

### 3. Nominalbetrachtung vs. Effektivbetrachtung

Sofortkredit  
4,8 %\* Nominalzins  
\*Effektivzins: 12 %

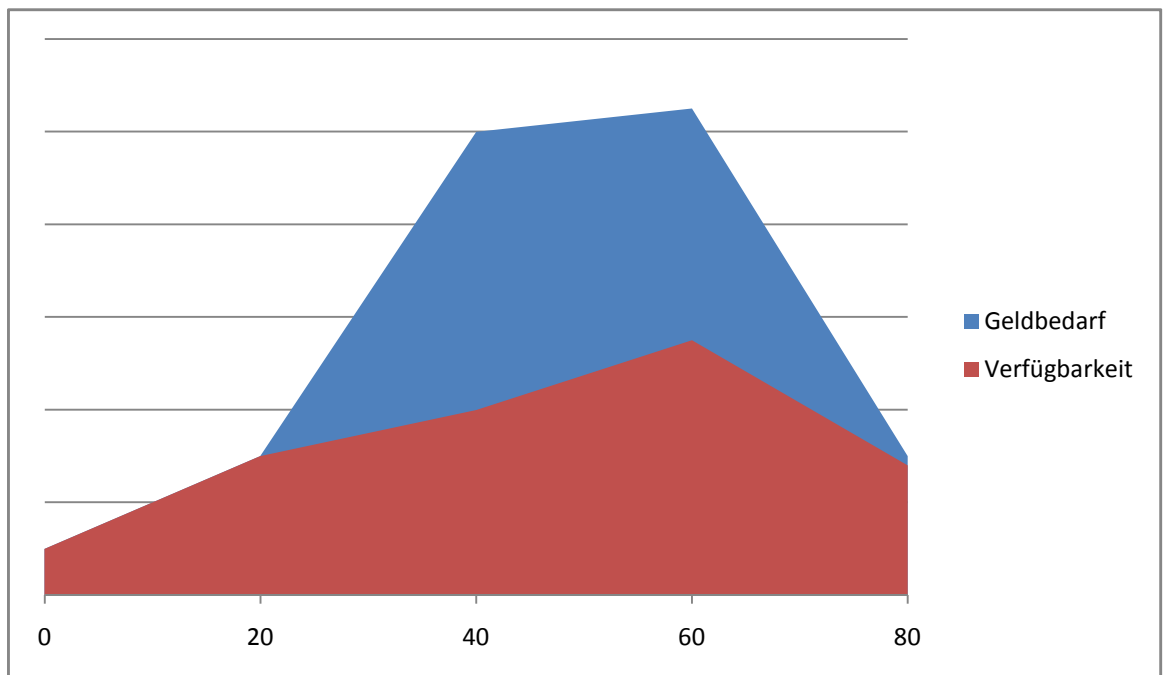
#### 1) Normalfall:

- Kreditsumme = 100.000 €
- Zins (nominal) = 8% = 8.000 €

#### 2) de facto:

- Auszahlung = 90.000 €
- Damnum/Disagio = 10.000 €
- Zins (effektiv) = 8,8 %

### Kredittechniken



#### Fall 1:

- Zahlung 1.Jahr      40.000 Tilgung → 4.000 Zinsen

#### Fall 2 (Annuitätenmodell):

- Zins: 5 % + Tilgung 1 % = Annuität 6 %
- Verhältnis innerhalb der Annuität verändert sich jedes Jahr (Zinsen fallen, Tilgung steigt)

#### 4. Kaufmännische Vorsicht!

Aktiva	Passiva
Immobilie 1.Mio €	EK: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nominalkapital</li><li>• Rücklage</li><li>• gesetzl.-freie G-Rücklagen</li></ul>
	Rückstellungen
Kasse/Terminkonto	FK: <ul style="list-style-type: none"><li>• Verbindlichkeiten</li><li>• kurzfristig</li><li>• langfristig</li></ul>

#### Erläuterung:

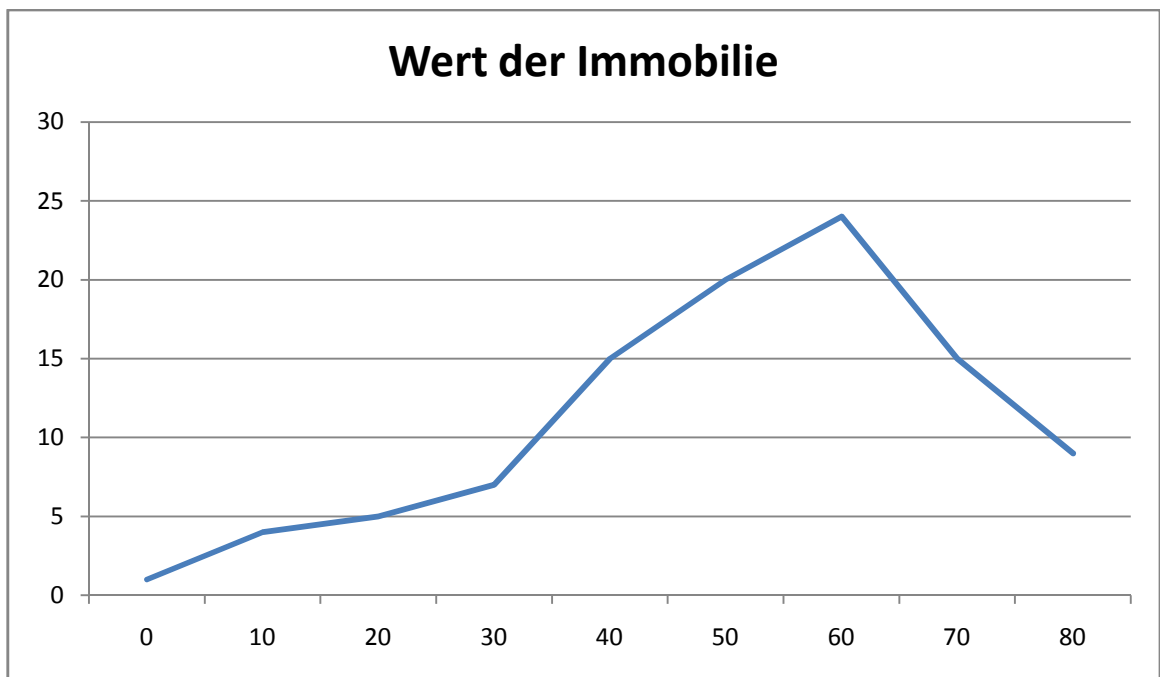
- Rückstellungen:
  - für eventuelle Verwendung benötigtes Geld
  - nicht ausgebbar
- Rücklage:
  - Geld zur freien Verfügung
  - kann ausgegeben werden
- Verbindlichkeitsunterscheidung (kurz - lang)
- Imparitätsprinzip (asymmetrisch)
  - Realisationsprinzip (nicht den höheren Wert ausweisen, auch wenn dieser vorhanden wäre)
  - Niederstwertprinzip (immer den niedrigsten Wert angeben)
- stille Reserven:
  - Differenz zwischen Verkehrswerten & Buchwerten (→ Bilanz)

Merksatz: Die Wertigkeit von Immobilien wird bestimmt durch:

- 1) die Lage
- 2) die Lage und
- 3) die Lage

Bsp.: Amerikanische Herangehensweise

Aktiva	Passiva
Immo 1,0 (→ 1,6)	EK
	FK
	Kredite



➔ Verlust durch Übertreten der Bilanzgrenzen und zurückgehen der Werte