

Die Vermögensfrage

Sparen für das Dach über dem Kopf kann zum Albtraum werden

15.11.2013 · Wer in absehbarer Zeit ein Eigenheim haben will, sollte besser jetzt kaufen. Sparen lohnt bei den niedrigen Zinsen kaum, und Kredite sind günstig. Ein Rechenbeispiel, wie es gelingt, sich dabei nicht zu verschulden.

Von Volker Looman

Mieter mit dem Hang ins Eigenheim sind zur Zeit in der Zwickmühle. Das Eigenkapital ist knapp, und Sparen lohnt sich kaum. Die Preise für Häuser und Wohnungen steigen von Jahr zu Jahr, und die Zinsen für Kredite sind günstig. Das ist ein gefährliches Gemisch. Die steigenden Preise begünstigen die Neigung, den Traum vom eigenen Dach bald zu verwirklichen. Das knappe Eigenkapital und die Weigerung, noch eine Zeitlang zu sparen, steigern aber die Gefahr, sich bis über beide Ohren zu verschulden und den Aufbau der freien Altersvorsorge aufs Spiel zu setzen. Da hilft in der Regel nur kühler Verstand, wie in folgendem Beispiel deutlich wird.

Ein Betriebsarzt ist 30 Jahre alt und mit einer Lehrerin verheiratet, die ein Jahr jünger ist. Das Paar hat zwei Kinder, so dass der Wunsch besteht, in naher Zukunft ein Haus zu kaufen. Die beiden Akademiker haben sich in den letzten Monaten nach Häusern umgesehen, und die Objekte, die für die junge Familie in Frage kommen, kosten im Schnitt rund 350.000 Euro. Hinzu kommen Nebenkosten von 300.000 Euro, so dass die Geschichte ungefähr 380.000 Euro kostet.

Die Eltern haben 50.000 Euro auf dem Konto, so dass 330.000 Euro aufgenommen werden müssten, um das Haus bezahlen zu können. Die beiden sind sich bewusst, dass die Decke kurz ist. Es wäre aus mehreren Gründen vorteilhaft, den Anteil des Eigenkapitals auf 20 bis 25 Prozent zu steigern, doch um 80.000 oder 90.000 Euro in der Spardose zu haben, müssten die Mieter noch vier bis fünf Jahre sparen. Dazu sind die Privatleute durchaus bereit, aber was passiert, wenn in dieser Zeit die Preise weiter so stark steigen wie in den letzten Jahren? Schneiden sich die Eltern ins eigene Fleisch, wenn sie auf der einen Seite brav sparen und die Preise auf der anderen Seite frech steigen?

Damit das Häuschen nicht für den Ruhestand draufgeht

Die Frage, ob Sparen oder Tilgen die bessere Lösung ist, mag schwierig sein, doch die Berechnung, wie hoch die Teuerung der Immobilie sein darf, ist nicht leicht. Voraussetzung sind zwei Dinge. Das ist auf der einen Seite die Bestimmung der Kreditlaufzeit, und das ist auf der anderen Seite die Festlegung der Ratenhöhe. Der Ansatz ist für viele Menschen gewöhnungsbedürftig, weil sie die Finanzierung in der Regel umgekehrt anpacken.

Darlehen

Tabelle 1

Auszahlung am	31.12.2013
Ende der Zinsbindung am	31.12.2033
Zinsbindung	20 Jahre
Nominalbetrag	330 000 Euro
Auszahlungskurs	100 Prozent
Auszahlungsbetrag	330 000 Euro
Nominalzins pro Jahr	4 Prozent
Tilgungen	Monatlich
Tilgung	3,27 Prozent
Rate für Zins und Tilgung	2 000 Euro
1. Rate am	30.01.2014
Verrechnungen	Monatlich
1. Verrechnung am	30.01.2014
Zinstermine	Monatlich
1. Zinstermin am	30.01.2014
Restschuld nach Zinsbindung	0 Euro

Nominaldaten des langen Darlehens

Nominaldaten des langen Darlehens

Normalerweise bestimmen die Privatleute den Gesamtaufwand und ziehen von dieser Summe das vorhandene Eigenkapital ab. Das sind im vorliegenden Fall rund 330.000 Euro. Nun wird im Internet nach günstigen Zinsen gesucht. Das sind zurzeit etwa 3 Prozent, wenn die Zinsen für zehn Jahre festgeschrieben werden. Nun wird auf die Zinsen eine Tilgung von 2 Prozent gepackt, so dass die monatliche Rate für Zins und Tilgung bei 1375 Euro liegt. Das ist eine schöne Belastung. Sie liegt nur wenig über den Kosten für die Wohnung, sie verursacht keine Schmerzen, und sie löst in den Anlegern das Gefühl aus, die Miete endlich in die eigene Tasche zu stecken.

Gegen die Gefühle ist der Verstand in der Regel machtlos. Trotzdem ist der Versuch, kühlen Kopf zu bewahren, keine strafbare Handlung. Zinsen von 3 Prozent und Tilgungen von 2 Prozent führen zu einer Laufzeit von dreißig Jahren und sieben Monaten. Na und, werden sich viele Betrachter fragen, wo ist das Problem? In 30 Jahren werden die Eigenheimer um die 60 Jahre alt sein, und das Problem ist die Frage, ob die beiden Akademiker neben ihren Renten und dem schuldenfreien Haus freies Vermögen aufgebaut haben werden, um im Alter anständig über

die Runden zu kommen. Werden die Eltern, um den Finger in die Wunde zu legen, über die 1.375 Euro hinaus Geld in Aktien und Anleihen gesteckt haben, um ihr Häuschen im Ruhestand nicht wieder versilbern zu müssen?

Das nötige Mindesteinkommen

Um die Altersvorsorge auf sichere Beine zu stellen, ist es ratsam, das restliche Berufsleben, im vorliegenden Fall etwa 40 Jahre, wie beim Fußballspiel in zwei Halbzeiten zu zerlegen. In der ersten Halbzeit werden Schulden getilgt, und in der zweiten Halbzeit wird freies Vermögen aufgebaut. Diese Lebensplanung bedeutet, dass der Arzt bis zum 50. Geburtstag die 330.000 Euro tilgt und die Kreditraten in folgenden 20 Jahren in Aktien und Anleihen steckt.

Sparvertrag	
Tabelle 2	
Anlage am	31.12.2013
Vertrag endet am	31.12.2018
Laufzeit des Vertrages	5 Jahre
Sofortinzahlung	50 000 Euro
Nominalzins pro Jahr	2 Prozent
Abgeltungsteuer	26,375 Prozent
Sparraten	Monatlich
Sparrate	1 000 Euro
1. Sparrate am	30.01.2014
Verrechnungen	Monatlich
1. Verrechnung am	30.01.2014
Zinstermine	Jährlich
1. Zinstermin am	30.12.2014
Guthaben bei Vertragsende	116 002 Euro

Nominaldaten des Sparvertrages

Nominaldaten des Sparvertrages

Die Folgen sind Tabelle 1 zu sehen. Hier ist die Laufzeit des Darlehens auf 20 Jahre gekürzt worden. Es wurde eine Nominalzins von 4 Prozent eingesetzt, weil im Augenblick wenig Eigenkapital vorhanden ist und die Zinsbindung länger ist. Die beiden Faktoren führen zu Monatsraten von jeweils 2.000 Euro. Das sind 625 Euro mehr als die ursprünglichen 1.375 Euro. Das mag auf den ersten Blick fragwürdig oder unvernünftig aussehen, doch wer verstanden hat, dass Altersvorsorge mehr als nur Eigenheim ist, wird auf den zweiten Blick sehen, dass das Eigenheim in dieser Größenordnung nur dann sinnvoll ist, wenn monatlich 2.000 Euro auf den Tisch geblättert werden können.

Die monatlichen Raten von 2.000 Euro für die Altersvorsorge setzen ein monatliches Bruttoeinkommen von etwa 8.000 Euro voraus, wenn über den dicken Daumen gepeilt wird. Dahinter verbirgt sich die Rechnung, dass von dem Bruttoeinkommen nach dem Abzug von Sozialabgaben und Steuern rund die Hälfte übrig bleibt und von dem Nettoeinkommen höchstens 50 Prozent in die Altersvorsorge gesteckt werden. Das heißt im Umkehrschluss, dass bei einem Bruttoeinkommen von 6.000 Euro maximal 1.500 Euro für die Altersvorsorge zur Verfügung stehen und die Schuldengrenze auf rund 250.000 Euro sinkt.

Die mögliche Teuerungsrate beim Hauspreis

Das Eigenkapital von 50.000 Euro und die 240 Raten von je 2.000 Euro sichern die Bezahlung des 380.000 Euro teuren Hauses. Und wie sieht die Rechnung aus, wenn das Ehepaar noch einige Zeit, zum Beispiel fünf Jahre, weiter zur Miete wohnt, in dieser Zeit fleißig spart und das Haus erst in 60 Monaten kauft? Die Rechnung ist kein Hexenwerk, wenn die Rahmenbedingungen nicht über den Haufen geworfen werden. Zunächst muss die Rate von 2.000 Euro aufgeteilt werden in einen Mietanteil und in eine Sparrate. Falls die Rate halbiert wird, stehen für den Vermögensaufbau monatlich 1.000 Euro zur Verfügung.

Kredit

Tabelle 3

Auszahlung am	31.12.2018
Ende der Zinsbindung am	31.12.2033
Zinsbindung	15 Jahre
Nominalbetrag	270 000 Euro
Auszahlungskurs	100 Prozent
Auszahlungsbetrag	270 000 Euro
Nominalzins pro Jahr	4 Prozent
Tilgungen	Monatlich
Tilgung	4,88 Prozent
Rate für Zins und Tilgung	2 000 Euro
1. Rate am	30.01.2019
Verrechnungen	Monatlich
1. Verrechnung am	30.01.2019
Zinstermine	Monatlich
1. Zinstermin am	30.01.2019
Restschuld nach Zinsbindung	0 Euro

Nominaldaten des kürzeren Kredites

Nominaldaten des kürzeren Kredites

Die 60 Tausender werden in Tabelle 2 zusammen mit den 500.00 Euro, die schon vorhanden sind, zu jährlich 2 Prozent angelegt. Die Erträge werden um die Abgeltungssteuer gekürzt, so dass nach fünf Jahren etwa 116.000 Euro auf dem Konto stehen werden. Ab diesem Zeitpunkt werden für die Rückzahlung des Darlehens nur noch 180 Raten von je 2.000 Euro zur Verfügung stehen. Das begrenzt die Kreditaufnahme, wie in der dritten Tabelle zu sehen ist, auf 270.000 Euro. Die Eigenmittel von 116.000 Euro und die Fremdmittel von 270.000 Euro ergeben einen Betrag von 386.000 Euro, und diese Summe ist der zulässige Hauspreis in fünf Jahren.

Der Betrag regt in mehrfach Hinsicht zum Nachdenken an. Er liegt um lediglich 6.000 Euro über der heutigen Summe von 380.000 Euro. Unter dem Gesichtspunkt, dass die Nebenkosten konstant bleiben, kann der nackte Hauspreis im Laufe von fünf Jahren von 350.000 auf 356.000 Euro steigen. Das ist eine Teuerungsrate von 0,3 Prozent im Jahr, wie in Tabelle 4 deutlich wird. Kaum besser ist die Lage, wenn das Haus in zwei oder vier Jahren gekauft wird. Die Immobilie darf in diesen Zeitraum um 0,4 bis 0,6 Prozent im Jahr teurer werden.

Sparer werden zurzeit bestraft

Die Werte bestätigen die Vermutung, dass sich Sparen zur Zeit wirklich nicht mehr lohnt, wenn der Traum vom Eigenheim in absehbarer Zeit verwirklicht werden soll. Sollte der Preis für die Immobilie in den nächsten Jahren zum Beispiel jedes Jahr um 2 Prozent klettern, würde das Haus in fünf Jahren etwa 386.000 Euro kosten. Hinzu kämen Nebenkosten von 30.000 Euro, so dass der Gesamtpreis auf 416.000 Euro klettert. Genauso sind aber 420.000 Euro denkbar, wenn die Politiker hier oder dort an der Gebührenschaube drehen.

Preissteigerungen des Eigenheims

Tabelle 4

Jahr	0	1	2	3	4	5
Eigenkapital in Euro	50 000	63 000	76 000	89 000	102 000	116 000
Fremdkapital in Euro	330 000	319 000	308 000	296 000	283 000	270 000
Gesamtkosten in Euro	380 000	382 000	384 000	385 000	385 000	386 000
Preissteigerung pro Jahr in Prozent	0,00	0,60	0,60	0,50	0,40	0,30

Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals

Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals

Der höhere Gesamtaufwand setzt in fünf Jahren eigene Mittel von 150.000 Euro voraus. Die zusätzlichen 34.000 würden in der zweiten Tabelle, in der 50.000 Euro und 60 Raten von je 1.000 Euro angespart werden, eine jährliche Verzinsung von 12 Prozent erfordern. Das ist natürlich Utopie, weil zurzeit schon eine Verzinsung von 2 Prozent kaum zu erreichen ist. Alternativ müssten die Sparraten auf 1.547 Euro steigen, oder die jungen Leute bitten im Verwandtenkreis um eine mildtätige Spende von 31.000 Euro für den Kauf eines Eigenheims in fünf Jahren.

Mieter können die Sache nach Belieben drehen und wenden. Sparer werden zurzeit bestraft. Hinzu kommt das Risiko, dass nicht nur die Preise für die Immobilien, sondern auch die Zinsen für Kredite steigen. Wenn die Sollzinsen für langfristige Kredite zum Beispiel in fünf Jahren von 4 auf 5 Prozent steigen, sinkt die Geldaufnahme wegen der unverrückbaren Rahmenbedingungen – 180 Monate à 2.000 Euro – auf 253.000 Euro, so dass die Sparer um 17.000 Euro erleichtert werden würden.

Den meisten Schuldnern fehlt die Disziplin

Die verschiedenen Berechnungen zeigen in aller Deutlichkeit, dass es zurzeit vorteilhaft ist, den Traum vom Dach über dem Kopf so bald wie möglich zu verwirklichen. Die heiklen Rahmenbedingungen sind freilich kein Freibrief für Torheiten. Die Kirche muss im Dorf bleiben. Die Laufzeit des Kredites darf höchstens 50 Prozent des restlichen Berufslebens betragen. Die Rate für Zins und Tilgung sollte 25 Prozent des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Es muss Eigenkapital in Höhe von 15 Prozent des Gesamtaufwandes vorhanden sein. Wenn diese Vorgaben eingehalten werden, kann das Abenteuer angepackt werden, weil es Sicherheit bei diesem Projekt zu keinem Zeitpunkt geben wird. Arbeitslosigkeit und Scheidung sind die mit Abstand größten Gefahren, doch gegen diese Risiken ist kein Kraut gewachsen.

Die Gestaltung des Kredites ist im Vergleich zur Klärung der strategischen Rahmenbedingungen ein Kinderspiel, weil die Sache wirklich einfach geworden ist: Geld aufnehmen, Zinsen für die Gesamtlaufzeit festschreiben, Schulden an die Bank zurückzahlen, keinen Bausparvertrag abschließen, auf Investmentfonds aller Art verzichten und die Möglichkeit von Ratenwechseln und Sondertilgungen vereinbaren. Die letzten Punkte gehören zur Grundausstattung heutiger Kredite, doch die Nutzung ist mit Gefahren verbunden.

Die meisten Kreditnehmer vereinbaren mit ihren Banken mäßige Raten und die Möglichkeit jährlicher Sondertilgungen von 5 bis 10 Prozent des Nominalbetrages. Das sieht für viele Privatleute toll aus, ist in Wirklichkeit aber eine Katastrophe, weil die meisten Schuldner gar nicht die Disziplin aufbringen, am Ende des Jahres noch Sondertilgungen zu leisten. Kurzum: Im vorliegenden Fall ist es besser, die 330.000 Euro nicht mit 240 Raten von 1.500 Euro und 20 Sondertilgungen je 6.000 Euro, sondern mit 240 Raten von jeweils 2.000 Euro zu tilgen. Der Mensch ist und bleibt ein Gewohnheitstier. Die hohen Raten mögen am Anfang schmerzhaft sein, doch nach zwei Jahren ist der Schmerz vorbei, und die Schulden sinken mit Hilfe regelmäßiger Raten und nicht mit Hilfe von Tilgungen nach Gefühl und Wellenschlag.