89	2,80	0,00	151931,35
2011	1500,00	18000,00	11935,35	6064,65	3,03	0,00	145866,70
2012	1500,00	18000,00	11431,97	6568,03	3,28	0,00	139298,67
2013	1500,00	18000,00	10886,84	7113,16	3,56	0,00	132185,51
2014	1500,00	18000,00	10296,46	7703,54	3,85	0,00	124481,97
2015	1500,00	18000,00	9657,06	8342,94	4,17	0,00	116139,03
2016	1500,00	18000,00	8964,59	9035,41	4,52	0,00	107103,62
2017	1500,00	18000,00	8214,65	9785,35	4,89	0,00	97318,27
2018	1500,00	18000,00	7402,47	10597,53	5,30	0,00	86720,74
2019	1500,00	18000,00	6522,90	11477,10	5,74	0,00	75243,64
2020	1500,00	18000,00	5570,29	12429,71	6,21	0,00	62813,93
2021	1500,00	18000,00	4538,64	13461,36	6,73	0,00	49352,57
2022	1500,00	18000,00	3421,36	14578,64	7,29	0,00	34773,93
2023	1500,00	18000,00	2211,33	15788,67	7,89	0,00	18985,26
2024	1500,00	18000,00	900,89	17099,11	8,55	0,00	1886,15
2025	401,38	1901,38	15,23	1886,15	0,94	0,00	0,00
Summen:		482734,87	282734,87	200000,00		0,00	

Letzte Rate am: 30.02.2025

Die Berechnung ist ein Beispiel, alle Angaben ohne Gewähr.

„Das Geld liegt auf der Straße,
man muß es nur aufzuheben wissen.“

Redensart

Literatur

- Basserman Ratgeber, Erfolgreiche Kaufmannspraxis, 1991
- Bea, Dichtl, Schweitzer, Allgemeine BWL, Band 3, 5. Auflage 1991
- Berner, F., Ausgewählte Kapitel der Baubetriebslehre, Teil 1, Universität Stuttgart, Vorlesungsskript 1995
- Birner, O. J., Bauen auf Nummer sicher, 2. Auflage 1995, bund-Verlag
- DOMUS Magazin, 46. Jahrgang, Ausgabe 4, November 1995
- Hüfner, K. F., Rechnungswesen und Finanzwirtschaft in Bauunternehmen, Kapitel II, Universität Stuttgart, Vorlesungsskript 1995
- Klein, Rolf, Richtige Baufinanzierung, 5. Auflage 1994, ECON-Verlag
- LAKRA Merkblätter, Wohnbauförderung 1996
- LG Information, Der Weg ins eigene Heim, Stand Dezember 1995
- Ringbauer (VWA), Baufinanzierungsseminar, VHS Schwäbisch Gmünd, April 1995
- Vahlen, Kompendium der BWL, Band 1, 3. Auflage 1993, Vahlen-Verlag
- Vollmuth, H. J., Finanzierung, Hanser-Verlag 1994
- Wöhe, Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 17. Auflage 1990, Vahlen-Verlag
- Zink, Franz, Vom Abenteuer ein Haus zu bauen, 1. Auflage 1992, Bastel-Lübbe Verlag
- Sowie Beratungsstellen von LBS, Wüstenrot, LG, Sparkasse, Volksbank und Raiffeisenbank

Autor dieser Seminararbeit:

cand. Ing. Uwe Kochendörfer
Honiggasse 21
73525 Schwäbisch Gmünd

Bedanken möchte ich mich für die freundliche und hilfsbereite Unterstützung aller Beteiligten.