

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul **Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag**

Zweck und Inhalt des Berechnungs-Modul „Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag“ ist es, zu beraten, wie die Restschuld eines Hypothekendarlehens (mit annuitätischer Tilgung) nach Ablauf der Zinsbindung mit einem dann zuteilungsreifen Bausparvertrag teilweise oder ganz abgelöst werden kann. Es kann wahlweise die Höhe der Ablösung bei vorgegebener Sparleistung oder die anfängliche Sparleistung bei Vorgabe der gewünschten Ablösung berechnet werden. Das Berechnungsmodul ist innerhalb des Geschäftsvorfalles „Kompaktfinanzierung“ integriert.

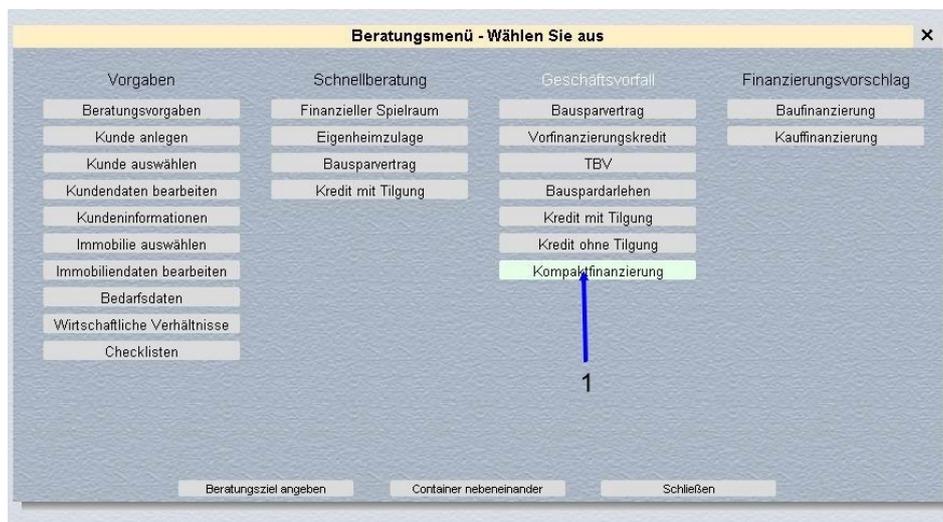
Im folgenden wird anhand von einzelnen Schritten gezeigt, wie das Berechnungs-Modul „Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag“ innerhalb des Geschäftsvorfalles „Kompaktfinanzierung“ aufgerufen und angewendet werden kann. Anhand einiger konstruierter Beispiele werden prinzipielle Möglichkeiten und Arbeitsschritte vorgestellt. Diese Beispiele mögen nicht immer realen Beratungs-Situationen entsprechen, sondern sollen in erster Linie die einzelnen Möglichkeiten hervorheben.

Am Schluss wird gezeigt, wie mit Hilfe der VIS.A.VIS – Drag&Drop-Technik ein Vergleich dieses Modells mit einem „normalen“ Hypothekendarlehen durchgeführt werden kann (ab Seite 7).

Starten Sie zunächst VIS.A.VIS.

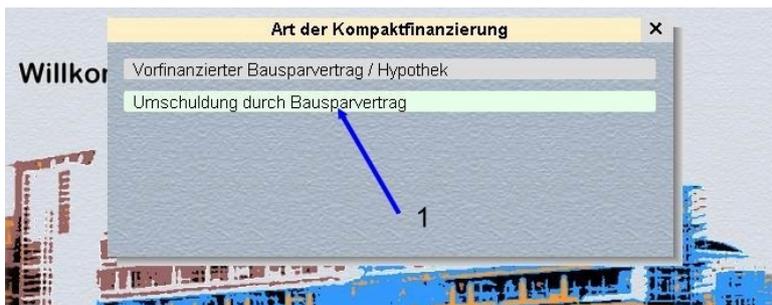


Öffnen Sie das Beratungsmenü durch Anklicken der Grafik (1) oder durch Drücken der Eingabetaste



Öffnen Sie den Geschäftsvorfall „Kompaktfinanzierung“ durch Anklicken der Schaltfläche **Kompaktfinanzierung** (1)

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul **Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag**

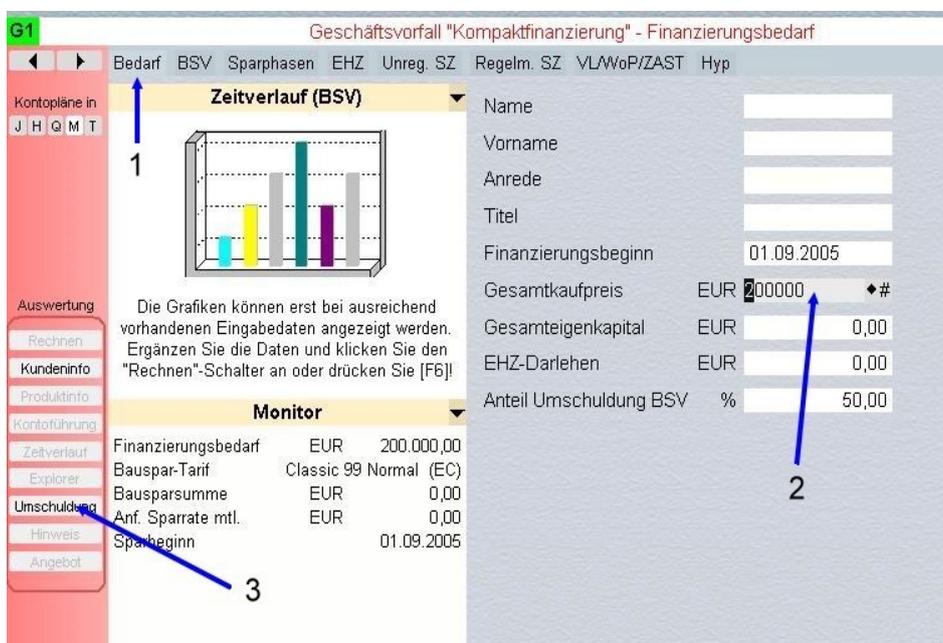


Wählen Sie den Modus „Umschuldung durch Bausparvertrag“ (1).

Hinweis: In diesem Modus wird der gesamte Finanzierungsbedarf durch ein Hypothekendarlehen abgedeckt, während im Modus „Vorfinanzierter Bausparvertrag / Hypothek“ zusätzlich noch ein Vorfinanzierungskredit hinzukommt.



Wählen Sie für die folgenden Beispiele „Kauffinanzierung“ (1). Für die folgenden Beispiele ist der Unterschied zwischen Bau- und Kauffinanzierung nicht von Bedeutung.



Es erscheint die Maske „**Bedarf**“ (1) - die erste Maske dieses Geschäftsvorfalles. Geben Sie im Eingabefeld „**Gesamtkaufpreis**“ einen Wert ein - hier 200.000 €.(2). Klicken Sie auf die Schaltfläche **Umschuldung** (3), um den Berechnungsdialog „Umschuldung durch Bausparvertrag“ zu öffnen.

Hinweis: Lassen Sie alle Voreinstellungen des Geschäftsvorfalles (Bauspartarif, Konditionen usw.) stehen, um die folgenden Beispiele nachvollziehen zu können.

Im folgenden Beispiel [1] wird ein zur Ablauf der Zinsbindung zuteilungsreifer Bausparvertrag berechnet, der als Sondertilgung für ein Hypothekendarlehens (Annuitätendarlehen) eingesetzt wird und die Kreditrate nach Zinsbindung reduziert.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag

Beispiel [1]

Geben Sie im Eingabefeld „Anf. Sparrate mtl.“ 200 € für die Besparung eines Bausparvertrages ein (1). Klicken Sie auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** (2). Es wird ein Bausparvertrag berechnet, der nach Ablauf der Zinsbindung zuteilungsfähig ist und dann als Sondertilgung in das Hypothekendarlehen einfließt. Der berechnete „Anteil Umschuldung BSV“ wird hinter dem **?** angezeigt. Detaillierte Ergebnisse können bei (3) und (4) entnommen werden. Beachten Sie, dass in der Grafik auch der Zeitpunkt der Sondertilgung angezeigt wird (3a).

Hinweis: In diesem Beispiel läuft die Hypothek genauso lang wie ohne die Sondertilgung. Es reduziert sich dadurch die Kreditrate nach Ablauf der Zinsbindung.

Im folgenden Beispiel [2] wird gezeigt, wie die Hypothek-Laufzeit an die Laufzeit des Bauspardarlehens angepasst wird.

Beispiel [2]

Klicken Sie auf den Vorgabe-Schalter **Hyp Laufzeit** (1). Die Schaltfläche erscheint jetzt in Weiß und signalisiert den eingeschalteten Zustand. Im Dialogbereich „Vorgabe“ (1a) ist jetzt das Eingabefeld „Laufzeit Hypothek bis“ für Eingaben freigeschaltet und es kann ein Datum eingegeben werden, bis zu dem die Hypothek getilgt sein soll. Klicken Sie auf das **T** (2), um den hinterlegten **Tip** abzurufen. In diesem Fall handelt es sich um den Tilgungstermin für das Bauspardarlehen.

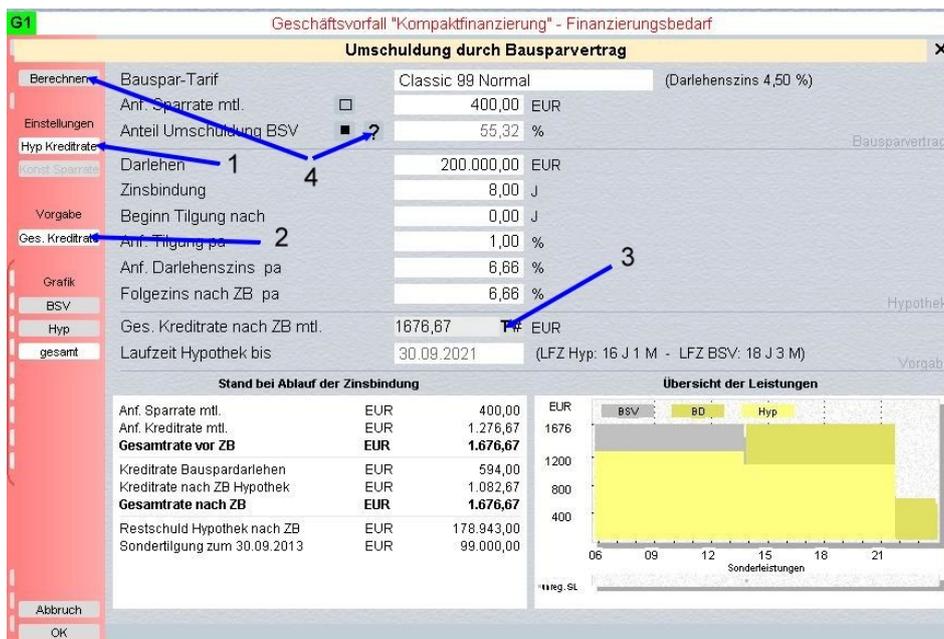
Hinweis: Wenn Sie den Mauszeiger über den Tippschalter bewegen, werden in einem Hinweisfenster Informationen zu dem Tipp angezeigt.

Klicken Sie jetzt auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** (3). Im Unterschied zum vorangehenden Beispiel wird die Hypothek jetzt mit einer Kreditrate bedient, die zu einer Tilgung zu dem vorgegebenen Termin führt (2a).

Im folgenden Beispiel [3] wird gezeigt, wie die Hypotheken-Tilgung nach Zinsbindung vorgegeben werden kann.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag

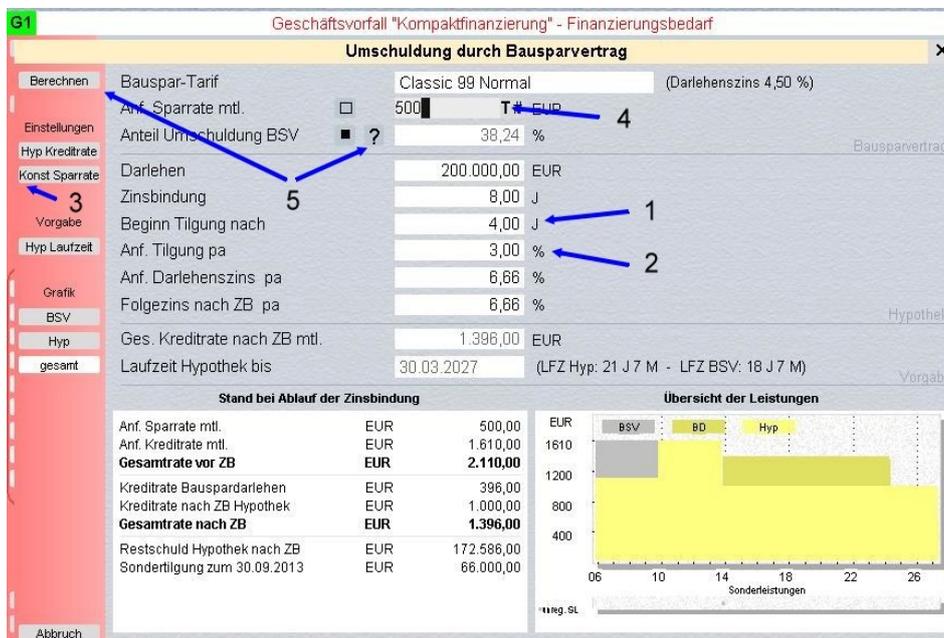
Beispiel [3]



Klicken Sie auf den Einstellungs-Schalter **Hyp Kreditrate** (1). Die Schaltfläche erscheint jetzt in Weiß und signalisiert den eingeschalteten Zustand. Beachten Sie, dass jetzt die Gesamt-Kreditrate nach Zinsbindung (Hypothek + Bauspardarlehen) vorgegeben wird (2). Falls der Vorgabe-Schalter **Ges Kreditrate** (2) nicht in Weiß leuchtet, klicken Sie ihn an. Klicken Sie jetzt im Eingabefeld „Ges. Kreditrate nach ZB mtl.“ Den Tipp-Schalter (3) an um den Vorschlag abzurufen. Es handelt sich in diesem Fall um eine Kreditrate, die identisch zur anfänglichen Gesamtbelastung ist. **Hinweis:** Sie können hier natürlich auch eigene Werte eingeben. Klicken Sie jetzt auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** (4). Die Grafik zeigt das Ergebnis.

Im folgenden Beispiel [4] erfolgt eine später einsetzende Tilgung der Hypothek. Der Betrag, der in der anfänglich tilgungsfreien Zeit zur Verfügung steht, wird für die Besparung des Bausparvertrags eingesetzt. Bei einsetzender Tilgung wird der Bausparvertrag **nicht** weiterbespart.

Beispiel [4]



Geben Sie für „Beginn Tilgung nach“ 4 Jahre (1) und für „Anf. Tilgung pa“ 3% (2) ein. Beachten Sie, dass aufgrund der Eingabe für „Beginn Tilgung nach“ (1) der Einstellschalter **konst. Sparrate** (3) aktiviert wird (siehe nächstes Beispiel). Rufen Sie durch Anklicken von **T** (4) den hinterlegten Tip für „Anf. Sparrate mtl.“ ab. Klicken Sie jetzt auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** (5). Die Grafik zeigt das Ergebnis.

Hinweis: Hier wurde die Besparung bei einsetzender Tilgung der Hypothek ausgesetzt – er wird quasi liegen gelassen. Bei kleineren Bausparsummen ist es möglich, dass die Zuteilungskriterien schon vor Ablauf der Zinsbindung erfüllt sind. Deshalb wird hier immer mit „Zuteilung bei Ablauf der Zinsbindung“ gerechnet.

Im folgenden Beispiel [5] wird die Besparung des Bausparvertrags konstant gehalten.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag

Beispiel [5]

Umschuldung durch Bausparvertrag

Bauspar-Tarif: Classic 99 Normal (Darlehenszins 4,50 %)

Anf. Sparrate mtl. 500 # EUR

Anteil Umschuldung BSV ? 71,27 %

Darlehen: 200.000,00 EUR

Zinsbindung: 8,00 J

Beginn Tilgung nach: 4,00 J

Anf. Tilgung pa: 3,00 %

Anf. Darlehenszins pa: 6,66 %

Folgezins nach ZB pa: 6,66 %

Ges. Kreditrate nach ZB mtl.: 1.204,00 EUR

Laufzeit Hypothek bis: 30.03.2027 (LFZ Hyp: 21 J 7 M - LFZ BSV: 18 J 3 M)

Stand bei Ablauf der Zinsbindung			
Anf. Sparrate mtl.	EUR	500,00	
Anf. Kreditrate mtl.	EUR	1.610,00	
Gesamtrate vor ZB	EUR	2.110,00	
Kreditrate Bauspardarlehen	EUR	738,00	
Kreditrate nach ZB Hypothek	EUR	466,00	
Gesamtrate nach ZB	EUR	1.204,00	
Restschuld Hypothek nach ZB	EUR	172.586,00	
Sondertilgung zum 30.09.2013	EUR	123.000,00	

Übersicht der Leistungen

Bar chart showing monthly payments (Sonderleistungen) over time (06 to 26). Legend: BSV (grey), BD (yellow), Hyp (white).

Klicken Sie auf den Einstell-Schalter **Konst. Sparrate** (1). Die weiße Farbe zeigt an, dass der Schalter „eingerrastet“ und somit die Funktion aktiv ist. Belassen Sie die übrigen Eingaben wie im vorangehenden Beispiel. Klicken Sie jetzt auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** (2). Die Grafik zeigt das Ergebnis.

Hinweis: In den beiden vorangehenden Beispielen entspricht die anfängliche Besparung des Bausparvertrags dem Betrag, der durch die anfängliche Tilgungsaussetzung der Hypothek quasi frei ist.

Im folgenden Beispiel [6] wird die Besparung höher angesetzt und nach einsetzender Tilgung soweit reduziert, dass die Gesamtbelastung bis zu Zinsbindung konstant bleibt.

Beispiel [6]

Umschuldung durch Bausparvertrag

Bauspar-Tarif: Classic 99 Normal (Darlehenszins 4,50 %)

Anf. Sparrate mtl. 600 # EUR

Anteil Umschuldung BSV ? 53,31 %

Darlehen: 200.000,00 EUR

Zinsbindung: 8,00 J

Beginn Tilgung nach: 4,00 J

Anf. Tilgung pa: 3,00 %

Anf. Darlehenszins pa: 6,66 %

Folgezins nach ZB pa: 6,66 %

Ges. Kreditrate nach ZB mtl.: 1.302,00 EUR

Laufzeit Hypothek bis: 30.05.2027 (LFZ Hyp: 21 J 9 M - LFZ BSV: 18 J 8 M)

Stand bei Ablauf der Zinsbindung			
Anf. Sparrate mtl.	EUR	600,00	
Folge-Sparrate mtl.	EUR	100,00	
Anf. Kreditrate mtl.	EUR	1.610,00	
Gesamtrate vor ZB	EUR	2.210,00	
Kreditrate Bauspardarlehen	EUR	552,00	
Kreditrate nach ZB Hypothek	EUR	750,00	
Gesamtrate nach ZB	EUR	1.302,00	
Restschuld Hypothek nach ZB	EUR	172.586,00	
Sondertilgung zum 30.09.2013	EUR	92.000,00	

Übersicht der Leistungen

Bar chart showing monthly payments (Sonderleistungen) over time (06 to 26). Legend: BSV (grey), BD (yellow), Hyp (white).

Falls der Einstell-Schalter **Konst. Sparrate** weiß leuchtet, klicken Sie ihn noch einmal mit der Maus an (1). Die Funktion „Konstante Sparrate bis Zuteilung“ ist damit deaktiviert. Geben Sie bei „Anf. Sparrate mtl.“ einen Wert von 600 € ein (2) und ignorieren Sie den Tippschalter **?** im Eingabefeld. Klicken Sie jetzt auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** (3). Die Grafik zeigt das Ergebnis.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul **Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag**

Bisher wurde immer eine anfängliche Sparrate vorgegeben und der „Anteil Umschuldung BSV“ berechnet. Im folgenden Beispiel [7] soll eine die anfängliche Sparrate bei Vorgabe von „Anteil Umschuldung BSV“ berechnet werden.

Beispiel [7]

Umschuldung durch Bausparvertrag

Berechnen Bauspar-Tarif **3** Classic 99 Normal (Darlehenszins 4,50 %)

Anf. Sparrate mtl. ? 325,00 EUR

Einstellungen Anteil Umschuldung BSV 50,04 % **4**

Hyp Kreditrate Darlehen 200.000,00 EUR

Konst. Sparrate Zinsbindung # J **5**

Vorgabe Beginn Tilgung nach 0,00 J **1**

Hyp Laufzeit Anf. Tilgung pa 2,00 % **2**

Grafik Anf. Darlehenszins pa 6,66 %

BSV Folgezins nach ZB pa 6,66 %

Hyp Ges. Kreditrate nach ZB mtl. 1.197,33 EUR

gesamt Laufzeit Hypothek bis 30.09.2027 (LFZ Hyp: 22 J 1 M - LFZ BSV: 18 J 1 M)

Stand bei Ablauf der Zinsbindung

Anf. Sparrate mtl.	EUR	325,00
Anf. Kreditrate mtl.	EUR	1.443,33
Gesamtrate vor ZB	EUR	1.768,33
Kreditrate Bauspardarlehen	EUR	474,00
Kreditrate nach ZB Hypothek	EUR	723,33
Gesamtrate nach ZB	EUR	1.197,33
Restschuld Hypothek nach ZB	EUR	78.944,00
Sondertilgung zum 30.09.2013	EUR	79.000,00

Übersicht der Leistungen

EUR 1768 1600 1200 800 400

06 10 14 18 22 26

Sonderleistungen

Geben Sie zunächst bei „Beginn Tilgung nach“ 0 Jahre ein (sofortiger Tilgungsbeginn) **(1)**. Geben Sie bei „Anf. Tilgung“ 2 % ein **(2)**. Klicken Sie dann auf die Schaltfläche **(3)**. Damit wird „Anf. Sparrate mtl.“ zum Rechenziel. Geben Sie bei „Anteil Umschuldung BSV“ 50% vor **(4)**. Klicken Sie jetzt auf die Schaltfläche **Berechnen** oder auf das **?** **(5)**. Die Grafik zeigt das Ergebnis an.

Hinweise: Nach der Berechnung steht bei „Anteil Umschuldung BSV“ ein Wert von **50,04**. Die geringfügige Anhebung resultiert aus der Tatsache, dass die Bausparsumme immer auf einen ganzen 1000er-Wert berechnet wird und komplett als Sondertilgung eingesetzt wird. Wenn „Anteil Umschuldung BSV“ Rechenziel ist, gilt die anfängliche Sparrate immer bis zur Zuteilung, unabhängig von einer ggf. später beginnenden Tilgung (wie in den vorangehenden Beispielen [4] und [6]).

Zeitlicher Verlauf bis Zuteilung

Mindestguthaben / Ziel-BWZ

— Guthaben

— BWZ

06 07 08 09 10 11 12 13

Jahr

Zur visuellen Kontrolle der Berechnungen können Sie den Bausparvertrag bzw. das Hypothekendarlehen im zeitlichen Verlauf **(2)** darstellen. Klicken Sie dazu die Grafik-Schalter **BSV** bzw. **Hyp** an **(1)**. Der Schalter **gesamt** zeigt die Übersicht der Leistungen an (wie in den vorangehenden Beispielen). Wenn Sie mit den Rechenergebnissen zufrieden sind, schließen Sie den Berechnungsdialog „Umschuldung durch Bausparvertrag“ durch Anklicken von **OK** **(3)**. Sie befinden sich dann in der Dateneingabemaske „Hyp“ (Hypothekendarlehen) des Geschäftsvorfalles, von der Sie z.B. ein Angebot ausdrucken können.

Hinweis: Innerhalb des Geschäftsvorfalles können Sie eine Reihe weiterer Angaben zur Besparung des Bausparvertrags (z.B. VL) machen. Diese Angaben werden innerhalb des Berechnungsdialogs „Umschuldung durch Bausparvertrag“ berücksichtigt.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul **Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag**

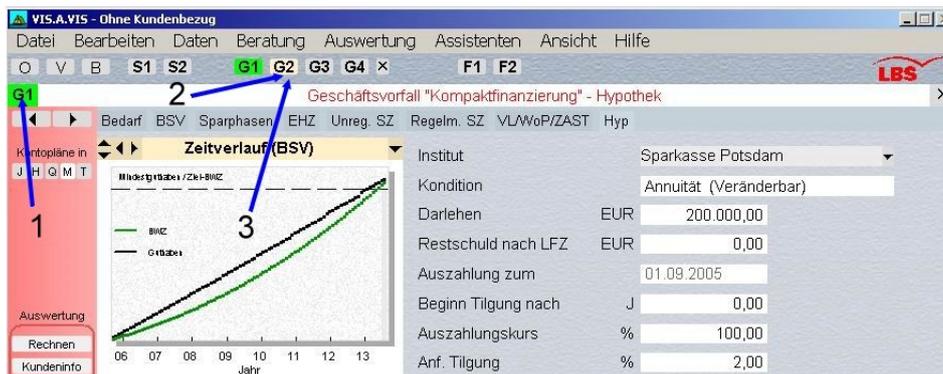
Im Folgenden wird gezeigt, wie mit Hilfe der VIS.A.VIS – Drag&Drop-Technik ein Vergleich des soeben gerechneten Modells mit einem „normalen“ Hypothekendarlehen durchgeführt werden kann.

Beachten Sie die Höhe der anfänglichen Gesamrate monatlich von 1.768,33€ (1), die sich aus dem Darlehen von 200.000€ (2) sowie den Konditionen (3) ergibt. Im folgenden soll ein Hypothekendarlehen ohne Sondertilgung berechnet werden, bei dem die Kreditrate genauso hoch ist wie hier die anfängliche Gesamrate (1). Das wird dann zu einer entsprechend höheren anfänglichen Tilgung führen. Für die Vergleichsrechnung wird ein neuer Geschäftsvorfall geöffnet. Klicken Sie dazu auf den Schalter **G2** (4).

Wählen Sie jetzt „Kredit mit Tilgung“ (1).

Es wird ein neuer Container mit dem Geschäftsvorfall G2 (1) „Kredit mit Tilgung“ (2) geöffnet. Beachten Sie, dass alle Daten dieses Geschäftsvorfalles Vorgabegrößen sind. Klicken Sie jetzt auf den Schalter **G1** (3), um zum Ausgangs-Geschäftsvorfall (Kompaktfinanzierung) zurückzukehren.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul **Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag**



Bewegen Sie jetzt den Mauszeiger auf das G1 (1). Halten Sie jetzt die linke Maustaste gedrückt und ziehen Sie den Mauszeiger auf den G2-Schalter (2). Lassen Sie dann die linke Maustaste los. Damit sind die Daten vom Ausgangs-Geschäftsvorfall G1 (Kompaktfinanzierung) in den Geschäftsvorfall G2 (Kredit mit Tilgung) kopiert und der Drag&Drop-Vorgang ist abgeschlossen.

Hinweis: Drag&Drop bedeutet wörtlich „ziehen und fallen lassen“ – die Daten werden quasi von der Maus mitgenommen. Klicken Sie abschließend auf G2 (3), um in den Geschäftsvorfall G2 (Kredit mit Tilgung) zu gelangen.



Im Geschäftsvorfall G2 (Kredit mit Tilgung) angekommen überzeugen Sie sich davon, dass die anfängliche Kreditrate 1.768,33€ (1) der anfänglichen Gesamtrate im Geschäftsvorfall G1 (Kompaktfinanzierung) entspricht. Diese Kreditrate ergibt sich aus dem Darlehen (2) und aus der höheren anfänglichen Tilgung von 3,95% (3) im Gegensatz zu den 2,00% in der Kompaktfinanzierung.

Hinweis: Sie können in den beiden Geschäftsvorfällen völlig unabhängig rechnen und die beiden Varianten z.B. bezüglich der Laufzeit oder der Kosten vergleichen.

Kurzanleitung für das Berechnungs-Modul **Hypotheken-Umschuldung mit Bausparvertrag**

Im nachfolgenden sind die relevanten Dialogelemente des Berechnungsmoduls „Umschuldung durch Bausparvertrag“ noch einmal im Zusammenhang beschrieben.

- (1) Berechnung starten. Die Berechnung kann je nach Vorgaben etwas längere Zeit in Anspruch nehmen. In der Statuszeile am unteren Fensterrand erfolgt dann ein entsprechender Hinweis. Es wird der Wert berechnet, vor dem das Fragezeichen **?** (6) steht.
- (2) Die Einstell-Schalter geben an, wie bei der Berechnung vorgegangen werden soll. Sie erhalten einen detaillierten Hinweis, wenn Sie mit dem Mauszeiger auf die betreffenden Schalter zeigen.
- (3) Die Vorgabe-Schalter aktivieren Eingabefelder im Vorgabebereich (10). Die Angaben in den Vorgabefeldern sind dann für die Berechnung maßgebend. Sie erhalten einen detaillierten Hinweis, wenn Sie mit dem Mauszeiger auf die betreffenden Schalter zeigen
- (4) Mit den Grafik-Schaltern können Sie verschiedene grafische Darstellungen zur visuellen Kontrolle der Rechenergebnisse anzeigen (Bauspar-, Kredit- sowie Belastungsverlauf).
- (5) Über die Rechenziel-Schalter können Sie das jeweils hinterstehende Eingabefeld als Rechenziel schalten. Diese Größe wird bei Anklicken des **?** (6) berechnet.
- (6) Das Fragezeichen hat die gleiche Funktion wie der Schalter **Berechnen** (1).
- (7) Über den Schalter **OK** verlassen Sie den Berechnungsdialogs „Umschuldung durch Bausparvertrag“ und übernehmen die Daten für die weitere Beratung.
- (8) Im Eingabebereich „Bausparvertrag“ sind die für den Bausparvertrag relevanten Eingabefelder zusammengefasst.
- (9) Im Eingabebereich „Hypothek“ sind die für das Hypothekendarlehen relevanten Eingabefelder zusammengefasst.
- (10) Die Eingabefelder im Bereich „Vorgabe“ sind in Abhängigkeit der Einstell-Schalter (2) sowie der Vorgabe-Schalter (3) für Eingaben freigeschaltet. Wenn die Felder gesperrt sind, werden die entsprechenden Werte berechnet.
- (11) In diesem Anzeigebereich sind Angaben für die Zeit vor und nach der Zinsbindung zusammengefasst.
- (12) In diesem Anzeigebereich werden Grafiken zum Bauspar-, Kredit- sowie Belastungsverlauf angezeigt. Die Art der Grafik wird über die Grafik-Schalter (4) vorgegeben. Durch Anklicken der Grafik (12) können die Teilbausteine „Bausparvertrag (Sparphase)“, „Bauspardarlehen“, „Hypothek“ einzeln dargestellt werden.