

# **Beispielkalkulationen Kunde v. Alexandra Fischer**

## **Hauskauf: 160,000.00 \$**

### **Kalkulation 1: 3 yr ARM**

Kreditmodell: bis 70% Beleihung möglich, 9 Jahre Laufzeit, 30 Jahre Amortisation, 3 Jahre Zinsbindung, jederzeit voll rückführbar ohne Strafzins

Erforderliche Dokumentation:

- Referenzschreiben der Hausbank (lt. Muster)
- Einkommensnachweis (lt. Muster)
- Nachweis Eigenkapital (z.B. Bankauszug, inkl. sechs Monatsraten Reserve)

### **Kalkulation 1: 3 yr ARM**

Kreditmodell: bis 65% Beleihung möglich, 30 Jahre Laufzeit, 30 Jahre Amortisation, 3 Jahre Zinsbindung, nach 12 Monaten voll rückführbar ohne Strafzins, im ersten Jahr 2% Strafzins

Erforderliche Dokumentation: Keine!

### **Kalkulation 3: 5 yr fixed / Option ARM**

Kreditmodell: bis 55% Beleihung möglich, 30 Jahre Laufzeit, 5 Jahre Zinsbindung (7.39%), vier mögliche Tilgungsoptionen (s.u.), nach 36 Monaten voll rückführbar ohne Strafzins, davor: bis zu 5,000.00 \$ pro Monat zusätzlich zur vollen Annuität

Erforderliche Dokumentation: US-Kontoauszug mit Nachweis Eigenkapital über 30 Tage

### **Kreditmodell: 1 yr ARM / 3 yr ARM / 5 yr ARM / 7 yr ARM**

Die Auswahl ist groß: Man unterscheidet 1 yr ARMs, 3 yr ARMs, 5 yr ARMs, 7 yr ARMs, 10 yr ARMs. Alle haben sie eines gemeinsam: Der Zins ist zu Laufzeitbeginn für eine bestimmte Zeit festgeschrieben. Die Zinsbindung beträgt, analog zu oben genannten Modellen, 1, 3, 5, 7, oder 10 Jahre. Danach kann sich der Zins je nach Marktentwicklung anpassen – entsprechend dem jeweiligen Index, der dem Modell zugrunde liegt. Der Index ist öffentlich notiert, die Marge vertraglich fixiert, d.h. eine eventuelle Zinsanpassung nach der ersten Festschreibungsfrist unterliegt nicht etwa der Willkür der amerikanischen Bank, sondern ist eng an den Markt gebunden. Beispiel: Bei einem 3 yr ARM können sich die Zinsen das erste Mal nach drei Jahren anpassen. Damit der Kreditnehmer bei einer entsprechenden Marktentwicklung vor einem überraschenden Zinsanstieg geschützt ist, sieht ein ARM eine Deckelung des Zinssatzes, sogenannte „Caps“ vor, z.B. einen 2/5er Cap. Dies bedeutet, dass sich der Zins nach drei Jahren das erste Mal anpassen kann, maximal allerdings nur zwei Prozent pro Jahr und 5 Prozent über die gesamte Laufzeit.

### **Kreditmodelle: Option ARM 3 yr fixed / Option ARM**

Diese Finanzierungsmodelle beinhalten vier verschiedene Zahlungsoptionen und sind die derzeit beliebtesten und innovativsten Finanzierungsformen, da sie jedem Szenario und jedem Kreditnehmer mit den unterschiedlichsten Anforderungen entgegenkommen. Die finanzierenden Banken ermöglichen es den Kreditnehmern, eine wesentlich niedrigere Rate zu zahlen, als eigentlich fällig wäre. Rechnerisch wird dies mit zweierlei Sätzen belegt: einem Zinssatz (z.B. 7,5%), der tatsächlich in Rechnung gestellt wird, und einem Prozentsatz, der die monatliche Mindestrate determiniert (z.B. 3,5%). Wenn sich der Kreditnehmer dazu entscheidet, lediglich die monatliche Mindestrate zu zahlen, wird der ursprüngliche Kreditsaldo um den Betrag der gestundeten Zinsen entsprechend ansteigen (bis maximal 125% des ursprünglichen Kreditsaldos). Somit kann der Kreditnehmer während der gesamten Laufzeit des Kredites immer wieder entscheiden, ob er die volle Annuität („*Principal & Interest*“), die Mindestrate („*Minimum Payment*“), lediglich den Zins („*Interest Only*“) oder einen beliebigen Betrag dazwischen zahlt. Bei diesen Modellen entscheidet der Kunde, wann er den Kredit in welchen Schritten zurückführt. Die Praxis zeigt, dass Kreditnehmer stets die Mindestrate abbuchen lassen und unregelmäßige, zusätzliche Rückführungen zu einem Zeitpunkt ihrer Wahl in beliebiger Höhe tätigen.

**Selbstverständlich verfügen wir noch über eine Vielzahl weiterer Kredite. Gerne fertigen wir Ihnen jederzeit zusätzliche Beispielrechnungen an.**