

WISO Mein Geld:

Eigenheim-Finanzierung: Auf Augenhöhe mit der Bank

Wer sich mit dem Finanzierungsmodul von WISO Mein Geld auf Kreditgespräche mit Banken und Bausparkassen vorbereitet, wird nicht so leicht über den Tisch gezogen: Sie wissen, an welchen Schrauben die Banker drehen können, stellen Konditionsvergleiche an, rechnen Angebote nach und prüfen, ob Sie die geplanten Belastungen wirklich stemmen können.

Wer mit dem Umzug aus der Mietwohnung in die eigenen vier Wände liebäugelt, braucht Fremdkapital: Neben einem Grundstock an Eigenkapital sind Hypothekendarlehen, Bausparverträge oder Förderkredite erforderlich. Wenn Sie aus diesem Anlass Beratungstermine mit Kreditinstituten wahrnehmen, werden Sie deren Mitarbeiter mit ziemlicher Sicherheit hinter einem Computer sitzen sehen: Die Berechnung von Finanzierungsplänen und den dazugehörigen Zins- und Tilgungskonditionen sowie Gebühren erledigen Banker nämlich längst per Software.

Durch WISO Mein Geld ist endlich halbwegs Waffengleichheit hergestellt: Denn hinter dem Menüpunkt **Programmbereiche > Haushalt & Leben > Finanzierung** verbirgt sich ein ebenso leistungsfähiges wie komfortables Spezialwerkzeug, mit dem Sie alle wichtigen Berechnungen im Zusammenhang mit Immobilienkrediten eigenhändig vorwegnehmen oder nachvollziehen können. Außerdem verwalten Sie mit dessen Hilfe später Ihre laufenden Zinszahlungen und Tilgungen und finden die günstigsten Anschlussfinanzierungen.

Schritt für Schritt zum ersten Baustein

Da ein Finanzierungsplan aus mehreren verschiedenen Darlehen bestehen kann, werden die einzelnen Kredite als "Bausteine" angelegt. Dazu klicken Sie in **Programmbereiche > Haushalt & Leben > Finanzierung** auf "Kreditbaustein" - "Hinzufügen"



und wählen im ersten Schritt die Kreditart aus. WISO Mein Geld unterstützt alle wichtigen Darlehensarten:

- ✓ festverzinsliche Hypothekendarlehen
- ✓ variable Hypothekendarlehen
- ✓ Bauspardarlehen
- ✓ tilgungsfreie Darlehen
- ✓ Tilgungsdarlehen
- ✓ Lebensversicherungsdarlehen

Tipp: Achten Sie darauf, den richtigen Darlehensstyp zu wählen. Es kann z.B. vorkommen, dass Ihre Bank von einem Darlehen spricht, obwohl es sich eigentlich um eine Hypothek handelt. Nur mit dem richtigen Darlehensstyp können Sie alle Angaben vollständig und korrekt im Programm erfassen, so dass Ihr Finanzierungsplan mit den Unterlagen Ihrer Bank übereinstimmt.

Nehmen wir an, Sie möchten sich einen Eindruck davon verschaffen, mit welcher monatlichen Belastung Sie bei einem klassischen Hypothekendarlehen in etwa rechnen müssen. Dann fragt das Programm nach und nach die folgenden Informationen ab:

1. Schritt: Ermittlung des Auszahlungsbetrags

Nominalbetrag: 0,00 €

Vertragsabschluss: 09.09.2010

Disagio: 0,00 € 0,00000 % mitfinanziert

Bearbeitungsgebühr: 0,00 € 0,00000 % mitfinanziert als Abschlag

Auszahlungsbetrag: 0,00 €

Bei einem Hypothekendarlehen mit Zinsfestschreibung zahlen Sie während der vereinbarten Zinsfestschreibung eine gleichbleibende Jahresleistung (Annuität), die sich aus dem Zins- und Tilgungssatz in Prozent des Darlehens (Nominalbetrag) errechnet.

Buttons: << Zurück, Weiter, Abbrechen

1. Schritt: Darlehenssumme ("Nominalbetrag"), eventuelle Abschlagzahlungen ("Disagio") und Bearbeitungsgebühren. Aus diesen Angaben errechnet das Programm den benötigten **Auszahlungsbetrag**.

2. Schritt: Die Konditionen (Nominalzinssatz, Dauer der Zinsfestschreibung, Anfangstilgung und die Zahl der tilgungsfreien Monate) lesen Sie per Mausklick auf die Schaltfläche "Zinskonditionen" aus der zuvor aktualisierten Datenbank ein. Dabei haben Sie die Wahl zwischen drei verschiedenen Laufzeiten (5, 10 und 15 Jahre). Auf Basis dieser Angaben ermittelt das Programm bereits die voraussichtliche **Monatsrate**.

2. Schritt: Zinskonditionen

Nominalzins: 5,00000 %

Zinsfestschreibung bis: 30.09.2015

Anfangstilgung: 1,00000 %

Tilgungsfrei: 0 Monate

Rate pro Monat: 5,00 €

Zinskonditionen einlesen: **Zinskonditionen**

Hier können Sie Zinskonditionen für diese Darlehen führenden deutschen Finanzdienstleister und sind und Anbietervielfalt angepasst worden.

Aktuelle Zinskonditionen

Um reale Zinskonditionen in Ihren Finanzierungsbaustein aufzunehmen, wählen Sie bitte einen Anbieter und klicken danach auf Übernehmen. In den Erfassungsmasken sollten Sie die übernommenen Werte nicht mehr verändern.

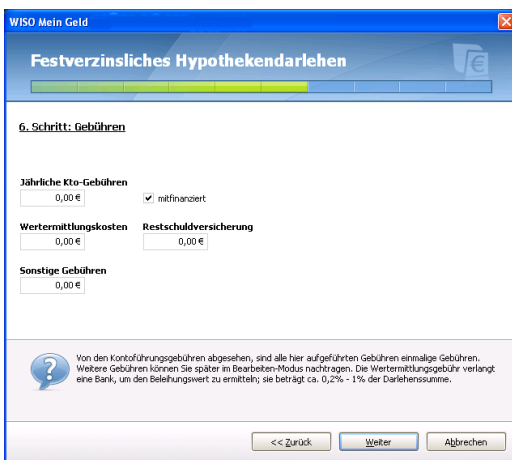
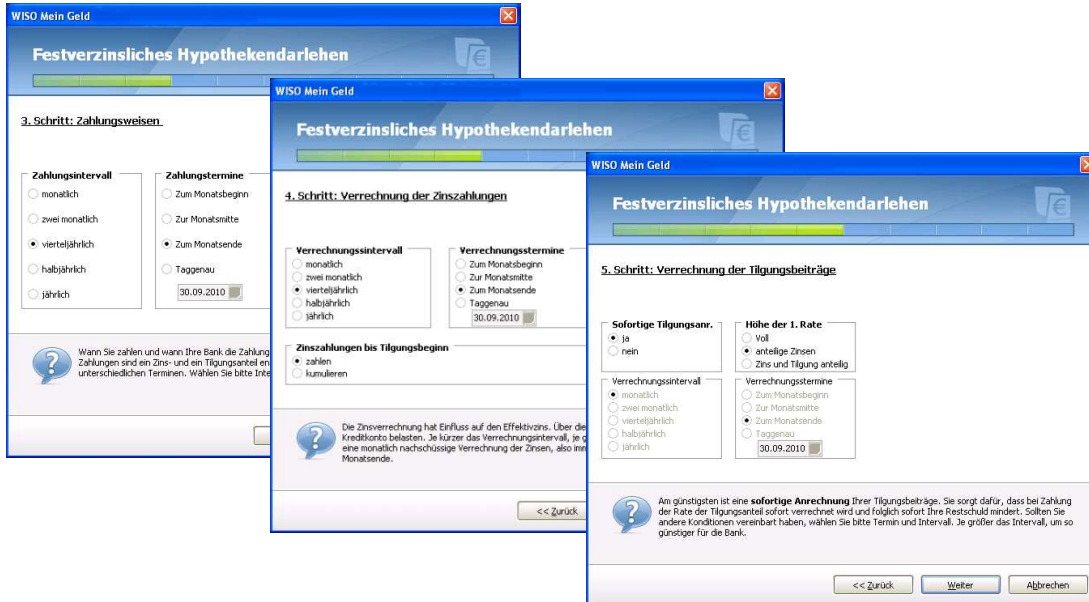
Zinsbindung: 5 Jahre, 10 Jahre (selected), 15 Jahre

Institut	Auszahlung	Beleihung	Effektivzins Δ	gültig seit
KfW: Energieeffizient Bauen (153)	100,00	90	3,09	01.10.2009
KfW-Wohnraum modernisieren	96,00	90	4,00	09.10.2009
KfW- Wohneigentumsprogramm (20 J.)	100,00	90	4,01	09.10.2009

Tel.: 069/7431-0 EMail: info@kfw.de
 Fax: 069/7431-2888 Internet: www.kfw.de

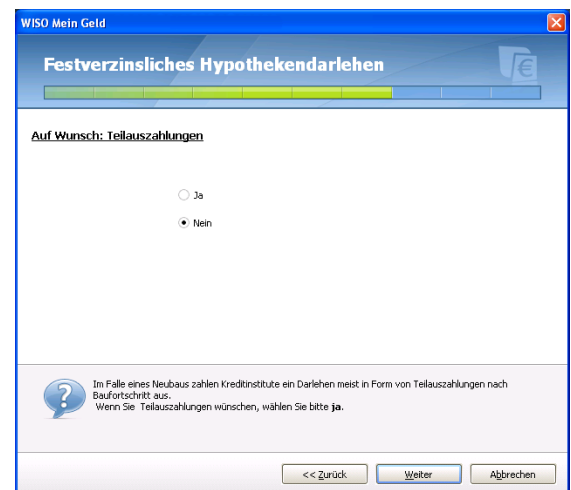
Buttons: Details, Übernehmen, Abbrechen

Im **3. bis 5. Schritt** tragen Sie die genauen Zahlungs- und Verrechnungsdetails Ihrer Zins- und Tilgungszahlungen ein. Im Zweifel geben Sie jeweils "monatlich" / "zum Monatsende" ein und wählen die "sofortige Tilgungsanrechnung".



Im **6. Schritt** machen Sie soweit möglich Angaben über die laufenden Kontoführungsgebühren sowie weitere **Kostenbestandteile** (z. B. Restschuldversicherungen, Wertermittlungskosten und sonstige Gebühren)

Im **7. und letzten Schritt** entscheiden Sie, ob Sie den Darlehensbetrag in einer Summe benötigen oder Teilzahlungen bevorzugen (wie das bei Neubauten üblich ist, bei denen Sie das Bauunternehmen jeweils nach Fertigstellung einzelner Bauabschnitte bezahlen müssen).

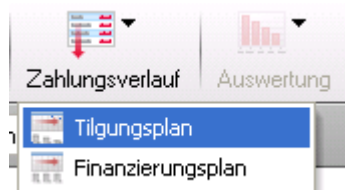


Nacharbeiten und Feintuning

Falls Ihnen zunächst noch die eine oder andere Information fehlt, macht das nichts: Ein Doppelklick auf den fertigen neuen Baustein in Ihrem Finanzierungsplan öffnet ein Dialogfenster, in dem Sie sämtliche Daten jederzeit ergänzen oder ändern können. Solange Sie Ihren Darlehensvertrag noch nicht abgeschlossen haben, können Sie sogar die automatisch übernommenen Zinskonditionen im Handumdrehen auf den aktuellen Stand bringen:

Ein pfiffiger Vergleichsrechner schließlich hilft Ihnen dabei, die Entscheidung zwischen einer längeren oder kürzeren Zinsbindung zu treffen: Ein Mausklick auf die Schaltfläche **Kritischer Zins** öffnet eine Nebenrechnung, die Ihnen zeigt, ab welchem Zinssatz die Anschlussfinanzierung eines Kurzläufers (z. B. 5 Jahre) günstiger ist als ein zunächst teurerer Langläufer (z. B. 10 Jahre), der dafür mehr Planungssicherheit bietet.

Sobald Sie Ihre Eingaben abgeschlossen haben, rufen Sie über Zahlungsverlauf



den Tilgungsplan Ihres Kreditbausteins auf: Der zeigt Ihnen über die gesamte Vertragslaufzeit die fälligen Zins- und Tilgungszahlungen sowie die noch verbliebenen Kapitalreste - und zwar wahlweise Monat für Monat oder Jahr für Jahr:

Ansicht: Darlehen Bank xy Haus		Intervall: Zinstage	Details: <input type="checkbox"/>		Nominalbetrag	300.000,00 €	
Neuer Finanzierungsplan > Tilgungsplan: Hy		Zinstage	Darlehen Bank xy Haus		Gesamtaufwand	645.098,91 €	
Datum	Text	Bewegung	Saldo	+Zins	Kapitalrest	Zins	Tilgung
09.09.2010	Nominalzins	3,0500%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
09.09.2010	Auszahlung	-300.000,00	300.000,00	533,75	300.000,00	0,00	-300.000,00
09.09.2010	Restschuldvers.	100,00	300.000,00	533,75	300.000,00	0,00	0,00
09.09.2010	Werterm.-Geb.	40,00	300.000,00	533,75	300.000,00	0,00	0,00
09.09.2010	Sonstige Geb.	50,00	300.000,00	533,75	300.000,00	0,00	0,00
30.09.2010	Rate	783,75	299.216,25	533,75	299.750,00	533,75	250,00
30.10.2010	Rate	1.012,50	298.737,50	2.280,44	299.499,36	761,86	250,64
30.11.2010	Rate	1.012,50	297.725,00	2.277,87	299.246,15	759,29	253,21
30.12.2010	Rate	1.012,50	296.712,50	2.277,87	298.990,37	756,72	255,78
30.12.2010	Kto.geb m.f.	-50,00	299.040,37	2.280,18	299.040,37	0,00	-50,00
30.01.2011	Rate	1.012,50	298.027,87	2.275,03	298.787,93	760,06	252,44
30.02.2011	Rate	1.012,50	297.015,37	2.272,46	298.532,92	757,49	255,01
30.03.2011	Rate	1.012,50	296.002,87	2.272,46	298.275,33	754,91	257,59
30.04.2011	Rate	1.012,50	297.262,83	2.269,20	298.020,95	758,12	254,38
30.05.2011	Rate	1.012,50	296.250,33	2.266,63	297.763,99	755,54	256,96
30.06.2011	Rate	1.012,50	295.237,83	2.266,63	297.504,46	752,97	259,53
30.07.2011	Rate	1.012,50	296.491,96	2.263,32	297.248,12	756,16	256,34
30.08.2011	Rate	1.012,50	295.479,46	2.260,75	296.989,20	753,58	258,92
30.09.2011	Rate	1.012,50	294.466,96	2.260,75	296.727,71	751,01	261,49
30.10.2011	Rate	1.012,50	295.715,21	2.257,40	296.469,39	754,18	258,32
30.11.2011	Rate	1.012,50	294.702,71	2.254,83	296.208,50	751,61	260,89
30.12.2011	Rate	1.012,50	293.690,21	2.254,83	295.945,04	749,04	263,46
30.12.2011	Kto.geb m.f.	-50,00	295.995,04	2.256,96	295.995,04	0,00	-50,00
30.01.2012	Rate	1.012,50	294.982,54	2.251,81	295.734,86	752,32	260,18
Effektivzins (alt) 3,111 %		Barwert	50.993,97 €	Gebühren	1.640,00 €		
Effektivzins 3,111 %		Restschuld	125,16 €	Zinsen	343.458,99 €		

Voraussetzung für den Vergleich von Finanzierungsplänen ist es natürlich, dass es zu den momentan geladenen persönlichen Daten mindestens ein Objekt und mindestens einen Finanzierungsplan gibt.

Der Clou: Verknüpfung mit den laufenden Zahlungen

Das Finanzierungsmodul von WISO Mein Geld schwebt nicht im luftleeren Planungsraum: Sie können Ihren Finanzierungsplan im Handumdrehen mit Ihren tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben verknüpfen. Schließlich müssen Sie die monatliche Kreditrate ja aufbringen können. Und so gehen Sie vor:

Legen Sie Ihr neues Hypothekenkonto an und verknüpfen es mit dem Baustein Ihres Finanzierungsplans.

Kredit/Hypothek anlegen

Finanzierungsplan Verknüpfung

Verknüpfen Sie das Konto mit Ihrem Finanzierungsplan.

Finanzierungsplan: Neuer Finanzierungsplan

Kreditart/-baustein: Darlehen Bank xy Haus

Kredit automatisch buchen:

Historische Buchungen: Eröffnungssaldo Alle Buchungen

Kreditzahlungskategorie: Keine

Zinskategorie: Keine

[Was ist ein Finanzierungsplan?](#)
[Was bedeutet Kreditart/-baustein?](#)
[Was bedeutet "Kredit automatisch buchen"?](#)

<< Zurück Weiter >> Abbrechen

Profi-Tool für Kreditvergleiche

Seine ganze Stärke spielt das Finanzierungsmodul aus, wenn es gilt, mehrere verschiedene Angebote miteinander zu vergleichen: Zwar nivelliert der gesetzlich vorgeschriebene Effektivzins bereits viele Konditionsunterschiede - trotzdem besteht grundsätzlich die Gefahr, Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Das gilt vor allem dann, wenn unterschiedliche Kreditarten oder komplette Finanzierungspläne miteinander verglichen werden sollen, die aus unterschiedlichen Bausteinen bestehen.

In solchen Fällen errechnet WISO Mein Geld daher automatisch den Effektivzins für den gesamten Finanzierungsplan ("Misch-Effektivzins"). Außerdem wird der "Gesamt-Barwert" ausgewiesen. Zusammen ermöglichen diese beiden Werte den aussagekräftigen Vergleich kompletter Finanzierungspläne. Sie finden die erforderlichen Informationen immer unterhalb der **Tilgungsverlauf**-Ansichten.

WISO Mein Geld kann den Finanzierungsberater nicht ersetzen - ist aber eine ideale Ergänzung. Unter der Überschrift "Besser bauen mit Beratung" rät die Stiftung Warentest, sich bei der Entscheidung über die beste Finanzierungsform nicht der erstbesten Bank oder Sparkasse anzuvertrauen, sondern unabhängige Berater hinzuzuziehen: Als geeignete Anlaufstellen empfehlen die Finantester zum Beispiel die Verbraucherzentralen, den TÜV und den Bauherren-Schutzbund. Bei einem Finanzierungsbedarf von oft weit über Hunderttausend Euro kommen die durchweg erschwinglichen Beratungshonorare von 100 Euro aufwärts schnell wieder herein.