

Investitions- und Finanzierungsplanung

Wenn Sie Investitionen wie z.B. den Kauf einer Immobilie für sich planen, sollte dieses Ziel in Ihre finanzielle Situation eingebettet sein. Eine ungeplante Investition kann für Sie negative finanzielle Konsequenzen bewirken, wenn das Finanzierungsmodell nicht optimal auf Sie abgestimmt ist. Dabei sollten der optimale Eigenkapitaleinsatz, der Finanzierungszins, die Tilgungshöhe in Beziehung zur Ihrer Liquidität gesetzt werden. Darüber hinaus sollten in der Liquiditätsplanung Änderungen der Zinssätze bei z.B. Auslauf einer Zinsfestbindung einbezogen werden. Dies anhand eines Beispiels aufgezeigt:

Szenario: Zinsfestbindung 5 Jahre mit 4 % Zins + 1 % Tilgung, danach Zinsanstieg auf 7 %

Jahr	Restkredit	Zins	Zinsaufwand	Tilgung (1 %)	Annuität	Restkredit
1. Jahr	100.000 €	4,00%	4.000 €	1.000 €	5.000 €	99.000 €
2. Jahr	99.000 €	4,00%	3.960 €	1.040 €	5.000 €	97.960 €
3. Jahr	97.960 €	4,00%	3.918 €	1.082 €	5.000 €	96.878 €
4. Jahr	96.878 €	4,00%	3.875 €	1.125 €	5.000 €	95.754 €
5. Jahr	95.754 €	4,00%	3.830 €	1.170 €	5.000 €	94.584 €
6. Jahr	94.584 €	7,00%	6.621 €	946 €	7.567 €	93.638 €

Finanzierung
langfristig
sichern

Zinsänderungs
risiko
ausschalten

Fazit: Die Annuität steigt nach 5 Jahren um über 51% an. Dies kann im Falle einer zu knappen Kalkulation der Liquidität zu erheblichen Zahlungsproblemen führen.