



Welche Variante?

Variante 1: Annuitätendarlehen, KfW, Bauspar, Baukindergeld

Finanzierung	Betrag EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins %	Tilgung %	Sollzins- bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR
Eigenmittel	20.945						
Eigenleistung	20.000						
Annuitätendarlehen							
ABC AG	512.000	512.000	2,400	3,000	01.09.2029	3,45	2.304,00
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag							
ABC AG	100.000	100.000	2,000		01.09.2029	2,63	166,67
Schwäbisch Hall					Ansparung ab 30.11.2018		500,00
KfW-Darlehen							
KfW-Förderbank	20.000	20.000	1,200	0,000	30.09.2029	1,21	218,79
Summe	672.945	632.000					3.189,46

Variante 2: Annuitätendarlehen, KfW, Bauspar

Finanzierung	Betrag EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins %	Tilgung %	Sollzins- bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR
Eigenmittel	20.945						
Eigenleistung	20.000						
Annuitätendarlehen							
ABC AG	512.000	512.000	2,400	3,000	01.09.2029	3,45	2.304,00
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag							
ABC AG	100.000	100.000	2,200		01.09.2029	2,87	183,33
Schwäbisch Hall					Ansparung ab 30.11.2018		500,00
KfW-Darlehen							
KfW-Förderbank	20.000	20.000	1,200	0,000	30.09.2029	1,21	218,79
Summe	672.945	632.000					3.206,12

Variante 3: Annuitätendarlehen, Bauspar, Baukindergeld

Finanzierung	Betrag EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins %	Tilgung %	Sollzins- bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR
Eigenmittel	20.945						
Eigenleistung	20.000						
Annuitätendarlehen							
ABC AG	532.000	532.000	2,500	3,130	01.09.2029	3,47	2.495,97
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag							
ABC AG	100.000	100.000	2,000		01.09.2029	2,63	166,67
Schwäbisch Hall					Ansparung ab 30.11.2018		500,00
Summe	672.945	632.000					3.162,64



Variante 4: Annuitätendarlehen, KfW, Baukindergeld

Finanzierung	Betrag	Netto- darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins- bindung	Effektiv- zins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
Eigenmittel	20.945						
Eigenleistung	20.000						
Annuitätendarlehen							
ABC AG	612.000	612.000	2,400	3,060	01.09.2029	3,43	2.784,60
KfW-Darlehen							
KfW-Förderbank	20.000	20.000	1,200	0,000	30.09.2029	1,21	218,79
Summe	672.945	632.000					3.003,39

Variante 5: Annuitätendarlehen, Baukindergeld

Finanzierung	Betrag	Netto- darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins- bindung	Effektiv- zins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
Eigenmittel	20.945						
Eigenleistung	20.000						
Annuitätendarlehen							
ABC AG	632.000	632.000	2,400	3,200	01.09.2029	3,39	2.949,33
Summe	672.945	632.000					2.949,33

Zu finanzieren

Die Gesamtkosten für die Immobilie betragen EUR 672.945,00



Entwicklung der Nettoausgaben

Nettoausgaben jährlich		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
2019	EUR	12.381,83	14.836,57	13.024,98	7.620,41	8.184,38
2020	EUR	30.088,92	32.654,28	32.025,12	27.797,76	29.497,80
2021	EUR	30.754,25	33.317,61	32.100,72	28.476,05	29.586,36
2022	EUR	32.612,64	35.178,00	32.178,32	30.351,56	29.674,92
2023	EUR	32.686,24	35.251,44	32.256,24	30.440,28	29.765,64
2024	EUR	32.763,84	35.329,20	32.336,32	30.533,16	29.860,68
2025	EUR	32.841,60	35.404,96	32.418,24	30.626,04	29.955,72
2026	EUR	32.921,52	35.486,88	32.504,64	30.723,24	30.055,08
2027	EUR	33.265,29	35.760,47	32.852,73	30.820,60	30.154,60
2028	EUR	33.729,72	36.129,72	33.321,48	30.922,12	30.258,28
2029	EUR	38.924,96	38.924,96	39.148,80	36.733,56	36.778,40
2030	EUR	43.876,32	43.876,32	45.966,72	42.928,44	45.001,68
2031	EUR	44.120,40	44.120,40	46.230,24	43.198,44	45.293,28
2032	EUR	44.373,12	44.373,12	46.506,72	43.483,56	45.600,00
2033	EUR	40.899,96	40.899,96	43.057,32	43.785,96	45.926,16
2034	EUR	36.510,96	36.510,96	38.692,08	44.107,80	46.273,92
2035	EUR	36.791,76	36.791,76	38.998,80	44.451,24	46.643,28
2036	EUR	37.087,68	37.087,68	39.322,80	44.811,96	47.034,24
2037	EUR	37.403,04	37.403,04	39.670,56	45.198,60	47.451,12
2038	EUR	37.735,68	37.735,68	40.035,60	45.602,52	47.889,60
2039	EUR	38.094,24	38.094,24	40.426,56	46.038,84	48.360,48
2040	EUR	38.470,08	38.470,08	37.972,22	46.496,76	36.650,38
2041	EUR	22.140,86	22.140,86	0,00	14.657,98	0,00
Nettoausgaben insgesamt	EUR	800.474,91	825.778,19	801.047,21	819.806,88	815.896,00



Ergebnisvergleich

Monatliche/jährliche Ausgaben		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Anfängliche Ausgaben für die Finanzierung monatlich	EUR	3.189,46	3.206,12	3.162,64	3.003,39	2.949,33
Durchschnittliche Nettoausgaben jährlich	EUR	35.297,77	36.413,54	36.255,59	36.553,19	37.208,33
Durchschnittlicher Nettoausgaben monatlich	EUR	2.941,48	3.034,46	3.021,30	3.046,10	3.100,69
Finanzierungsdauer		22 Jahre 8 Monate	22 Jahre 8 Monate	22 Jahre 1 Monate	22 Jahre 5 Monate	21 Jahre 11 Monate
Ermittlung des Gesamtaufwands		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Ausgaben für Zinsen	EUR	258.619,13	260.201,28	258.205,07	281.376,12	275.526,46
Ausgaben für Tilgung und sonstige Zahlungen	EUR	727.929,52	727.929,52	723.609,52	728.480,00	724.160,00
Mieteinnahmen	EUR	128.640,00	128.640,00	122.880,00	128.640,00	122.880,00
Steuererstattung	EUR	33.433,74	33.712,61	33.887,38	37.409,24	36.910,46
Nettoausgaben insgesamt	EUR	800.474,91	825.778,19	801.047,21	819.806,88	815.896,00
Eingesetztes Eigenkapital	EUR	40.945,00	40.945,00	40.945,00	40.945,00	40.945,00
Nettoaufwand insgesamt	EUR	841.419,91	866.723,19	841.992,21	860.751,88	856.841,00
Finanzierungsdauer		22 Jahre 8 Monate	22 Jahre 8 Monate	22 Jahre 1 Monate	22 Jahre 5 Monate	21 Jahre 11 Monate
Gesamteffektivzins		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Gesamteffektivzins der Finanzierung	%	3,33	3,35	3,39	3,39	3,39
Wertbetrachtung		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Objektwert am Ende des Vergleichszeitraums	EUR	758.031,96	758.031,96	750.526,69	758.031,96	750.526,69
bei einer Immobilienwertsteigerung von jährlich	%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wertzuwachs (Objektwert zu Nettoaufwand) insgesamt	%	-9,91	-12,54	-10,86	-11,93	-12,41
Wertzuwachs (Objektwert zu Nettoaufwand) jährlich	%	-0,44	-0,55	-0,49	-0,53	-0,57
Barwerte bei Barwertzins 4,00 %		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Barwert Eigenkapital	EUR	40.945,00	40.945,00	40.945,00	40.945,00	40.945,00
Barwert Ausgaben während der Finanzierung	EUR	594.474,15	615.812,63	596.563,74	598.401,79	596.720,66
Barwert Einnahmen während der Finanzierung	EUR	85.833,55	85.833,55	83.383,10	85.833,55	83.383,10
Barwert Steuererstattung während der Finanzierung	EUR	23.372,11	23.607,01	23.934,16	25.752,26	25.571,15
Nettobarwert	EUR	526.213,49	547.317,07	530.191,48	527.760,97	528.711,41

Empfehlung

Im Vergleich ergibt sich als beste Variante bei Bewertung nach dem

- geringsten monatlichen Nettoaufwand
- geringsten Nettoaufwand insgesamt
- niedrigsten Gesamteffektivzins
- niedrigsten Barwert
- höchsten Wertzuwachs



Variante 1: Annuitätendarlehen, KfW, Bauspar, Baukindergeld

Ausgaben: Hier werden die laufenden Aufwendungen für Zinsen sowie für Tilgung, Sondertilgungen, Bausparbeiträge und andere laufenden Ausgaben angegeben. Falls eingegeben sind auch Bewirtschaftungskosten der Immobilie und die Instandhaltungsrücklage berücksichtigt. Die Nettoausgaben ergeben sich aus den Ausgaben abzüglich den Mieteinnahmen. Reduziert wird dieser Betrag durch eine eventuelle Steuererstattung, er erhöht sich mit einer Steuernachzahlung.

Mieteinnahmen: Hier werden die Einnahmen aus vermieteten Wohn- und Gewerbeobjekten sowie Garagenmieten angegeben.



Steuererstattung: Sind die jährlichen Abschreibungsbeträge höher als die Einnahmen aus vermieteten Objekten, kommt es zu einer Steuerrückerstattung im betreffenden Jahr.

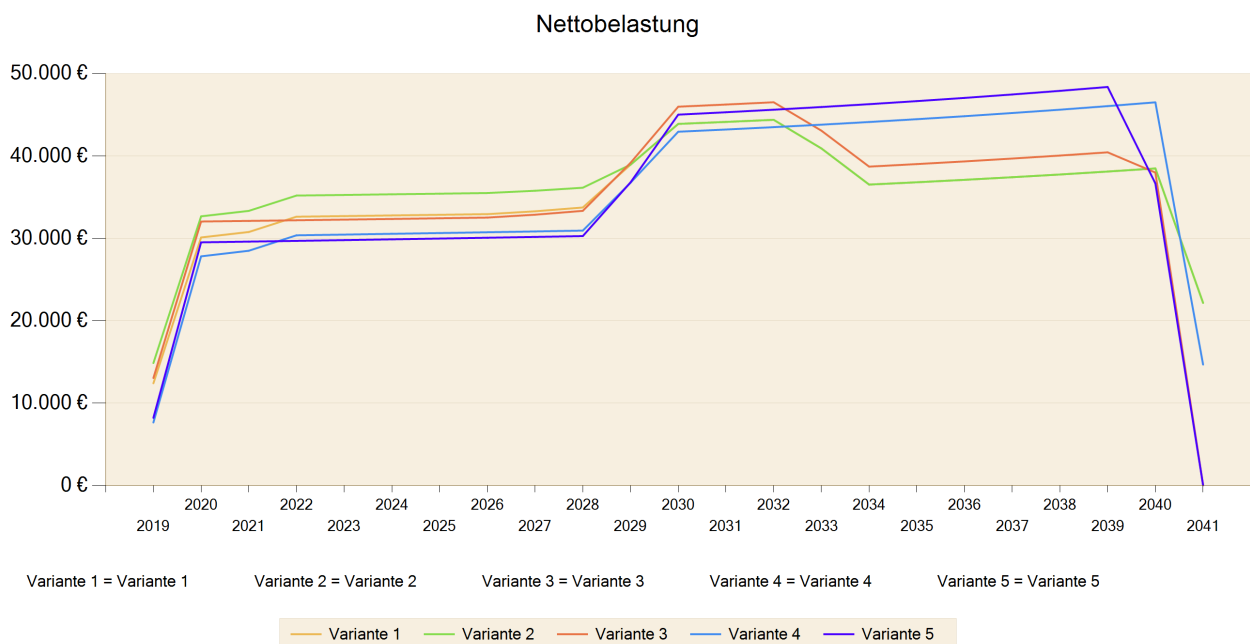
Wertzuwachs: Hier wird der Wertzuwachs der Investition in eine Immobilie angegeben. Für den Wertzuwachs bei Investition in eine Immobilie insgesamt werden die einmaligen und laufenden Nettoausgaben für die Immobilie dem Immobilienwert am Ende des Betrachtungszeitraums (bzw. dem bis dahin bezahlten Anteil an der Immobilie) gegenüber gestellt. Dieses Verhältnis wird durch die Jahre der Finanzierung geteilt, um den Wertzuwachs pro Jahr zu erhalten. Zu empfehlen ist die Variante mit dem höheren Wertzuwachs.

Gesamteffektivzins: Der Gesamteffektivzins gibt den effektiven Jahreszins für alle Darlehen an. Er ist quasi der "Effektivzins der gesamten Finanzierung". Hier werden alle Fremdmittel als ein Darlehen betrachtet und die jährlichen Kosten für dieses globale Darlehen in Prozent der gesamten Finanzierungssumme ermittelt. Der Gesamteffektivzins berücksichtigt bei Finanzierungen mit Bausparverträgen oder Lebensversicherungen auch die Sparszahlungen in den Bausparvertrag und Beitragszahlungen in die Lebensversicherung. Je niedriger der Gesamteffektivzins ist, desto günstiger ist die Finanzierung für den Kunden. Zu empfehlen ist die Variante mit dem niedrigsten Gesamteffektivzins.

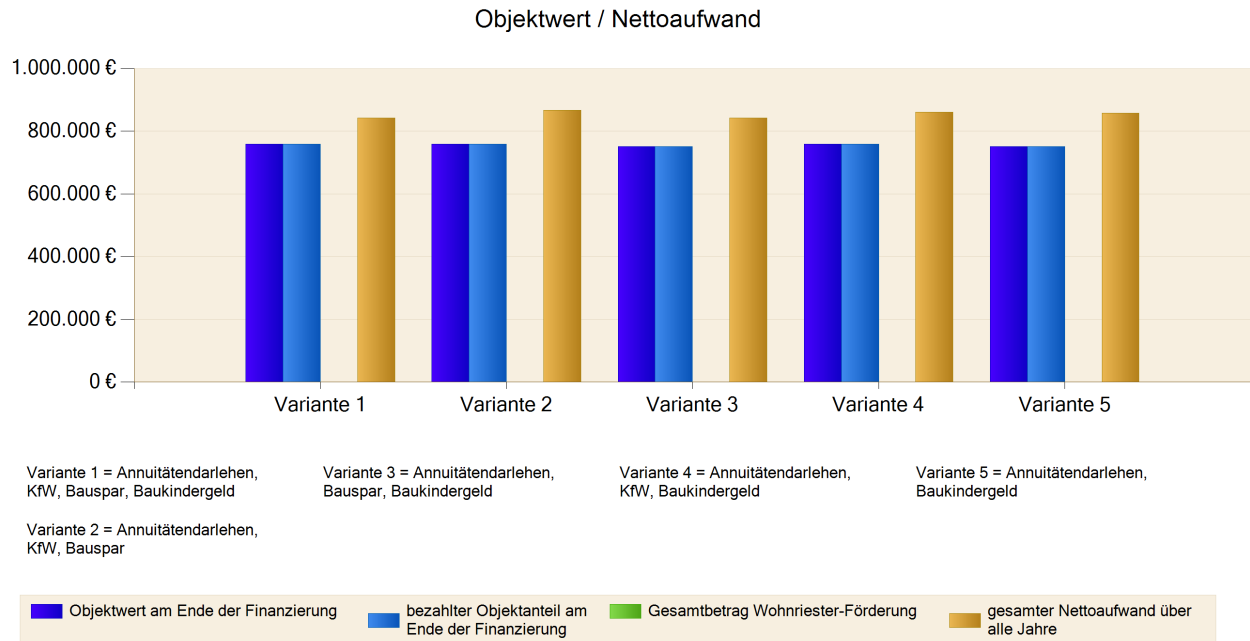
Barwert: Der Barwert gibt an, wie viel Geld der Baufinanzierer beim Berechnungsstart zur Verfügung haben müsste, um die Finanzierung unter Berücksichtigung aller zukünftigen Ein- und Auszahlungen bedienen zu können, wenn zu dem angenommenen Barwertzinssatz verzinst wird. Der Nettobarwert ergibt sich aus den Barwerten der Ausgaben (Eigenkapital, Ausgaben während der Finanzierung und eventuelle Restschuld) abzüglich des Barwertes der Einnahmen. Die Barwertrechnung dient als Vergleichswert für unterschiedliche Finanzierungsmodelle und ist ein rein theoretischer Wert. Je niedriger der Barwert ist, desto günstiger ist die Finanzierung für den Kunden. Zu empfehlen ist die Variante mit dem niedrigsten Barwert.

Grafische Auswertung

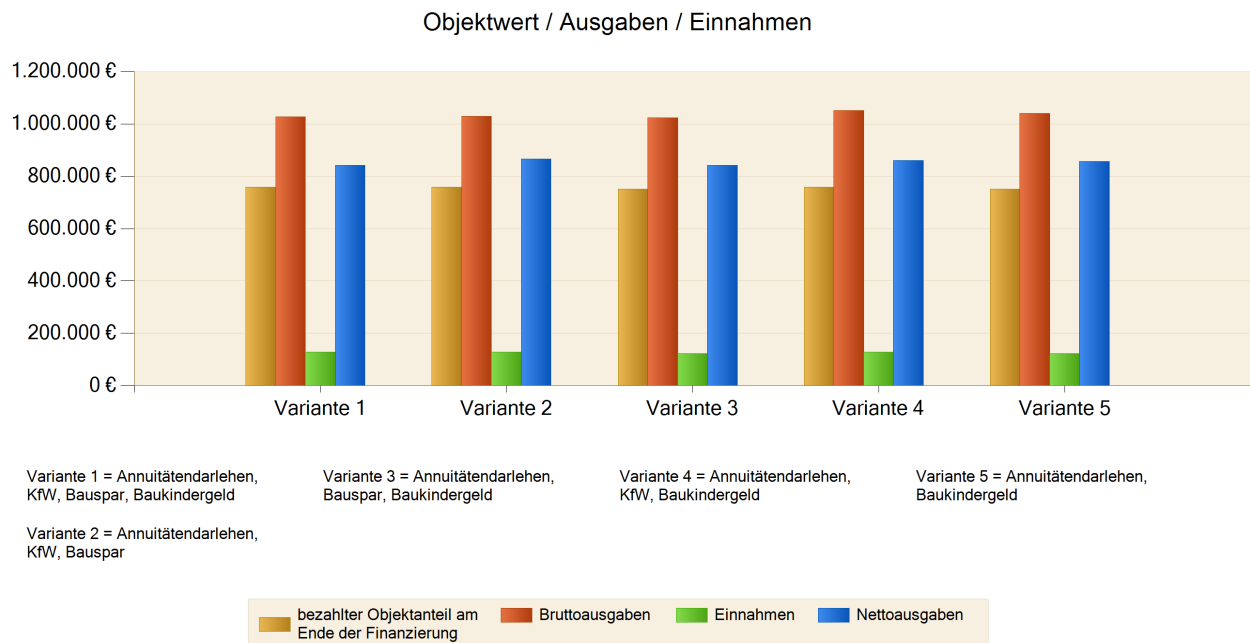
Grafik Entwicklung Nettoaufwand



Grafik Objektwert/Nettoaufwand

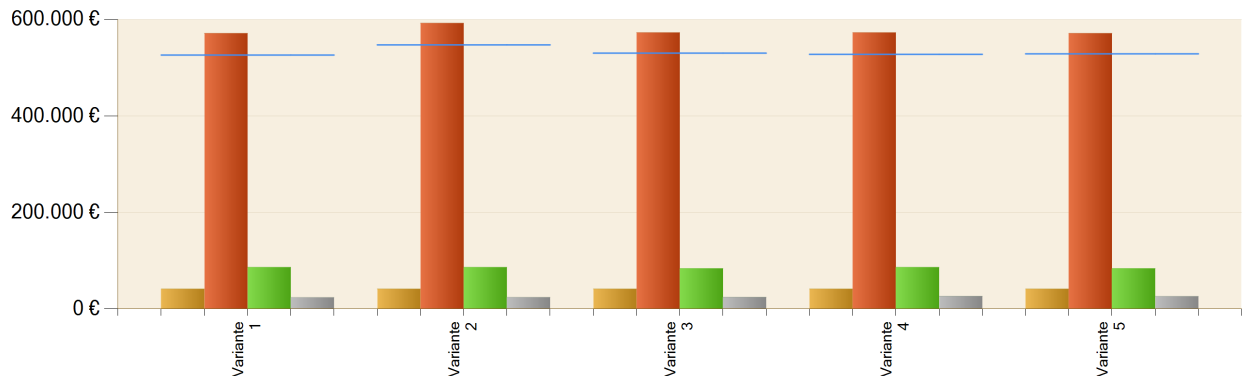


Grafik Objektwert/Ausgaben/Einnahmen



Grafik Barwerte

Barwerte



Variante 1 = Annuitätendarlehen, KfW, Bauspar, Baukindergeld

Variante 3 = Annuitätendarlehen, Bauspar, Baukindergeld

Variante 4 = Annuitätendarlehen, KfW, Baukindergeld

Variante 5 = Annuitätendarlehen, Baukindergeld

Variante 2 = Annuitätendarlehen, KfW, Bauspar

