

Baukredite und Hypotheken

Egal, ob Sie über den Bau oder Erwerb einer Immobilie bislang nur vage nachdenken, ob Sie bereits ein konkretes Objekt im Auge haben und gerade die passende Finanzierung suchen oder ob Sie die Finanzierung bereits unter Dach und Fach haben: In jedem dieser Stadien kann Quicken Sie unterstützen. Insbesondere beim – für Laien oft alles andere als durchsichtigen – Vergleich unterschiedlicher Finanzierungsangebote leistet Quicken gute Dienste, indem es Ihnen auf Mark und Pfennig mitteilt, wie hoch die Restschuld bei unterschiedlichen Konditionen nach – sagen wir mal zehn Jahren – ist, und genau das ist schließlich das entscheidende Kriterium. Schließlich steht Quicken Ihnen auch nach dem Abschluß zur Seite.

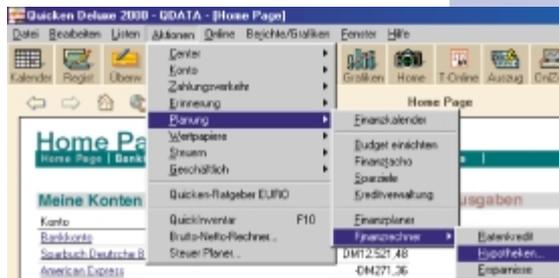
Die Tilgungszahlungen lassen sich als regelmäßige Buchungen automatisieren, und auch die Verwaltung des erworbenen Wohneigentums wird durch verschiedene Funktionen von Quicken erleichtert und unterstützt.

Was ist möglich? – Planspiele mit dem Hypotheken-Rechner

Möglicherweise haben Sie gerade ein interessantes Angebot über eine Immobilie gelesen. Etwas gespart haben Sie in der Vergangenheit auch schon, und jetzt fragen Sie sich, ob das Objekt finanziell für Sie überhaupt im Bereich des Möglichen liegt. Grundsätzlich gibt es hier zwei Größen, die Sie berücksichtigen müssen. Zum einen ist dies das Eigenkapital, was Sie mit in die Finanzierung der Immobilie einbringen möchten. Mindestens 20 %, besser 25 % oder mehr vom Kaufpreis sollten es unter normalen Bedingungen schon sein. Punkt zwei ist die monatliche Rate.

Überlegen Sie gut, welche monatliche Rate Sie verkraften können. Und jetzt lassen Sie uns mal im Hypotheken-Rechner nachschauen, wie hoch der Darlehensbetrag bei Ihrer möglichen Rate sein kann. Alles, was Sie sonst noch für dieses Planspiel brauchen, ist in etwa der aktuelle Marktzins für Hypotheken. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Buchs (Sommer 1999) liegt dieser etwas über 5 %, fragen Sie im Zweifel bei irgendeiner Bank nach, wo sich diese Zinsen in etwa bewegen.

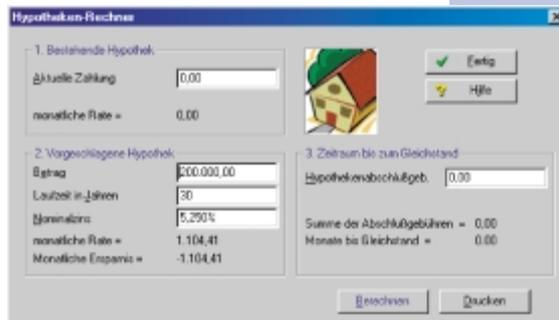
Was ist möglich? – Planspiele mit dem Hypotheken-Rechner



1 Der Hypotheken-Rechner versteckt sich tief in den Menüs. Sie finden ihn unter *Aktionen* im Menü *Planung*, Untermenü *Finanzrechner*, Unterpunkt *Hypotheken*.



2 Der Hypothekenrechner gliedert sich in drei Bereiche, wovon Sie momentan aber nur den zweiten benötigen. Die beiden anderen Bereiche sind für einen einfachen Vergleich einer laufenden Hypothek mit einer eventuellen Umschuldung vorgesehen, je nach Entwicklung am Zinsmarkt kann das ja durchaus mal sinnvoll sein.



3 Geben Sie nun einfach mal den Betrag, der Ihnen zum Kauf Ihrer Wunschimmobilie fehlt unter 2. in das Feld *Betrag* ein. Die Laufzeit kann erst einmal bei 30 Jahren belassen werden, sofern Sie nicht ausdrücklich eine kürzere Dauer wünschen. 30 Jahre sind für Hypotheken ein üblicher Wert. Als Nominalzins geben Sie den aktuellen Wert ein.

4 Wenn Sie nun auf *Berechnen* klicken, wird Ihnen unter dem Nominalzins die monatliche Rate angezeigt. Die darunter angezeigte, negative monatliche Ersparnis können Sie momentan getrost ignorieren.

5 Jetzt können Sie in aller Ruhe ausprobieren, bei welchem Betrag Sie die monatliche

Baukredite und Hypotheken

Rate erreichen, die Ihnen tragbar erscheint. So tasten Sie sich an den finanziellen Rahmen heran, der Ihnen für die Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zur Verfügung steht, wobei natürlich immer noch Ihr Eigenkapital hinzukommt.

Das ist natürlich erst mal nur eine sehr vage Rechnung, in der viele Dinge so nicht berücksichtigt werden. Beispiel Bausparverträge: Wenn Sie einen Bausparvertrag haben, der beispielweise in zwei Jahren ausgezahlt wird, führt das mit Sicherheit zu Änderungen der Ratenhöhe bzw. des maximal möglichen Finanzrahmens. Aber als Anhaltspunkt kann dieser Hypotheken-Rechner durchaus dienen.

Vor dem Abschluß einer Finanzierung: Angebote vergleichen

Irgendwann wird es dann konkreter, und Sie werden beginnen, verschiedene Finanzierungsangebote von Banken einzuholen. Die Kunst besteht nun darin, diese unterschiedlichen Angebote miteinander zu vergleichen. Denn dabei ist es nicht einfach damit getan, das Angebot mit dem niedrigsten Nominalzins auszuwählen. Insbesondere durch Bearbeitungsgebühren und Disagio (einem Ausgabeabschlag, d. h., Ihnen werden nicht 100 % des Darlehens ausbezahlt, sondern vielleicht nur 98 % oder 95 %) können unter Umständen andere Angebote günstiger sein. Letztlich ist doch das Angebot am günstigsten, bei dem zum Ende der vereinbarten Zinsbindung der geringste Schuldenbetrag in DM herauskommt (vorbehaltlich steuerlicher Aspekte, die ich hier natürlich nicht pauschal mit einbeziehen kann).

Nun ist der Hypotheken-Rechner, den Sie im vorangegangenen Abschnitt kennenlernten, für solche Vergleiche nicht oder nur sehr bedingt geeignet, weil hier viele Faktoren gar nicht eingegeben und mit einbezogen werden können. Sie haben aber eine andere, sehr gute und genaue Möglichkeit, solche Vergleiche zwischen verschiedenen Finanzierungen anzustellen: Erstellen Sie einfach eine neue Quicken-Datei und geben Sie dort die unterschiedlichen Angebote als Kredite ein. Tun Sie einfach so, als ob es diese Kredite wirklich gäbe, und lassen Sie sich von Quicken anzeigen, wieviel Schulden nach Ende der Zinsbindung noch übrig sind.

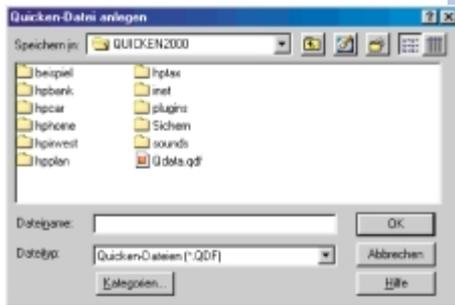
Vor dem Abschluß einer Finanzierung: Angebote vergleichen

Neue Quicken-Datei anlegen

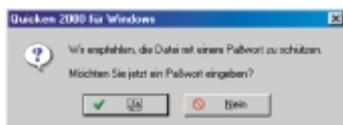
Beginnen wir mit dem Erstellen einer neuen Quicken-Datei für Ihre Kredit-Vergleiche.



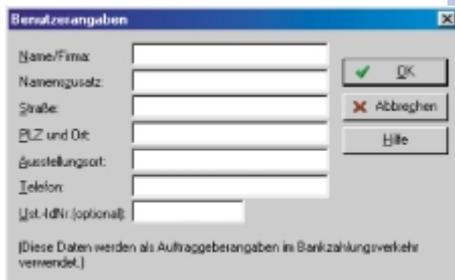
1 Beginnen Sie mit dem Befehl *Neu* im Menü *Datei*. Quicken öffnet dann ein kleines Fenster, in dem Sie angeben müssen, ob Sie ein neues Konto oder eine neue Quicken-Datei erstellen möchten. Wählen Sie hier *Neue Quicken-Datei*. Mit *OK* geht's weiter.



2 Als nächstes müssen Sie einen Dateinamen vergeben und das Verzeichnis bestimmen, in dem die Datei abgelegt werden soll. Wie wär's denn mit dem Namen „Kreditvergleich“?



3 Quicken empfiehlt als nächstes, ein Passwort für die Datei zu vergeben. Nun, in diesem Fall ist das sicher entbehrlich, so daß Sie hier getrost verneinen können.



4 Im nun folgenden Dialog *Benutzerangaben* mag der Name genügen, da mit dieser Quicken-Datei ohnehin kein Zahlungsverkehr stattfinden soll, es geht ja nur um das Vergleichen unterschiedlicher Kreditkonditionen. Und sobald Ihre Finanzierung unter Dach und Fach ist, können Sie die Datei auch getrost wieder löschen.

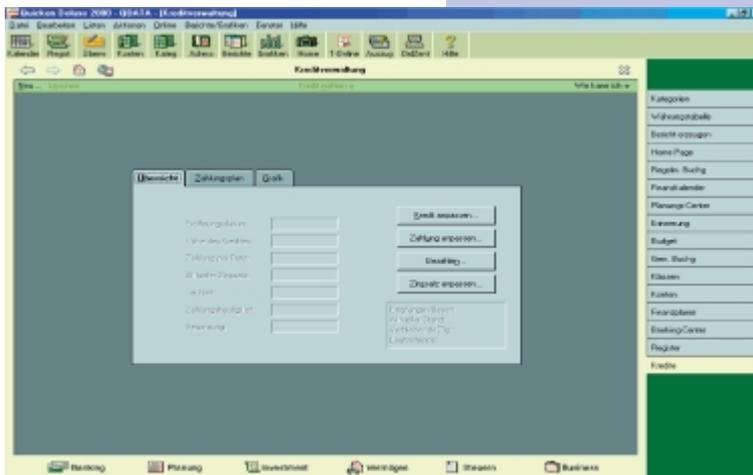
5 Quicken führt Sie nun direkt in den Dialog zum Anlegen eines neuen Kontos. Klicken Sie hier ruhig auf *Abbrechen*, Sie brauchen kein Konto einzurichten, um die Kreditkonditionen unterschiedlicher Angebote zu vergleichen.

Baukredite und Hypotheken

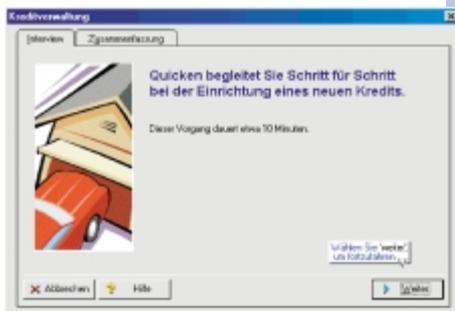
Kredit einrichten



1 Klicken Sie dazu im QuickMenü auf das Symbol *Vermögen* (warum sich Kredite gerade hier verbergen, weiß ich wirklich nicht) und wählen Sie den Punkt *Kredite anlegen/verwalten*.



2 So gelangen Sie in das Fenster *Kreditverwaltung*. Hier klicken Sie oben auf *Neu*.



3 Hallo! Jetzt beginnt wieder eines der Quicken Interviews. Klicken Sie hier auf *Weiter*.

4 Im nächsten Schritt wählen Sie *Kredit aufnehmen* und klicken anschließend auf *Weiter*.



Vor dem Abschluß einer Finanzierung: Angebote vergleichen

5 Geben Sie nun einen Namen für das Kreditkonto an, am besten benennen Sie es nach der Bank, deren Konditionen Sie gerade erfassen. Anschließend klicken Sie auf *Weiter*.

6 Die Frage, ob bereits Raten für den Kredit geleistet wurden, beantworten Sie mit *Nein*.

7 Als *Eröffnungsdatum* geben Sie dann den Wert ein, der auf Ihrem Finanzierungsangebot als angenommene Vollauszahlung vermerkt ist. Den Darlehensbetrag erfassen Sie inklusive eventueller Gebühren (also nicht den womöglich geringeren Auszahlungsbetrag). Und *Weiter* ...

8 Die nun folgende Frage nach einer erhöhten Schlußrate können Sie bei Hypothekendarlehen getrost verneinen, selbst wenn Sie vorhaben sollten, eine spätere Hypothek vorzeitig in einer Summe (beispielsweise aus einer Lebensversicherung) zu tilgen.

Baukredite und Hypotheken

Kreditverwaltung

Interview Zusammenfassung

Tragen Sie bitte die ursprünglich vereinbarte Laufzeit ein.

Vereinbarte Laufzeit: 79 Monate

Wählen Sie das Zeichnen zwischen den Ratenzahlungen, und tragen Sie die Anzahl der Zahlungen ein.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

9 Da die Laufzeit einer Hypothek meist nicht genau X Jahre beträgt, werden Sie die Laufzeit in den meisten Fällen in Monate umrechnen und eingeben müssen. Beispielsweise sind 29 Jahre und 2 Monate dann als 350 Monate ($29 \cdot 12 + 2$) zu erfassen. Gemeint ist hier auch immer die Gesamtlaufzeit der Hypothek, nicht die Dauer der Zinsbindung.

Kreditverwaltung

Interview Zusammenfassung

Geben Sie bitte die Häufigkeit der Ratenzahlung an.

Übliche Zahlungsperiode: monatlich

Falls Sie Ihre Ratenzahlungen regelmäßig und in üblichen Zeitabständen leisten, wählen Sie "Übliche Zahlungsperiode".

Wählen Sie "Stufen Zahlungsperiode", falls Sie in der Liste keinen beschreibbaren Eintrag finden können.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

10 Bei der Zahlungshäufigkeit können Sie es in den allermeisten Fällen bei *monatlich* belassen. Schauen Sie dafür aber sicherheitshalber auf dem Kreditangebot nach.

Kreditverwaltung

Interview Zusammenfassung

Tragen Sie den Berechnungszeitraum der Verzinsung ein.

Verzinsung: monatlich

Dieser Zeitraum gibt an, wie häufig die Kreditzinsen neu berechnet werden.

Falls Sie die genauen Modalitäten der Verzinsung nicht kennen, sollten Sie Ihren Kreditgeber kontaktieren.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

11 Den Berechnungszeitraum der Verzinsung können Sie dagegen meist nicht auf dem Kreditangebot finden. Das ist nicht ganz so schlimm, weil heute eigentlich alle Hypotheken monatlich verzinst werden. Belassen Sie es hier also bei *monatlich* – Hypotheken mit einem kürzeren Verzinsungsintervall sind mir noch nicht bekannt geworden, und freiwillig werden die Banken das sicher nicht einführen ...

Kreditverwaltung

Interview Zusammenfassung

Geben Sie das Datum der ersten Ratenzahlung ein.

Datum der ersten Ratenzahlung: 17.08

Geben Sie bitte das Fälligkeitsdatum der ersten vereinbarten Ratenzahlung ein.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

12 Das Datum der ersten Ratenzahlung hingegen ist auf dem Finanzierungsangebot angegeben. Meist liegt es genau einen Monat nach der geplanten Vollauszahlung.

Vor dem Abschluß einer Finanzierung: Angebote vergleichen

Kreditverwaltung

Ist Ihnen der Betrag der ersten Ratenzahlung bekannt?

Ja Nein

* Falls Ihnen die jeweiligen Anteile der Zinsen und der Tilgung an der ersten Ratenzahlung nicht bekannt sind, überlesen Sie Quicken die Berechnung und klicken Sie auf "Weiter".

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

13 Die Ratenhöhe der ersten (und der weiteren) Kreditrückzahlungen sollten Sie ebenfalls dem Finanzierungsangebot entnehmen. Quicken kann zwar die Raten errechnen, dies führt jedoch ggf. zu merklichen Abweichungen vom Tilgungsplan der Bank. Um exakte Zahlen, die auch mit den (möglichen) späteren Raten übereinstimmen, zu erhalten, sollten Sie die Rate aus dem Finanzierungsangebot übernehmen. Beantworten Sie die Frage daher mit *Ja*.

Kreditverwaltung

Tragen Sie bitte den Anteil von Tilgung und Zinsen an der nächsten Ratenzahlung ein.

Rate (Tilgung+Zins)

* Der Zahlungsbetrag sollte auch auf dem aktuellsten gezeigten Tilgungsplan zu sehen sein, falls Sie anfragen sollten.
* Der Zahlungsbetrag sollte KEINE Gebühren oder andere Nebenkosten wie z. B. Versicherungsbeträge enthalten. Sie können solche Ausgaben gesondert in Form der "Zusatzzahlung einrichten" auflisten.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

14 Geben Sie nun die Rate ein und klicken Sie mal wieder auf *Weiter*.

Kreditverwaltung

Teilen Sie Quicken den vereinbarten Zinssatz mit.

Zinssatz (in Prozent)

* Wenn die Höhe der Ratenzahlung variabel ist, tragen Sie bitte den Zahlungsbetrag der ersten Zahlung ein.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

15 Geben Sie nun den Zinssatz ein, gemeint ist hier der Nominalzins, nicht der Effektivzins. Das Prozentzeichen brauchen Sie dabei nicht mit einzugeben, Quicken ergänzt dieses automatisch. Und *Weiter* ...

Kreditverwaltung

Vorgang Kredit gefahren Kredit gegeben

Konto Neues Konto Aufbaukonto

Wurden bereits Ratenzahlungen geleistet? Ja Nein

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

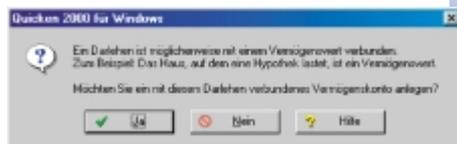
16 Jetzt wird Ihnen noch die Zusammenfassung Ihrer Eingaben zur Kontrolle angezeigt, die sich diesmal über drei Dialogseiten erstreckt. Klicken Sie jedesmal nach der Kontrolle auf *Weiter*.

Baukredite und Hypotheken

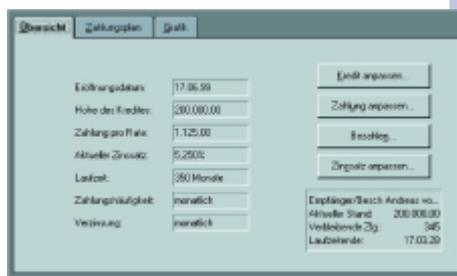
17 Für den Kreditvergleich ist es natürlich nicht notwendig, die Kreditzahlungen einzurichten. Wenn Sie später den tatsächlichen Kredit einrichten, hingegen schon. Schauen Sie es sich deshalb kurz an. Zunächst einmal können Sie hier den Vorgangstyp bestimmen (wenn Sie möchten) und einen Empfänger (muß) und Verwendungszweck (kann) eingeben.

18 Über das Symbol *Zahlungsmethode* können Sie dann später noch in ein kleines Fenster verzweigen, in dem Sie für die Zahlungen zwischen regelmäßigen und gemerkten Buchungen unterscheiden können. Mit *Abbrechen* kommen Sie hier wieder raus.

Vor dem Abschluß einer Finanzierung: Angebote vergleichen



19 Die nun noch folgende Frage nach dem Anlegen eines Vermögenskontos können Sie momentan verneinen, das brauchen Sie für die Konditionsvergleiche wirklich nicht. Wir kommen aber später in diesem Kapitel noch darauf zurück.



20 Uff, geschafft, der erste Kredit (bzw. das erste Kreditangebot) wäre erfaßt. Jetzt liegt er gewissermaßen vor Ihnen.



21 Klicken Sie nun auf *Zahlungsplan*, schließlich wollen Sie ja ermitteln, wie hoch der Darlehensbetrag nach dem Ende der Zinsbindung ist. Hier können Sie nun bequem durch die Zahlungen blättern. Die Nummer der Rate wird dabei stets am Beginn einer Zeile unter *ZHlg.* angezeigt. Da Sie monatlich tilgen, können Sie einfach ausrechnen, bei welcher Rate das Ende der Zinsbindung erreicht ist: Beispielsweise ist das für eine zehnjährige Zinsbindung die 119. Rate ($10 \cdot 12 - 1$, Sie fangen ja erst einen Monat nach Auszahlung mit den Raten an!).

Konditionen vergleichen

Damit wissen Sie nun genau, wie hoch der Kontoendstand für das eingegebene Kreditangebot nach Ende der Zinsfestschreibung ist. Geben Sie nun auf die gleiche Weise die anderen Angebote ein, die Ihnen vorliegen, dann werden Sie am Schluß genau wissen, bei welchem Angebot der kleinste Schuldenberg übrigbleibt. Dabei muß natürlich für alle Angebote die gleiche Dauer der Zinsfestschreibung zugrunde gelegt werden.

Wie ich schon zu Anfang sagte, spielen steuerliche Aspekte bei einer solchen Betrachtung unter Umständen ebenfalls eine Rolle. So kann es steuerlich günstiger sein, ein Darlehen mit einem Disagio zu wählen, bei dem nicht der volle Darlehensbetrag ausbezahlt wird. Aber dazu sollten Sie Ihren Steuerberater befragen.

Baukredite und Hypotheken

Nach dem Abschluß: Kredit und regelmäßige Buchung einrichten

Wenn Sie sich für ein konkretes Finanzierungsangebot entschieden haben, werden Sie dafür auch ein Konto in Quicken einrichten wollen. Also los! Schnappen Sie sich die Unterlagen Ihrer Objektfinanzierung, zumindest die Auszüge Ihres Darlehenskontos, und beginnen Sie:

Neues Konto anlegen

Wählen Sie die Kontenart.

Bankkonto (z. B. Girokonto)

Sparkonto (z. B. Kasse)

Kreditartenkonto (z. B. EuroCard)

Vermögenskonto (Anschaffen, Forderungen)

Verbindlichkeitskonto (Kredite, Hypotheken)

Buchungen (z. B. Rechnungen an Kunden)

Abbrechen Hilfe Weiter

1 Wechseln Sie in die Liste der Konten und klicken Sie oben auf *Neu*. Wählen Sie als Kontenart *Verbindlichkeitskonto* (Kredite, Hypotheken) und klicken Sie auf *Weiter*.

Neues Verbindlichkeitskonto anlegen

Intervall Zusammenfassung

Geben Sie Name und Beschreibung des anzulegenden Kontos ein.

Welchen Namen möchten Sie für das Konto in Quicken vergeben?

Kontoname: Hypothek, Deutsch Bank

Beispiele: Giro-Konto, Kredit für den Bau

Hier können Sie die Kontobeschreibung eingeben.

Beschreibung (optional): Wohnung Liebenzellstr.

Abbrechen Hilfe Weiter

2 Geben Sie nun einen Kontonamen und – wenn Sie möchten – eine Beschreibung für das Kreditkonto ein. Klicken Sie dann wieder auf *Weiter*.

Neues Verbindlichkeitskonto anlegen

Intervall Zusammenfassung

Sie können in Ihren Konten die Mehrwertsteuer mitführen.

Möchten Sie dieses Konto für Mehrwertsteuer aktivieren?

Ja Nein

Mehrwertsteuerpflichtige Konten erscheinen nur in der Sammelabgrenzung.

Sie können die Mehrwertsteuer für dieses Konto später aktivieren oder deaktivieren.

Sie können die Währung eines Mehrwertsteuerpflichtigen Kontos auch später auf Euro umstellen.

Abbrechen Hilfe Zurück Weiter

3 Die Frage nach der Mehrwertsteuer verneinen Sie bei einem Kreditkonto.

Nach dem Abschluß: **Kredit** und **regelmäßige Buchung** einrichten

4 Als Währung werden Sie zur Zeit wohl noch *Deutsche Mark* nehmen können. Sie können das Konto später auf Euro umstellen, wenn dies nötig ist.

5 Die Frage, ob Ihnen der Kontostand bekannt ist, beantworten Sie mit *Ja*.

6 Geben Sie nun das Eröffnungsdatum und den Saldo ein. Der Saldo ist der komplette Darlehensbetrag, nicht die (ggf. um Gebühren und/oder Disagio verringerte) Auszahlungssumme! Auf den Bankauszügen Ihres Darlehenskontos wird jedoch immer der richtige Betrag ausgewiesen.

7 Jetzt noch die Zusammenfassung, ...

8 ... und Sie landen bei der Frage, ob Sie einen Kredit mit diesem Konto verbinden möchten. Aber klar doch, das möchten Sie!

Baukredite und Hypotheken

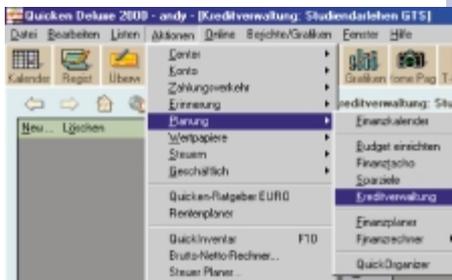


9 Und schon werden Sie ins altbekannte Interview zur Einrichtung eines neuen Kredits geführt.

Regelmäßige Buchung einrichten

Nun, wie ein Kredit eingerichtet wird, brauche ich Ihnen inzwischen sicher nicht mehr zu sagen, das habe ich Ihnen im letzten Unterkapitel ausführlich erklärt, und womöglich haben Sie es inzwischen schon einige Male getan, um unterschiedliche Angebote miteinander zu vergleichen.

Dabei gelangen Sie auch an die Stelle, an der die regelmäßige Buchung eingerichtet werden kann – erinnern Sie sich? Sie können die entsprechenden Informationen aber auch so jederzeit erreichen:



1 Klicken Sie im Menü *Aktionen* auf *Planung* und dort auf *Kreditverwaltung*.



2 Klicken Sie nun in der Übersicht auf *Zahlung anpassen*.

Die Verwaltung des Wohneigentums im Vermögenskonto Haus

3 Klicken Sie hier nun unten rechts auf *Zahlungsmethode*.

4 Und schon sind Sie am Ziel angekommen. Sie können nun wählen, ob Sie eine gemerkte oder regelmäßige Buchung zum Bezahlen des Kredits vorziehen. Wenn Sie sich für eine regelmäßige Buchung entscheiden, haben Sie zudem die Möglichkeit zu entscheiden, ob die Buchung automatisch ins Register übertragen werden soll oder ob Sie vor dem Eintragen ins Register gefragt werden möchten. Da die Ratenhöhe in der Regel nicht schwankt, ist das nicht unbedingt notwendig, ich ziehe es jedoch vor, da automatisch eingetragene Buchungen beim nächsten Herunterladen und Abgleichen mit einem Online-Auszug bekanntlich ihrer Kategorie beraubt werden.

Die Verwaltung des Wohneigentums im Vermögenskonto Haus

Während des Anlegens einer Hypothek gelangen Sie automatisch an den Punkt, an dem Sie gefragt werden, ob Sie auch ein Vermögenskonto anlegen möchten. Das Vermögenskonto *Haus*, um das es in diesem Fall geht, nimmt den Wert Ihres Hauses in Quicken auf – und damit auch in allen Berichten. Wenn Sie nur die Schulden erfassen, wird Ihre persönliche Vermögensbilanz in Quicken schließlich unvollständig und falsch dargestellt.

Mit Ihrem Kredit können Sie ein Vermögenskonto verbinden

Während der Einrichtung eines Kredits werden Sie gefragt, ob Sie mit dem Kredit ein Vermögenskonto verbinden möchten. Woraus diese Verbindung technisch besteht – oder mit anderen Worten: Was dieses Vermögenskonto später von einem beliebigen anderen unterscheidet, das Sie unabhängig von

Baukredite und Hypotheken

dem Kredit angelegt haben, konnte ich in Quicken nirgends herausfinden. Da ist es auch nicht weiter tragisch, daß man diese Verbindung (woraus auch immer sie besteht) nicht mehr nachträglich anlegen kann. Sehr wohl aber läßt sich nachträglich ein Vermögenskonto anlegen.



1 Dazu wechseln Sie auf die Seite *Konten* und klicken dort auf *Neu*.

2 Lassen Sie uns nun nicht das ganze Quicken-Interview machen, sondern einen schnelleren Weg wählen, der sich zumindest bei solchen einfachen Konten anbietet: Klicken Sie einfach direkt auf *Zusammenfassung* und geben Sie hier alle relevanten Daten direkt ein.

Für eine Immobilie ist das neben der Kontobezeichnung vor allem der Wert, den Sie in das Feld *Eröffnungssaldo* eingeben. Dabei sollten Sie ruhig den aktuellen Marktwert wählen und nicht den (deutlich niedrigeren) Einheitswert. Dann noch ein Klick unten rechts auf *Fertig*, und das war's schon!

Wertänderungen der Immobilie erfassen

Angenommen, Sie bauen Ihr Dachgeschoß aus. Das erhöht den Wert der Immobilie ja nicht unerheblich. Oder irgend etwas anderes führt zu einer Wertänderung Ihrer Immobilie. Dann sollten Sie den Saldo des Vermögenskontos in Quicken ebenfalls anpassen, damit die Bilanz wieder stimmt. Aber wie das Ganze verbuchen?

Quicken äußert sich zu diesem Thema überhaupt nicht. Ich persönlich führe in solchen Fällen einfach eine Saldenanpassung auf dem Konto durch. Das trifft auch inhaltlich genau den Kern der Sache: Saldenanpassungen erscheinen in den Berichten auch als solche (siehe zum Beispiel Bericht *Kategorien Aufgegliedert*) und nicht als Einnahme oder Ausgabe. Die mit dem Dachausbau verbundenen Ausgaben haben Sie ja schon auf dem laufenden Konto (oder Bargeldkonto) erfaßt. Eine Saldenanpassung führen Sie durch, indem Sie eine Umbuchung auf das Konto selbst machen. Quicken fragt dann noch kurz nach, ob Sie das auch wirklich möchten, was Sie bejahen können. Strenggenommen ist dieses Vorgehen buchungstechnisch natürlich ein Unding, es ist auch ein Unding, daß Quicken bei einer Umbuchung auf das Konto selbst den Saldo erhöht. Aber

Weitere Berichte

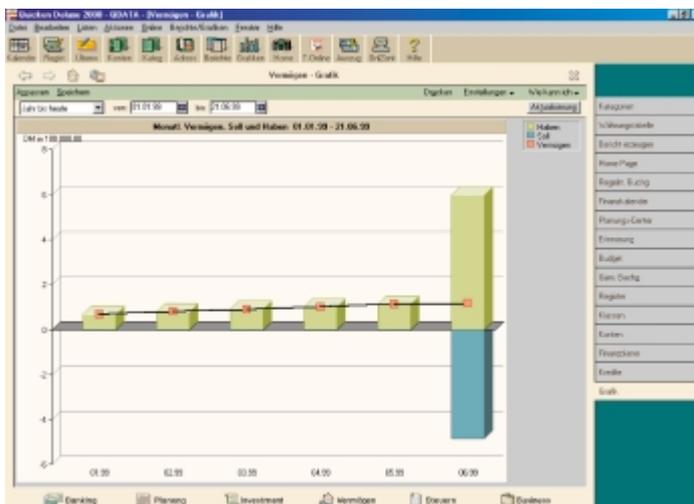
Datum	Vorgang	Ergebnis	Menge	Art	Zugang	Stand
22.06.70	Ergebnisübersicht Kategorie: Vermögensgegenstände		450.000,00		450.000,00	
22.06.70	Prüfung: Vermögensgegenstände		50.000,00		500.000,00	
22.06.70	Prüfung: Vermögensgegenstände		450.000,00		550.000,00	

in der Praxis funktioniert es prima, so daß Sie hier dieses Verhalten wunderbar für Ihre Zwecke gebrauchen können. Hier heiligt der Zweck also mal die Mittel ...

Weitere Berichte

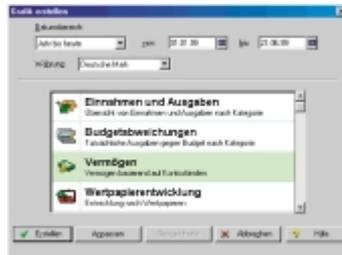
Grafik Vermögen

Passend zum Thema ist natürlich die Grafik Vermögen. Typischerweise finden Sie hier im Monat des Immobilienkaufs und der Hypothekenaufnahme ein deutliches Anwachsen



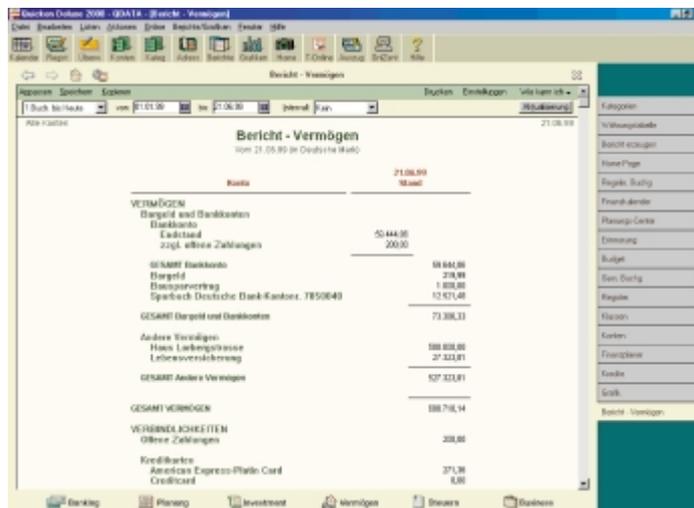
während das Vermögen durch diese Vorgänge eigentlich nicht groß beeinflusst wird. Das ist auch nicht weiter verwunderlich, schließlich wird das Vermögen durch Aufrechnung der Soll- und Habenposten gebildet.

Baukredite und Hypotheken



Diese Ausschläge sind typisch bei Hauskauf und -finanzierung. Beachten Sie, daß sich das Vermögen nicht überdurchschnittlich verändert hat. Sie erreichen diese Grafik über das Symbol *Grafik*, wählen Sie anschließend *Vermögen* in der Auswahlliste. Hier können Sie auch den Berichtszeitraum festlegen. Automatisch wird immer das aktuelle Jahr dargestellt.

Bericht Vermögen



Der Bericht *Vermögen* stellt dagegen eine Bestandsaufnahme für den Moment dar. Hier ist keine Entwicklung ablesbar, dafür aber die Zusammensetzung des Reinvermögens, das in der Grafik ja nur als Balken ohne weitere Unterteilung abgebildet ist.



Sie erreichen den Bericht *Vermögen* durch einen Klick auf das Symbol *Berichte*, anschließend finden Sie den Bericht im Bereich *Planung*.