Die Eigenheimfinanzierung

**Ganz am Anfang** steht die Frage: Was für ein Haus können wir uns denn überhaupt leisten? In welcher Preisklasse sollen wir uns bewegen? Sollen wir kaufen oder bauen?
Also fangen wir ganz hinten an – nämlich bei der Frage: Was können/wollen wir monatlich zahlen?

Beispielrechnung:
Wir nehmen an, wir haben noch 25 Jahre Zeit bis zur Rente (bis dahin sollte das Haus bezahlt sein). Das Zinsniveau ist momentan bei rd. 3% und wir können eine monatliche Rate von 1.300,- € gut stemmen. Wir berechnen die Kreditsumme, die wir aufnehmen könnten:

 **0**

**- 1300**

 **3**

**25**

 Rechner:

 Jahre Zinssatz **?** Kreditsumme Rate Restschuld

Um den Hauspreis zu ermitteln, kalkulieren wir die **Kaufnebenkosten** ein => Kaufpreis **+** mind. 10% (oder bei Neubau => Grundstückpreis **+** mind. 7% **+** Baupreis) und legen dann noch das Eigenkapital drauf.

**Jetzt Du: Wie viel Haus kannst Du Dir leisten?**

**Frage den Rechner:**
- Wie viele **Jahre** will ich abbezahlen?

**-**

- Wie welcher **Rate** komme ich gut zurecht?

- Mit welchem **Zinssatz** will ich kalkulieren? (Rechne mehrere Varianten)

- Am **Ende** soll es abbezahlt sein? (Evtl. willst Du auch verkaufen?)

**Start**

**-**

Abzgl. 10% Nebenkosten:

**Kaufpreis Haus** *ohne* Eigenkapital
(als Vollfinanzierung, gute Kapitaldienst-
fähigkeit\* und Bonität\* vorausgesetzt)

**+** **Eigenkapital**

**So viel darf mein Haus kosten:**

**\*** Die Begriffsklärung findet Ihr im Nachbearbeitungsmaterial.

**Finanzierungsarten**

**- Geförderte Kredite** gibt es bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Die **KfW-Darlehenskonditionen** findet Ihr auf deren Webseite: **www. kfw.de** FürPrivatpersonenkommen die Wohneigentumsprogramme 124 (Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum) und – beim ökologischen Neubau – 153 in Betracht.
*Gut zu wissen:* Die KfW gibt geförderte Darlehen, ist aber wesentlich unflexibler als die meisten anderen Banken. Es besteht z. Bsp. nicht die Möglichkeit, im ersten Jahr schon eine Tilgung zu zahlen oder zwischendrin den Tilgungssatz zu wechseln.

- Das **TilgungsAussetzungs-Darlehen** ist eine weitere Kredit(sonder)form

=> Es ist eine Kreditform, bei dem keine Rückzahlung, sondern nur die Zinszahlung geleistet wird, da die Tilgung auf anderem Weg – und am Schluss – auf einen Schlag erfolgen soll. Diese Finanzierungsform kann sinnvoll sein, wenn oder hinterlegt wird, ist aber sehr genau zu hinterfragen und **nachzurechnen**!
In der Vergangenheit haben sich viele solcher TA- Finanzierungen als sehr teuer erwiesen.

- Die reguläre Form der Kreditfinanzierung ist das **Annuitätendarlehen**
Eine Annuität zu zahlen bedeutet, dass über die gesamte Zinsbindungszeit jeden Monat die gleiche Ratenhöhe gezahlt wird: Zu Beginn der Ratenzahlung werden deshalb die Schulden nur minimal weniger und der Zinsanteil frisst fast die gesamte Ratenhöhe.
Umso länger die Rückzahlung läuft, umso mehr dreht sich das um: innerhalb der immer gleichbleibenden Rate wird die Schuldentilgung immer größer und die Zinssumme, die dafür zu zahlen ist, immer niedriger.

Ein Rechenbeispiel: **Jonas‘ Haus**

350.000€ Kaufpreis incl. Nebenkosten abzgl. 75.000€ Eigenkapitel = 275.000€ Kreditsumme

Rechner:

**-**

Restsumme Kredit?

**-**1350€
Rate

10 Jahre

3% Zinsen

275.000€ Kreditsumme

Restsumme Kredit nach 10 Jahren:

 plus **275.000,-** (ursprüngliche Kreditsumme)

=> bisher abbezahlte Schulden:

 minus **162.000,- €** (Gezahlte Raten in 10 Jahren = 10 x 12 x 1350)

**-**

=> bisher gezahlte Zinsen:

=> Wenn der Kredit bis zum Ende so weiterlaufen würde (Rate gleich, Zinssatz gleich), **wie viel würde er insgesamt kosten?** (*Die obigen Zahlen sind noch hinterlegt*)

Rechner:

**0**

***-****1350€
Rate*

**?** Jahre

*3% Zinsen*

*275.000€ Kreditsumme*

Jetzt wissen wir, wie lange der Kredit insgesamt läuft.

**Tipp/Trick:** Um bei Krediten, die *ohne zwischenzeitliche Änderungen* durchlaufen, die Gesamtzinskosten auszurechnen, braucht man beim Rechner nur den Zinssatz auf 0 zu setzen.
*(Die obigen Zahlen sind noch hinterlegt)*

Rechner:

**?gesamt**

***-****1350€
Rate*

*23,61 Jahre*

**0**

*275.000€ Kreditsumme*

Und jetzt kann man gut erkennen, wie sich die Zinsverhältnisse umkehren:

Zinskosten gesamt

davon in ersten 10 Jahren

68.322,20 €

39.188,23 €

und in den letzten 13,61 Jahren

**Das Bauspardarlehen:**

**180.000€ Bausparvertragssumme** (= Restschuld vom Hauskredit nach 10 Jahren Bankfinanzierung)

 **Ansparen** 90.000€

90.000€

**-**

1800€

0,25%

10 Jahre

50% der
Bauspar-summe

Abschluss-gebühr
(wird von den ersten Raten bezahlt, ist also ein Kredit)

Ansparzins-satz

In 10 Jahren ist der Bankkredit fällig

 (nach Zuteilung:) **Darlehen**

=> Natürlich ist hier die Tilgung viel höher, denn die Rate erhöht sich in den ersten 10 Jahren ja um die Bausparrate!!

Gesamtkosten:

68.322,20 €

Plus Zinskosten Bankdarlehen:
(die ersten 10 Jahre)

Zinskosten Bauspardarlehen:

die anderen 50% der Bauspar-summe

Kreditlaufzeiten + Zinssätze sind je nach Bauspartarif unterschiedlich

0

90.000€

2,9%

12 Jahre

Kosten 107.482,- €
reiner Bankkredit

**Wohnbauriester – Vorfinanzierung**

Kombination aus zwei Finanzierungsprodukten:

**Wohnriester-Bausparvertrag**
incl. staatl. Zulagen

**TA- Darlehen**
nur Zinsen, keine Tilgung

 **+**

Ein Wohnriester-Bausparvertrag ist ein Bausparer, auf den zusätzlich zum selbst eingezahlten Betrag die staatlichen Riester Zulagen (**jährlich** 154,-€ für Erwachsene und 300,- € für jedes nach 2007 geborene Kind) eingezahlt werden. Die Idee hinter dieser Förderung ist es, statt ein Altersvorsorgevermögen ein **Wohneigentum** zu fördern: „Wenn ich im Alter keine Miete zahlen muss, weil ich im Eigentum wohne, so habe ich mit der Anschaffung des Eigentum Altersvorsorge betrieben.“
Analog der normalen Riester-Förderung sind auch hier die eingezahlten Beiträge bis zum Höchstbetrag von 2.100,- steuerlich abzusetzen. Mehr zu staatlichen Förderung von Altersvorsorgeprodukten erfahrt Ihr in der FBO im Modul **X- wie Extra: Zusatzversorgung**.

Diese Finanzierungsform ist im momentanen Niedrigzinsumfeld durchaus legitim und kann sehr günstig sein: **Sie ist aber in jedem Fall genau gegenzurechnen!**

**Nachteile:**

- Die Immobilie kann nicht nach Belieben verkauft oder vermietet werden. Wird sie doch verkauft (Scheidung!), so sind die gezogenen Vorteile (Zulagen und Steuer) an den Staat zurückzuzahlen.

- Die nachgelagerte Besteuerung über das Wohnförderkonto kann für Nicht-Planende eine unliebsame Überraschung sein.

- Wer nicht genau nachrechnet, kann sich sogar schlechter stellen als mit einer einfachen Bankfinanzierung.

.

**Vorteile:**

- Keine Überraschungen!
Sehr gute Planbarkeit über feste Zinsen und genaue Laufzeit

- Staat hilft beim Ansparen und beim Entschulden: umso mehr Kinder (auch Geplante), umso besser.

- Staat hilft bis zur Rente zusätzlich mit Steuervorteilen

- Durch die feste Vertragskonstruktion und die staatliche Mithilfe sind Bonität und Kapitaldienstfähigkeit nicht alleine Genehmigungskriterien der Bank.

**Wie angekündigt:

Rechenbeispiel zum selber.rechnen:**

(Tipp: Leichter ist es, wenn Du Dir noch einen zweiten – normalen! – Taschenrechner und ein Schmierblatt dazu nimmst.)

Es soll für eine Eigentumswohnung ein Kredit über 200.000€ aufgenommen werden und die Rate soll 1000,- € betragen.
Nach 20 Jahren soll der Kredit erledigt sein.
Da es jetzt gerade gute Zinsen gibt, beträgt der Zinssatz in den ersten 10 Jahren 2,5% - und danach ist er gestiegen, nämlich für die zweiten 10 Jahre auf 5%.
Du möchtest wissen, wie viele Zinsen bezahlt werden müssen? (und was sonst noch passiert)

**-**

**-**

Rechner: =>

 Jahre Zinssatz Kreditsumme Rate Restschuld

Tipp: Zuerst ausfüllen, dann rechnen!

**-**

Restsumme Kredit nach 10 Jahren:

 **plus**  (ursprüngliche Kreditsumme)

=> bisher abbezahlte Schulden:

 **minus** (Gezahlte Raten in 10 Jahren = 10 x 12x1000)

**-**

=> bisher gezahlte Zinsen:

**Die zweiten 10 Jahre:**

(Der Trick mit der 0 geht hier leider nicht, denn der Zinssatz hat sich ja geändert)

Wir müssen also komplett neu rechnen – denn die Restsumme des alten Kredits ist die Startsumme des neuen Kredites!

 **0**

**-**

Rechner:

 Jahre **Zinssatz neu** **Kreditsumme neu**  Rate Restschuld

**Merke: Aus dem neuen Zinssatz ergibt sich eine neue Rate von:**

 **Hoffen wir, dass die neue Rate problemlos ins Budget passt…**

Jetzt können wir den Trick mit der 0 wieder anwenden und die Zinsen für die zweiten 10 Jahre ausrechnen:

Rechner:

**?gesamt**

*- Rate (ist drin)*

*10 Jahre (ist drin)*

**0**

*Kreditsumme (ist drin)*

Zinsen der ersten 10 Jahre

Plus Zinsen der zweiten 10 Jahre

**Gesamtzinsen**

Und jetzt drehen wir eine letzte Schleife und haben dann alle Zahlen, die wir brauchen, um uns zu entscheiden, ob wir mit dem Risiko einer Zinssatzänderung nach der ersten Zinsbindungszeit leben wollen….
**Wir rechnen aus, was passiert, wenn die neue Rate doch nicht ins Budget passt!:**

**Die zweiten 10 Jahre, Variante II:**

Wir müssen wieder komplett neu rechnen – denn die Restsumme des alten Kredits ist die Startsumme des neuen Kredites und wir müssen bei der alten Kreditrate von 1.000,- € bleiben!

**- 1000**

Rechner:

 Jahre **Zinssatz neu** **Kreditsumme neu**  Rate  **?** Restschuld

**-**

**Restsumme Kredit nach 20 Jahren**:

 **plus**  (Kreditsumme neu)

=> Rückzahlung der 2ten Runde:

 **minus** (Gezahlte Raten in 10 Jahren = 10 x 12x1000)

**-**

=> gezahlte Zinsen der 2ten Runde:

Zinsen der ersten 10 Jahre

**Plus** Zinsen der zweiten 10 Jahre

**Gesamtzinsen nach 20 Jahren und trotzdem noch 41.173,81 € Schulden!**

Jetzt sind bereits 20 Jahre vergangen und eine Zinsvorschau auf so lange Zeit ist Hellseherei… aber jetzt könnt Ihr ja auf eigene Faust weiterspekulieren. ☺

Platz für eigene Rechnereien/Notizen:

Weitere Informationen findet ihr im Nachbearbeitungsmaterial.

**Denken ist Vergleichen. Auch bei Finanzierungen.**