

Bericht
über den Kostenvergleich
Miete zu Eigenheimkauf

für
Ferdinand Finanzplanung

und
Frederike Finanzplanung

Rentenweg 13, Sorgenfrei

erstellt durch

Pscherer GmbH
Versicherungsmakler
Fichtestraße 17 A
Erlangen

www.VMpscherer.de



Pscherer GmbH

Unabhängiger Versicherungsmakler
für Berufsunfähigkeitsversicherungen
Renten- und Lebensversicherungen
Pflege- und Krankenversicherungen
Investmentfonds

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Vergleich	5
3.1	Liquiditätsvergleich	5
3.2	Vermögensvergleich	7
3.3	Nicht-monetäre Unterschiede	9
4	Bescheinigung	10

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Frederike Finanzplanung,
Sehr geehrter Herr Ferdinand Finanzplanung,

Sie haben uns beauftragt, für Sie die Situationen

- a) Finanzierung Eigenheim und
- b) SzenarioBez#01

miteinander zu vergleichen.

Schwerpunkt des Vergleichs ist dabei die Kostenanalyse, also der Vergleich der notwendigen Liquidität pro Jahr. Die Frage, ob diese (Mehr-)Kosten bezahlt werden können, war nicht Gegenstand des Auftrags.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben sowie aufgrund von Werten, die uns von Dritten (z.B. Banken oder Versicherungen) übermittelt wurden. Soweit die Festlegung von Planungsprämissen zur Hochrechnung notwendig war, sind diese im Vorfeld mit Ihnen abgestimmt worden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Festlegung der Planungsprämissen die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie ist aber ein struktureller Wegweiser. Ziel der Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation. Damit haben Sie eine Grundlage für heute zu treffende finanzielle Entscheidungen.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Prämissen

Für die Hochrechnung vieler Werte mussten zusätzlich - in Abstimmung mit Ihnen - Planungsprämissen festgelegt werden. Die wichtigsten Eckdaten für unsere Berechnung haben wir Ihnen hier in kurzer Form aufgelistet.

Ferdinand Finanzplanung

Geburtsdatum	14.07.1969
geplanter Renteneintritt	01.08.2034

Frederike Finanzplanung

Geburtsdatum	05.05.1975
geplanter Renteneintritt	01.06.2034

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2015
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Zinssätze privates Liquiditätskonto	
Habenzinssatz	1,50 %
Sollzinssatz	1,50 %

Prämissen zur Mietsituation

Kaltmiete (in Euro pro Monat)	manuell zu erfassen
Mietentwicklung (in % p.a.)	manuell zu erfassen
Nebenkosten (in Euro pro Monat)	manuell zu erfassen
Nebenkostenentwicklung (in % p.a.)	manuell zu erfassen
Instandhaltung (in Euro pro Monat)	manuell zu erfassen
Entwicklung der Instandhaltung (in % p.a.)	manuell zu erfassen
Wohnfläche	manuell zu erfassen

Eigenkapital

vorhandenes Eigenkapital	manuell zu erfassen
Verzinsung	manuell zu erfassen

Prämissen zum Eigenheimkauf

geplanter Erwerbszeitpunkt	manuell zu erfassen
Kaufpreis	manuell zu erfassen
Kaufnebenkosten (GrEStG, Notar, Makler)	manuell zu erfassen
Umzugskosten, Umbauten etc.	manuell zu erfassen
Finanzierungsbedarf	manuell zu erfassen
Wertentwicklung der Immobilie (in % p.a.)	manuell zu erfassen
Instandhaltung (in Euro pro Monat)	manuell zu erfassen
Entwicklung der Instandhaltung (in % p.a.)	manuell zu erfassen
Nebenkosten (in Euro pro Monat)	manuell zu erfassen
Nebenkostenentwicklung (in % p.a.)	manuell zu erfassen
Wohnfläche	manuell zu erfassen

Finanzierung

Zinssatz	manuell zu erfassen
anfängliche Tilgung	manuell zu erfassen
Anschlusszinssatz nach Zinsfestschreibung	manuell zu erfassen

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

privates Liquiditätskonto und seine Verzinsung

Das private Liquiditätskonto sammelt Jahr für Jahr die freie Liquidität, die planerisch übrigbleibt bzw. kumuliert die liquiden Fehlbeträge, wenn die geplanten Ausgaben die geplanten Einnahmen übersteigen.

Diese freie kumulierte Liquidität muss zur Ermittlung eines zutreffenden Ergebnisses verzinst werden.

Der Habenzinssatz entspricht dabei der Zinserwartung für eine kurzfristige sichere Kapitalanlage.

Der Sollzinssatz entspricht dem Zinssatz, zu dem Sie sich im Rahmen von Umschuldungen refinanzieren können.

Kaufnebenkosten

Beim Kauf einer Immobilie fallen diverse Nebenkosten an, die als Prozentsatz vom Kaufpreis berechnet werden.

Wenn die Immobilie über einen Makler gekauft wird, erhebt dieser eine Gebühr von i.d.R. 3,57%.

Zusätzlich fallen Notar- und Gerichtskosten an, i.d.R. 2% des Kaufpreises.

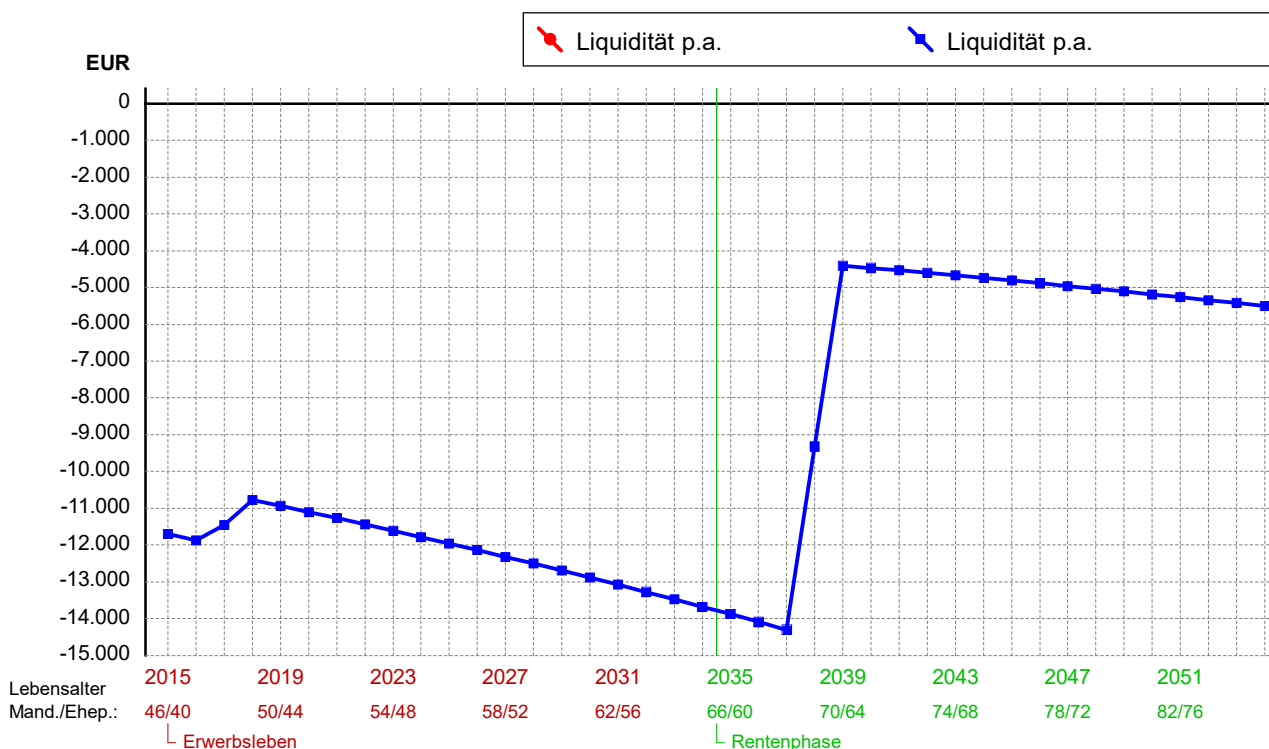
Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland zwischen 3,0% und 6,5% schwankt.

3. Vergleich

3.1. Liquiditätsvergleich

Liquidität p.a.	2016	2025	2033	2035	2054
SzenarioBez#01	Liqu_frei#01\ B1	Liqu_frei#01\ B2	Liqu_frei#01\ B3	Liqu_frei#01\ B4	Liqu_frei#01\ B5
Finanzierung Eigenheim	-11.876	-11.958	-13.471	-13.878	-5.504
Differenz	11.876	11.958	13.471	13.878	5.504

(03) - Finanzierung Eigenheim



Entwicklung der Liquidität p.a. im Szenario "Finanzierung Eigenheim":

Die laufenden Kosten für die Mietwohnung steigen aufgrund der angenommen Mietsteigerungen und der Steigerungen der Nebenkosten.

Zum Ausgleich der höheren Liquiditätsbelastung ab Renteneintritt kann das nicht eingesetzte Eigenkapital verwendet werden.

Entwicklung der Liquidität p.a. im Szenario "SzenarioBez#01":

Die laufenden Kosten im Fall des Eigenheimerwerbs setzen sich aus Nebenkosten und Finanzierungskosten zusammen.

Während der ersten Festzinsphase von .. Jahren beträgt der Unterschied zur Mietsituation im Durchschnitt ca. Euro ... pro Jahr. Wenn der Anschlusszinssatz im Jahr ... dann tatsächlich ... % betragen sollte, beträgt die Differenz bis zum Ende der Finanzierung im Jahr ... ca. Euro ... p.a.

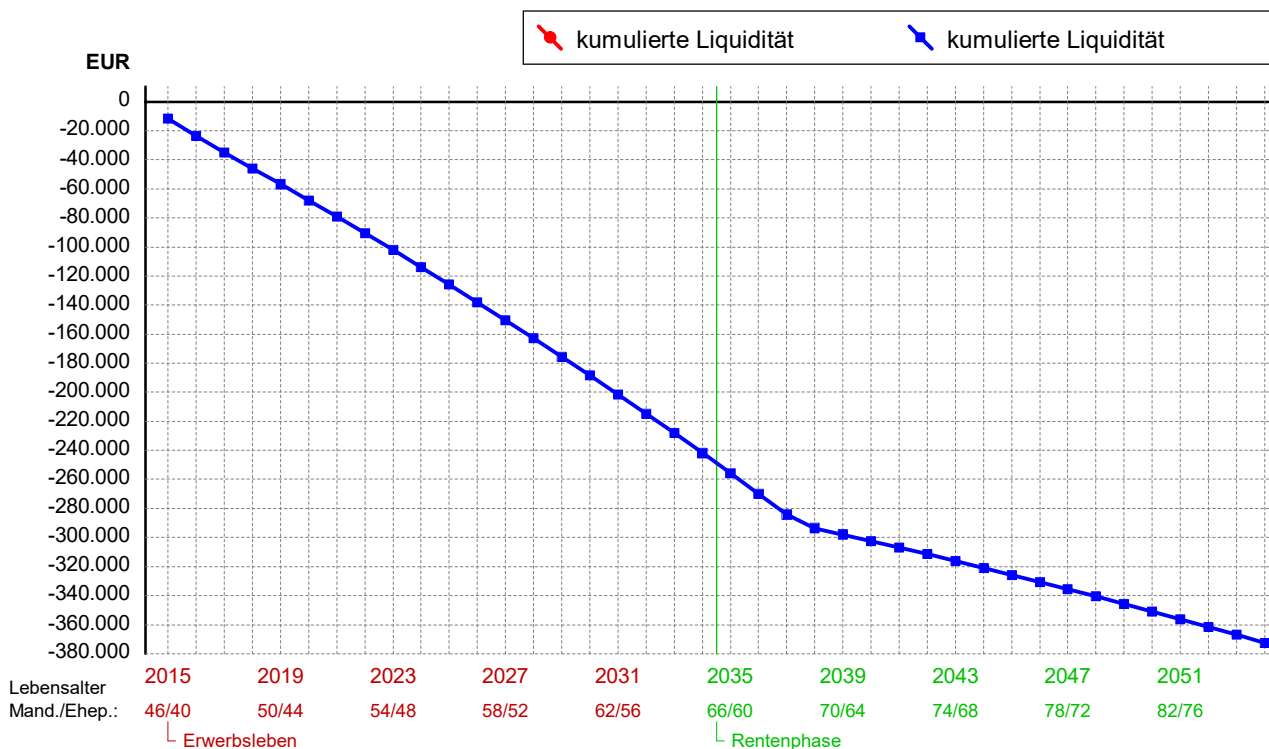
Nach Ende der Finanzierung entsteht ein Vorteil für das Szenario "SzenarioBez#01" von anfänglich ca. Euro ... p.a., der stetig ansteigt.

Die Darstellung der kumulierten Liquidität ermöglicht für das Thema Kostenbelastung eine "Break-Even-Analyse".

kumulierte Liquidität

kumulierte Liquidität zum 31.12.	2016	2025	2033	2035	2054
SzenarioBez#01	LiquKto#01__B1	LiquKto#01__B2	LiquKto#01__B3	LiquKto#01__B4	LiquKto#01__B5
Finanzierung Eigenheim	-23.576	-125.885	-228.239	-255.790	-372.443
Differenz	23.576	125.885	228.239	255.790	372.443

(03) - Finanzierung Eigenheim



Wie hoch ist die Differenz zwischen den Szenarien bis zum Ende der Finanzierung insgesamt?

Bis zum Ende der Finanzierung im Jahr beläuft sich der kumulierte Unterschied auf ca. Euro ...

Wann ergibt sich ein Break-Even?

In dem Jahr, in dem sich die beiden Linien schneiden, sind beide Alternativen finanziell gleichwertig. Da es sich um einen Kostenvergleich handelt, ist langfristig die Alternative besser, die nach dem Schnittpunkt weniger negativ ist.

Ebene 2: Vermögensvergleich ohne kumulierte Liquidität

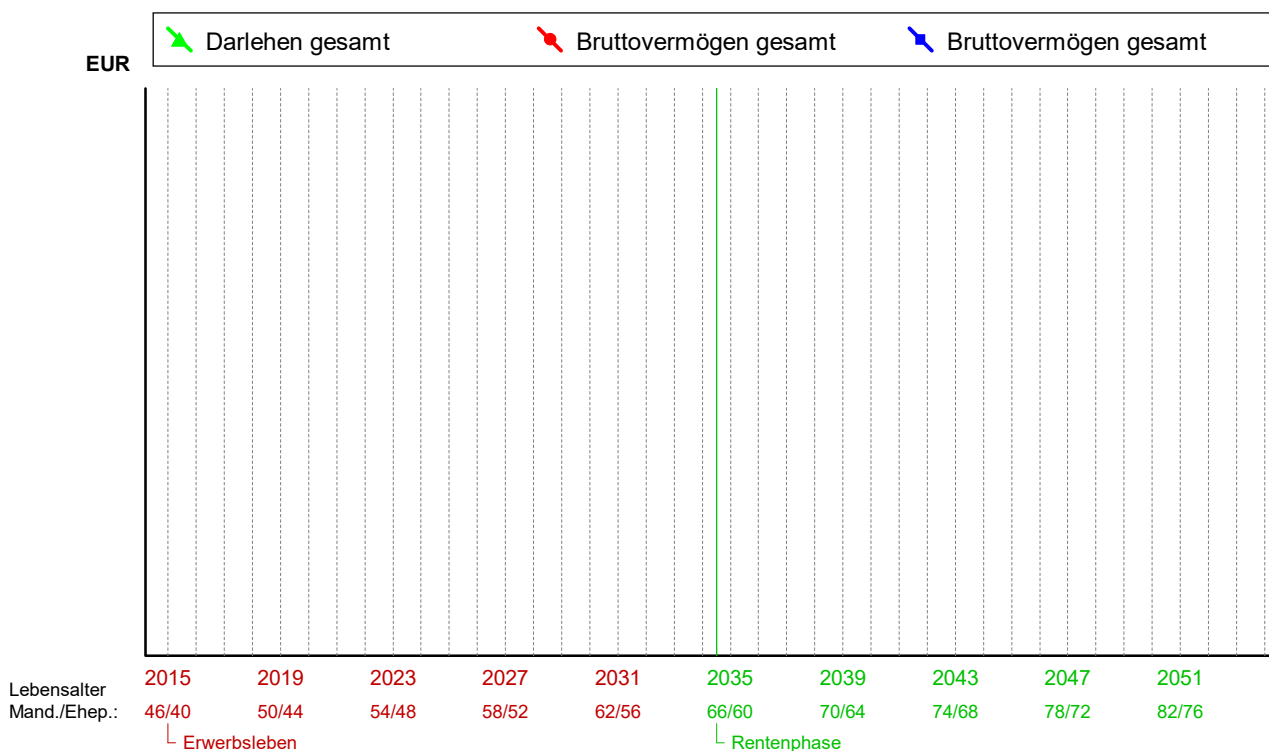
Auf einer zweiten Ebene haben wir das "private Liquiditätskonto" außen vor gelassen und nur den Unterschied zwischen den "greifbaren" Positionen Eigenkapital, Immobilienwert und Valuta der Finanzierung herausgearbeitet.

Vergleich ohne kum. Liquidität

	2016	2025	2033	2035	2054
SzenarioBez#01					
Wert des Eigenheims	BVerm_EGHM#01__B5	BVerm_EGHM#01__B5	BVerm_EGHM#01__B5	BVerm_EGHM#01__B5	BVerm_EGHM#01__B5
Finanzierung	FiVe_GES#01__B5	FiVe_GES#01__B5	FiVe_GES#01__B5	FiVe_GES#01__B5	FiVe_GES#01__B5
Eigenkapital	BVerm_KAP#01__B5	BVerm_KAP#01__B5	BVerm_KAP#01__B5	BVerm_KAP#01__B5	BVerm_KAP#01__B5
Summe	0	0	0	0	0
Finanzierung Eigenheim					
Eigenkapital	0	0	0	0	0
Differenz	0	0	0	0	0

Auch hier zeigt der Vermögensvergleich, dass am Anfang durch die Kosten des Erwerbs sowie Umbaukosten etc. zunächst ein Vermögensverlust eintritt.

(03) - Finanzierung Eigenheim



3.3. Nicht-monetäre Unterschiede

Unabhängig von der Darstellung der Vermögensentwicklung muss man sich auch über die Änderung in der persönlichen Vermögenszusammensetzung und deren Folgen im Klaren sein.

Das Wohnen in einer Mietwohnung bedeutet höhere Mobilität z.B. bei Arbeitsplatzwechseln als das Wohnen in einer Immobilie, die man gekauft hat. Hier müsste erstmal ein Käufer oder ein Mieter gefunden werden, der bereit ist, den gewünschten Preis zu bezahlen.

Zusätzlich verändern sich auch die Vermögensrisiken: Wenn das vorhandene Eigenkapital in Kapitalanlagen gebunden ist, dann können Sie die Größen Liquidierbarkeit, Kursrisiko und Emittentenrisiko selbst bestimmen und in der Regel auch kurzfristig ändern.
Dies geht bei einer Immobilie nicht.

Zusätzlich können bei einer Immobilie auch Reparaturrisiken auftreten, die ein Mieter nicht zu tragen hat.

4. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft. Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die angestellten Berechnungen beruhen weitgehend auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Unsicherheiten in den gewählten Planungsansätzen bzw. -ergebnissen sehen wir insbesondere in den sich ständig ändernden steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Sie sollten deshalb die Planung Ihres Vermögens und Ihrer Liquidität als einen permanenten Prozess der Begleitung und vor allem der Überprüfung Ihrer finanziellen Entscheidungen ansehen.

Wir empfehlen Ihnen daher, die Analyse in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Sollten sich Prämissen der Planungsrechnung und/oder die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern, ist eine komplette Neuberechnung unbedingt erforderlich.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen.

Erlangen, den 10.07.2017

StB Mustermann