

MODUL 2

FINANZIEREN





WIRTSCHAFTSWISSEN

FÜR JEDERMANN LEICHT GEMACHT

HERZLICH

WILLKOMMEN

Geht es Dir auch so?

Du hast Schwierigkeiten in dem Bereich Finanzen. Hier geht es um die Fragen, wie Du mit dem Geld, das Du verdienst, umgehst.

In dieser Broschüre kannst Du Dich informieren und Dich im Wirtschafts-Bereich schlauer machen.



“Geld ist das Gegenteil von dem Wetter.

Niemand spricht darüber, aber jeder tut etwas damit.”

Rebecca Johnson



INHALTSVERZEICHNIS

DAS WIWI-PROJEKT IST EIN FINANZPROJEKT.
IN DIESEM TRAININGSPROGRAMM KANNST DU WICHTIGE
INFORMATIONEN LERNEN, DIE DEIN WISSEN IM BEREICH DER
FINANZEN ERWEITERN.

FIGUREN	01.	DER KREDIT	02.
KAUF-KREDIT	03.	DISPOSITIONS-KREDIT	04.
AUTO-KREDIT	05.	LEASING	06.
IMMOBILIEN-KREDIT	07.		

01

FIGUREN



HAUPTFIGUREN

In allen **Modulen** zeigen wir Figuren. Die Figuren sind ausgedacht und tragen Kleidung aus dem Mittelalter. Sie sollen beim Erklären helfen, damit das Thema einfacher zu verstehen ist für Dich. Die Figuren wurden ausgesucht, damit Du das nicht mit echten Personen verwechselt.



Der Bauer

Das bist Du, wenn Du männlich bist.

Die Hebamme

Das bist Du, wenn Du weiblich bist.





Der Bürgermeister

Er kommt immer, um Dir schwierige technische Dinge zu erklären.

GENAU/ KONKRET

Der Richter

Er erklärt Dir immer etwas Wichtiges mit **“WICHTIG!”**

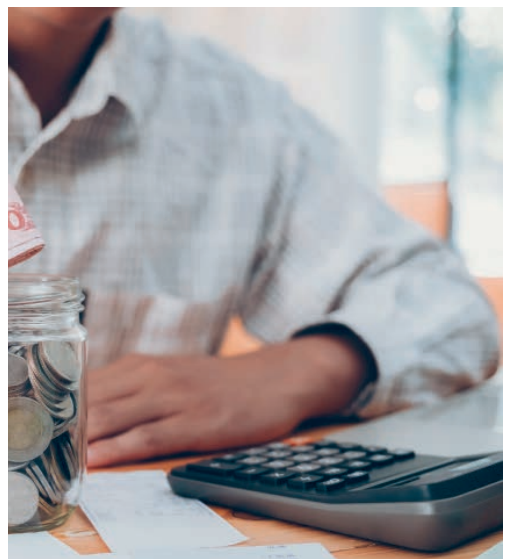


Der Ritter

Der Ritter erklärt Dir immer, worauf Du achten musst mit: **“GEFAHR/ VORSICHT”**.

02

DER KREDIT



Der Kredit

Ein Kredit ist eine Geld-Leihe.

Du leihst Dir Geld für einen bestimmten Zweck aus.

Ein Unternehmen verleiht Dir das Geld – das ist Dein Kredit.

Für Kredit-Geschäfte gibt es in allen Ländern sehr genaue Gesetze.

Wichtig: Nimm nur einen Kredit bei einer Bank auf, weil diese sich an die Gesetze halten muss!



GEFAHR/ VORSICHT

Es gibt leider viele gefährliche Privat-Personen, Gruppen und Vereine, die Geld verleihen. Die machen ihre eigenen Spiel-Regeln. Du kommst in große persönliche Probleme, wenn Du das nicht mitmachst oder nicht rechtzeitig zurück-zahlen kannst.

Die Bank, die Dir einen Kredit gibt, will eine Menge Daten von Dir. Das ist die Kredit-Prüfung (=Rating). Damit will die Bank überprüfen, ob Du überhaupt einen Kredit zurück-zahlen kannst. Außerdem richtet sich nach Deiner Beurteilung auch die Höhe der Zinsen, die Du zahlen musst.

Die Bank braucht folgende Daten für die Beurteilung [Rating] von Dir:

1. Name, Alter, Geburts-Ort, Staats-Angehörigkeit
2. Beruf
3. Einkommen (Was verdienst Du?)
4. Kredit-Höhe (Wie viel Geld möchtest Du ausleihen?)
5. Zweck Kredit (Was möchtest Du von dem Geld kaufen?)
6. Lauf-Kredit (Wie viel Zeit brauchst Du, um den Kredit zurückzuzahlen?)
7. Andere Informationen

Alle diese Informationen kommen in den Kredit-Antrag. Den musst Du unter-schreiben.



GEFAHR/ VORSICHT

Es gibt es viele Seiten im Kredit-Vertrag mit kleingedruckten Hinweisen und Belehrungen im Anhang. Deshalb unterschreibe nur bei einer seriösen Bank Deinen Kredit-Vertrag.

Kredit-Verträge gibt es für viele verschiedene Sachen und deshalb sind diese Verträge auch unterschiedlich. Wir stellen die jetzt hier vor:

KAUF-KREDIT

Der Kauf-Kredit ist ein Kredit für Konsum-Sachen wie Möbel, Reisen, gebrauchte Autos oder teure Elektroartikel. Du kannst diesen Kredit bei einer Bank bekommen oder auch direkt bei Deinem Händler, bei dem Du einkaufst, z.B. dem Elektronik-Händler mit den Fernseher. Wenn Du den Kauf-Kredit bei Deinem Händler aufnimmst, steht da auch eine Bank dahinter – zumindest bei den großen Händlern.



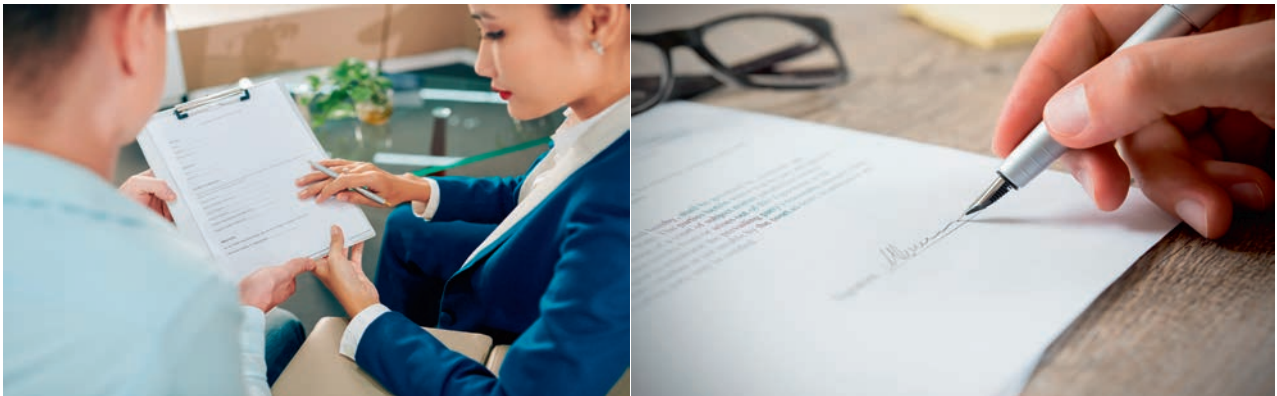
GENAU/ KONKRET

Mit "Konsum" bezeichnet man alles, was die Menschen an alltäglichen Dingen "verbrauchen", wie zum Beispiel Lebens-Mittel. Dazu gehören auch Kleidung, Möbeln oder Autos, Sachen, die man nicht verzehrt, aber nutzt. ...

Wenn Menschen konsumieren, geben sie Geld aus. Wenn viel konsumiert wird, kaufen die Menschen viele Dinge.

Schaue Dir den Händler genau an und frage, mit wem Du den Kredit-Vertrag abschließt. Bei einem Gebraucht-Wagen-Händler an einer großen Straße vor der Stadt kann es sein, dass der mit Dir direkt einen Kredit-Vertrag machen will. Mache das bitte nicht. Der ist keine Bank!

WICHTIG



Wie funktioniert ein Kredit bzw. die Geld-Aufnahme?

Ein klassischer Kredit ist über eine bestimmte Summe und muss innerhalb einer bestimmten Zeit von Dir zurück bezahlt werden (zum Beispiel 2000,-€ in 18 Monaten). Dafür musst Du auch Zinsen bezahlen. Diese können sehr hoch sein.

Gerade bei Kauf-Krediten, die Du direkt beim Kauf von Möbeln oder Elektro-Artikeln abschließt, sind schnell 20 % im Jahr. 20% bedeutet, dass der Fernseher Dich nicht die 1000,- € kostet, wie auf dem Preis-Schild steht, sondern schon nach einem Jahr 1200,- €.





Soll ich einen Kredit aufnehmen?
Dann kann ich mir neue Sachen kaufen.
Ich will jetzt auch so einen großen LED-Fernseher haben.

Jaja. So funktioniert das mit der Werbung.
Da wird man heiß gemacht, was Neues zu kaufen.

Außerdem gefällt mir meine Wohn-Zimmer-Einrichtung nicht mehr.
Schau' Dir mal diese tollen Prospekte hier an.

Wenn Du die Sachen aber nicht unbedingt brauchst, solltest Du lieber dafür sparen.
Kaufe Dir das, wenn Du es Dir leisten kannst.

DISPOSITIONS-KREDIT

In Modul 1 haben wir das Konto vorgestellt. Es ist sinnvoll, wenn Du Dir auf Deinem Konto einen Dispositions-Kredit - das ist ein Kredit für Konto-Überziehungen einräumen lässt. Der wird einfach Dispo genannt.

Du kannst zusätzlich 1 Monats-Gehalt als Kredit nutzen, das bedeutet, dass Dein Konto bis zur Höhe von einem Monats-Gehalt ins Minus kommen darf.

Natürlich musst du dafür auch Zinsen (Zinsen = Geld, welches Du für das Ausleihen von Geld bezahlst) bezahlen. Aber das ist billiger, als wenn Du Dein Konto ohne den Kredit überziehst. Wenn Dein Konto ins Minus geht, wird es richtig teuer mit Überziehungs-Zinsen.

Der Dispositions-Kredit sollte nur für Notfälle dienen. Also wenn Du einmal etwas Großes kaufst oder plötzlich eine hohe Rechnung kommt. Versuche immer ganz schnell wieder Dein Konto ins Plus (Positiv) zu bringen, indem Du in den folgenden Monaten weniger ausgibst.

WICHTIG



Ein Dispo für Dein Konto kannst Du einfach bei Deiner Bank beantragen. Das geht meistens sofort mit der Konto-Eröffnung oder nach ein paar Monaten, wenn die Bank gesehen hat, dass regelmäßiges Einkommen kommt. In einigen Ländern kann man das online beantragen oder, musst bei der Bank anrufen.

AUTO-KREDIT

Der Kauf eines Autos ist immer teuer. Die meisten haben nicht so viel Geld gespart und kaufen das neue oder gebrauchte Auto mit einem Kredit.

Das ist auch kein Problem. Nur musst Du einiges beachten:

Vom wem bekomme ich einen Auto-Kredit?

Auto-Kredite bei Auto-Händlern der großen Auto-Marken werden meistens über die Bank der Auto-Marke bereitgestellt z.B. Volkswagen-Bank.

Bei Deinem Auto-Händler kannst Du damit Neu-Wagen oder auch Jahres-Wagen relativ günstig finanzieren. Diese Bank gehört zu dem Auto-Hersteller. Diese Banken haben bessere Bedingungen mit niedrigeren Zinsen als Deine Konto-Bank. Auf der Konto-Bank wird Dein monatliches Einkommen vom Arbeit-Geber überwiesen.



Welche Arten von Autokrediten gibt es?

Die meisten Autokredite sind 3-Wege-Finanzierungen. Klingt komplex steht aber ganz einfach für:

1. Schritt: Anzahlung
2. Schritt: monatliche Raten
3. Schritt: Schluss-Rate

Dagegen hat ein klassischer Autokredit eigentlich nur einen Schritt:

Monatliche Raten

Weil Du bei der 3-Wege-Finanzierung Deines Autos eine Anzahlung und auch noch eine hohe Schluss-Rate bezahlst, sind die monatlichen Raten viel niedriger als bei einem klassischen Autokredit.

Du kannst auch bei einer 3-Wege-Finanzierung die Anzahlung weglassen, dann sind die anderen Raten aber teurer. Das wäre dann eine 2-Wege-Finanzierung.

Oder du gibst das Auto vor der Schluss-Rate an den Händler zurück und machst eine neue 3-Wege-Finanzierung mit einem neuen Auto.

Wir zeigen dir jetzt ein Beispiel für eine 3-Wege-Finanzierung weil das auch die üblichen Autokredite sind.

Hier ein Beispiel für einen 3-Wege-Autokredit für einen neuen VW Golf:

Volkswagen Financial Services

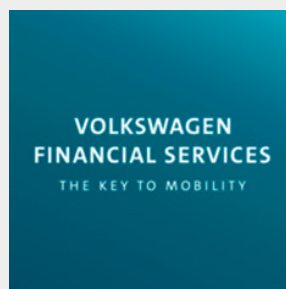
Bank. Leasing. Versicherung. Mobilität.*

Profitieren Sie von der günstigen 0,99 %-Finanzierung für unsere Golf Jahreswagen von Volkswagen. Entdecken Sie ausgewählte Jahreswagen der Golf-Familie mit der günstigen 0,99 %-Finanzierung.

z.B. Golf Comfortline 1.0 TSI OPF, 85 kW (115 PS), 6-Gang-Schaltgetriebe
EZ 07/2019, 7.087 km, urspr. UVP des Herstellers 28.705,01 €

Das Finanzierungsbeispiel basiert auf einer jährlichen Fahrleistung von 10.000 km.

Fahrzeugpreis	18.793,74 €
Anzahlung	4.823,67 €
Nettodarlehensbetrag	13.969,87 €
Sollzinssatz (gebunden) p.a.	0,99 %
Effektiver Jahreszins	0,99 %
Laufzeit	48 Monate
Schlussrate	9.197,08 €
Gesamtbetrag	14.429,08 €
48 mtl. Finanzierungsraten à	109,00 €



Beispiel Finanzierung Golf Comfort-Line 1.0 TSI, 85kW (115PS), 6-Gang Schalt-Getriebe. Jährliche Fahr-Leistung: 10.000km

Preis	18.793,74 €
Fahr-Leistung pro Jahr	10.000 km
Anzahlung	4.823,67 €
Netto-Darlehensbetrag	13.969,87 €
Effektiver Jahres-Zins	0,99%
Lauf-Zeit	48 Monate (4 Jahre)
Schluss-Rate	9.197,05 €
Raten für 48 Monate	109,00 €
Gesamt-Betrag alle Raten	14.429,05€

Mit einem Zins von 0,99% ist die Finanzierung - also die Kredit-Kosten - eigentlich sehr günstig. Und eine monatliche Rate von 109,- € ist auch nicht sehr hoch.

Aber Du siehst an diesem Beispiel, dass Du beim Kauf eine Anzahlung und nach 4 Jahren (48 Monaten) noch eine hohe Schluss-Rate leisten musst.

Doch mit der ersten Anzahlung gehört Dir schon „ein Teil“ vom Auto. Und mit der Schluss-Rate gehört Dir dann endlich das „ganze“ Auto.

Schaue Dir genau an, was beim Auto-Kredit gerechnet wird. Oft sieht das erste Kredit-Angebot schon gut aus weil die monatlichen Raten niedrig sind. Aber wenn Du alles finanzieren musst – also keine Anzahlung oder Schluss-Zahlung machen willst – wird das plötzlich viel teurer. Für manche ist die 3-Wege-Finanzierung auch eine Illusion, weil mit den niedrigen monatlichen Raten geworben wird.

Außerdem steht hier eine jährliche Lauf-Leistung von km 10.000. Wenn Du viel mehr oder viel weniger Kilometer fährst, musst Du das beim Kredit-Antrag sagen. Dann rechnen die das neu aus. Wenn sich das innerhalb der 4 Jahre von Deinem Kredit ändert, muss der Kredit neu berechnet werden. Dann ist es plötzlich viel mehr als die 0,99%.

Auch wenn die Kredit-Bedingungen am Anfang gut aussehen, kann sich das schnell ändern, wenn Du Dir die Kredit-Bedingungen genauer anschaust. Und selten passt das genau zu Dir, wie in diesem Werbe-Beispiel von VW.

WICHTIG



LEASING

Leasing für Privatleute gibt es am häufigsten bei Autos.

Wenn das mit dem Auto-Kredit oder einer 3-Wege-Finanzierung wie oben nicht so richtig passt, bieten Dir die Autoverkäufer gerne Leasing an.

Leasing bedeutet:

Nutzen statt Besitzen

Du musst wissen, dass Dir während der gesamten Laufzeit des Leasings das Auto nicht gehört. Das gehört weiter dem Hersteller (VW) oder dem Verkäufer.



GENAU/ KONKRET

Leasing bedeutet, dass Du das Fahrzeug für einen gewissen Zeit-Raum mietest. Du zahlst eine monatliche Rate. Du bist nicht der Eigentümer des Autos, sondern nur der Halter und darfst den Wagen ganz nach Deinen Vorstellungen fahren und nutzen. Am Ende der Lauf-Zeit gibst Du das Fahrzeug an die Leasing-Gesellschaft oder den Händler zurück. Dein Nutzungs-Recht für den Wagen ist dann ausgelaufen und Du kannst bei Bedarf ein neues Fahrzeug leasen.

Der Unterschied zwischen Leasing und dem Kauf-Kredit liegt darin, dass Du das Fahrzeug nach Ablauf der Leasingzeit in jedem Fall zurück-geben musst. Bei dem Kauf-Kredit gehört Dir das Auto am Ende der letzten Rate. Bei einer 3-Wege-Finanzierung kannst Du Dich am Ende zwischen den Optionen Kauf, Rückgabe oder Anschluss-Finanzierung mit neuem Auto entscheiden.

Hier das Leasing-Angebot für den gleichen VW Golf wie auf der Seite 15!

Volkswagen Financial Services

Bank. Leasing. Versicherung. Mobilität.*

Mit unseren attraktiven Sonderleasing-Angeboten können Sie unsere Jahreswagen von Volkswagen jetzt besonders günstig leasen.

Und so könnte Ihr individuelles Angebot aussehen:

z.B. Golf Comfortline 1.0 TSI OPF, 85 kW (115 PS), 6-Gang-Schaltgetriebe

EZ 10/2019, 7.928 km, urspr. UVP des Herstellers 28.705,00 €

Nettodarlehensbetrag (Anschaffungspreis)	18.793,74 €
Sonderzahlung	0,00 €
Sollzinssatz (gebunden) p. a.	1,14 %
Effektiver Jahreszins	1,14 %
Laufzeit	42 Monate
Jährliche Fahrleistung	10.000 km
Gesamtbetrag	8.442,00 €
42 mtl. Leasingraten à	201,00 €

Ein Angebot der Volkswagen Leasing GmbH, Gifhorner Str. 57, 38112 Braunschweig, bei ihrem teilnehmenden Volkswagen Partner¹.

**VOLKSWAGEN
FINANCIAL SERVICES**
THE KEY TO MOBILITY

Beispiel Finanzierung Golf Comfortline 1.0 TSI,
85kW (115PS), 6-Gang Schaltgetriebe.

Jährliche Fahrleistung: 10.000km

Fahrzeug-Preis	18.793,74,- €
Fahr-Leistung pro Jahr	10.000 km
Anzahlung	0,00,- €
Effektiver Jahres-Zins	1,14%
Lauf-Zeit	42 Monate (4 Jahre)
Schluss-Rate	0,00 €
Raten für 42 Monate	201,00 €
Gesamt-Betrag Raten	8.442,00 €

Wie Du siehst, brauchst Du beim Leasing keine Anzahlung oder Schluss-Zahlung. Du musst nur jeden Monat die Leasingrate bezahlen. Das kommt daher, dass Dir das Auto nicht gehört. Du mietest das für die Laufzeit – hier 4 Jahre – wie Deine Wohnung. Die gehört Dir auch nicht.

Der Zins-Satz ist höher als beim Auto-Kredit. Das kommt daher, dass Du auch nichts anbezahlt hast.

Am Ende der Lauf-Zeit, könntest Du das Auto abkaufen. Und jetzt wird es schwierig und man muss wieder das Klein-Gedruckte gut lesen.

Was ist der Unterschied zwischen Auto-Kredit, 3-Wege-Finanzierung und Leasing ?

Leasing wird von den Herstellern sehr stark beworben. Im Prinzip ist das nicht schlecht: Nutzen statt besitzen. Aber die Verträge sind sehr streng, vor allem was die km-Laufleistung und auch die Schäden am Auto betrifft. Wenn Du das Auto länger fahren möchtest, nicht genau weißt wie viele Kilometer pro Jahr und auch nicht jeden kleinen Schaden reparieren willst, solltest Du eher über Kredit das Auto kaufen anstatt zu leasen.

WICHTIG



Was ist der Unterschied zwischen einem klassischen Auto-Kredit, 3-Wege-Finanzierung und Leasing?

Also grundsätzlich ist ein klassischer Auto-Kredit ein Kauf vom Auto nur mit monatlichen Raten. Bei der 3-Wege-Finanzierung gehört uns das Auto nur wenn wir am Anfang die Anzahlung und auch noch zum Schluss die Schluss-Rate zahlen. Beim Leasing mieten wir für eine Zeit das Auto - also auch nur monatliche Raten wie beim klassischen Auto-Kredit.

Aha - und wann soll ich was machen?

Jeder Auto-Kredit macht Sinn, wenn Du das Auto von Anfang an als Besitzer haben möchtest.

Verstehe ich - und was soll die 3-Wege-Finanzierung?

Du kannst Dir ein besseres Auto kaufen, da Du eine Anzahlung machst und die Raten kleiner sind. Du kannst sogar zum Schluss noch entscheiden, ob Dir das Auto gefällt und entweder die Schluss-Zahlung machen oder einen neuen 3-Wege-Kredit für ein neues Auto aufnehmen. Beim Kredit - wenn Du alle Raten bezahlst - soll Dir das Auto eigentlich am Ende gehören. Dann ist es auch egal ob Du in den Jahren mal mehr oder weniger Kilometer fährst.

Verstehe ich - und was soll dann Leasing?

Leasing macht Sinn, wenn Du keine An- oder Schlusszahlung machen willst und Du das Auto nach dem Leasing zurückgibst - weil Du immer das neueste Auto-Modell fahren willst.

Klingt doch besser als der 3-Wege-Auto-Kredit.

Na ja. Der Nachteil vom Leasing ist: Es ist teurer als ein 3-Wege-Auto-Kredit. Du musst die Kilometer pro Jahr genau einhalten - fährst Du mehr, wird es richtig teuer. Du darfst auch keine Schäden am Auto machen, weil Dir das Auto beim Leasing nie gehört, und Du kommst in der Lauf-Zeit vom Leasing nicht aus dem Vertrag raus.



IMMOBILIEN-KREDIT

Willst Du nicht mehr mieten, sondern Dir eine Wohnung oder ein Haus kaufen, dann musst Du einen Immobilienkredit aufnehmen. Das ist auch der größte Kredit, den man privat aufnehmen kann. Das ist normal und den nimmt eigentlich jeder auf, der eine Immobilie kauft.

Es handelt sich immer um eine sehr große Summe weil Immobilien teuer sind. Deshalb laufen die Immobilien-Kredite auch sehr lange von 10 bis 30 Jahren.



Wie funktioniert ein Immobilien-Kredit?

Ein Immobilien-Kredit ist nur für den Kauf von Immobilien bestimmt, also für Wohnungen oder Häuser. Das Geld darfst Du nur dafür einsetzen. Die Bank, die Dir das Geld leiht, bekommt eine Sicherheit – das ist die Wohnung oder das Haus, das Du kaufst. Diese Sicherheit heißt Hypothek. Aber Du kannst auch einen Immobilien-Kredit für die Renovierung (Aus-und Umbau) für Dein Haus aufnehmen.

Da alle Wohnungen und Häuser in Europa in öffentlichen Registern eingetragen werden, wird auch die Hypothek der Bank dort eingetragen. Dieses Register ist das Grund-Buch. Deshalb muss der Kauf und auch die Hypothek von Deinem Immobilien-Kredit von einem Notar beurkundet werden.

Was sind Kauf-Nebenkosten?

Beim Immobilienkauf fallen neben dem Kaufpreis noch weitere Kosten an:

- Notarkosten – ca. 1,5% vom Kaufpreis
- Steuern: z.B. in Deutschland Grunderwerbsteuer ca. 6,5%, in Belgien Ein-Registrierungs-Steuer ca. 12,5% , usw.
- Maklerkosten – falls diese anfallen bis zu 3%

Schnell kommen da noch etliche Kosten zum Kaufpreis Deiner Immobilie dazu. Die Bank will das nicht mit einem Immobilien/Hypothekarkredit finanzieren. Entweder musst du dafür einen zusätzlichen Ratenkredit aufnehmen oder am besten hast Du das Geld für diese Nebenkosten bereits angespart.



GENAU/ KONKRET

Ein Immobilien-Kredit ist nach einem Verwendungs-Zweck gebundenes Darlehen zur Finanzierung einer Immobilie. Von herkömmlichen Raten-Krediten unterscheidet sich der Immobilien-Kredit durch verschiedene Kriterien:

Die Mehrheit der Geld-Institute vergibt Immobilien-Kredite erst ab einer Mindest-Kredit-Summe von 25.000,- €. Ein weiterer Unterschied zu einem Konsum-Kredit ist, dass Du das Geld nicht beliebig verwenden darfst.

Die Kredit-Summe darf nur für den Kauf oder den Bau von Häusern oder Wohnungen oder zur Renovierung oder Sanierung eingesetzt werden. Also auch nicht für die Nebenkosten wie Notargebühr und Steuern.

Es ist ein Kredit bei dem sich die Bank stark absichert: Durch Dein Gehalt, manchmal noch eine Bank-Garantie, wesentliche Versicherungen wie Feuer und vor allem eine auf die Bank eingetragene Hypothek. Das heißt, wenn Du das Haus verkaufen möchtest, bekommt die Bank zuerst den aktuellen Rest-Betrag aus der Hypothek zurück. Deshalb heißt der Immobilienkredit auch Hypothekarkredit.

Dein Wohnungs-Kredit ist ein Immobilien-Kredit, mit dem Du den Kauf Deiner Wohnung finanzierst. Da Du bisher als Mieter gewohnt hast, kannst Du dann als Wohnungs-Eigentümer Deine eingesparte Miete zur Abzahlung der Raten für deinen Immobilien-Kredit nutzen.

Als Wohnungs-Eigentümer profitierst Du davon, da Deine Miete wahrscheinlich in den kommenden Jahren steigen würde.

Was bedeutet Eigen-Kapital?

Die Bank wird Dir aber die Wohnung oder das Haus nicht komplett mit einem Hypothekar-Kredit (Immobilien-Kredit) finanzieren. Sie wollen, dass Du auch einen kleinen Teil selber einbringst. Das sind meistens zwischen 10%-15% vom Kaufpreis. Das nennt man Eigenkapital – also Dein eigener Anteil am Kaufpreis. Das bekommst du auch nicht irgendwie anders finanziert von der Bank. Also musst Du es vorher ansparen.

Was ist eine Annuität?

Die monatliche Rate hat zwei Komponenten:

1. Den Zins auf die aktuelle Kredit-Höhe und 2. die Abzahlung vom Kredit – also die Tilgung. Beides zusammen nennt man Annuität. Und diese ist für die Laufzeit vom Hypothekar-Kredit immer gleich hoch.

Zuerst zur Tilgung – der eine Teil der Annuität:

Je höher Du die Tilgung machst, desto schneller zahlst Du Deinen Hypothekar-Kredit zurück. Im Prinzip ganz einfach:

Wenn Du 2,5% pro Jahr tilgst, dann brauchst Du ca. 40 Jahre dafür:

$$100\% / 2,5\% = 40$$

Wenn Du 3,5% pro Jahr tilgst, dann brauchst Du nur ca. 29 Jahre:

$$100\% / 3,5\% = 28,6$$

Entscheidend ist, wieviel Du jeden Monat für die Rate bezahlen kannst. Am besten orientierst Du Dich dabei an Deiner aktuellen Miete. Die musst Du dann ja nicht mehr bezahlen.

Dann kommt der Zins – das ist der andere Teil der Annuität.

Der berechnet sich dann jeweils auf den noch offenen Rest-Kreditbetrag.

Zusammen kann man die Annuität so darstellen:

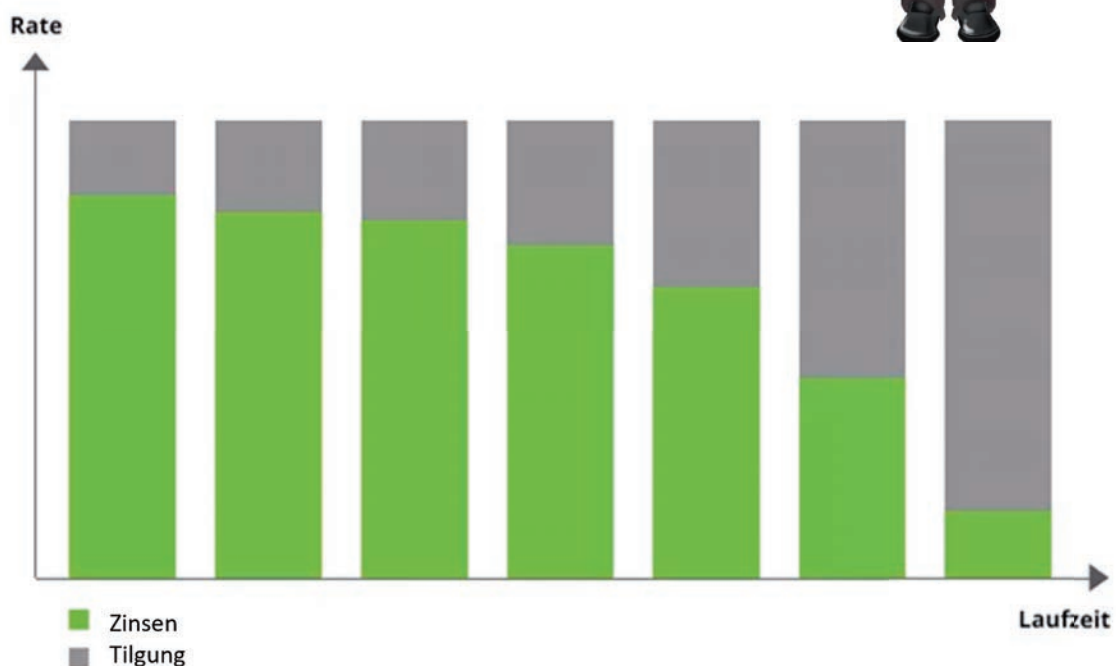
GENAU/ KONKRET

Die am häufigsten genutzte Variante ist das Annuitäten-Darlehen. Ein Hypotheken-Darlehen kannst Du auch als endfälliges Darlehen oder als Abzahlungs-Darlehen bewilligt bekommen.

Bei den Annuitäten-Raten der Abzahlung zahlst Du jeden Monat den gleichen Betrag. In diesem Betrag ist der Zins für Deinen Immobilien-Kredit und auch ein Teil der Abzahlung ("Tilgung") drin. Das nennt man Annuität. Weil zu Beginn des Immobilien-Kredits dieser noch nicht abbezahlt ist, ist das meiste in der Rate ("Annuität") am Anfang Zinsen. Aber über die Jahre zahlst Du mit jeder Rate ein wenig vom Kredit zurück. Deshalb musst Du immer weniger Zinsen auf den Rest bezahlen. Also verschiebt sich bei der Rate über die Jahre der Anteil von Zinsen immer mehr bis zur Abzahlung vom Kredit. Mit der letzten Rate ist das praktisch nur eine Abzahlung. Das funktioniert dann wie ein Schiebe-Regler: Am Anfang fast nur Zinsen in der Rate – am Ende fast nur noch Abzahlung. Und so sieht das aus:



Das Annuitätendarlehen



Wie sieht die Rechnung für den Immobilienkredit aus?

Zuerst kommt der Kauf-Preis ohne Neben-Kosten. Davon wird jetzt dein Eigen-Kapital – also dein eigener Anteil abgezogen.

Immobilien-Kredit	€
Preis der Wohnung (ohne Makler-Gebühr)	+ 217.000,- €
Dein Eigen-Kapital	- 20.000,- €
Höhe Hypothekar-Kredit	197.000,- €
Deine Neben-Kosten	
Grund-Erwerb-Steuer Deutschland	+ 13.000,- €
Notar- und Grund-Buch-Gebühren	+ 4.000,- €
Makler-Gebühr	+ 6.000,- €

Jetzt zu Deiner monatlichen Kredit-Rate – die Annuität:

Deine aktuelle Miete ist 790 € im Monat. Aber Du willst auch gerne ein wenig sparen. Und das am besten direkt in die neue Wohnung investieren. Also planst Du am besten gleich 850 € pro Monat an Rate zu zahlen. Außerdem bist Du noch recht jung und nimmst 30 Jahre Lauf-Zeit.

Jetzt wird es leider ein wenig kompliziert mit dem Zinssatz.

Fester oder variabler Zins-Satz

Du kannst wählen zwischen einem festen Zins-Satz für die gesamte Lauf-Zeit – z.B. 30 Jahre. Oder Du vereinbarst einen festen Zins-Satz nur für zum Beispiel die ersten 10 Jahre. Im Jahr 11 rechnet die Bank dann mit dem aktuellen Zinssatz weiter. Das ist Dir aber zu riskant. Also nimmst Du für die gesamte Lauf-Zeit einen festen Zins-Satz. Hier sind es jetzt 2,1% pro Jahr und Du wählst 25 Jahre Laufzeit:

WAS	
Laufzeit Kredit	25 Jahre
Fester Zins für 30 Jahre	2,1% pro Jahr
Tilgung	ca. 4% pro Jahr
Monatliche Rate	850 €

Also wie funktioniert das, wenn ich einen festen Zins-Satz wähle?

Und welcher Vorteil ist das?

Der feste Zins-Satz kann für 5-10 Jahre oder die gesamte Laufzeit vom Immobilienkredit festgelegt werden. Dein monatlicher Zins-Satz z.B. 2,1% bleibt immer gleich – auch wenn die Europäische Zentralbank (EZB) den Leit-Zins-Satz während deiner Laufzeit verändert.

Deine mit der Bank am Anfang definierte monatliche Kreditrate bleibt über die Laufzeit konstant. Da ist ja ein Teil der Annuität der Zinssatz.

Klingt doch gut. Aber warum machen das nicht alle? Was ist der Nachteil?

Das ist eher die persönliche – nennen wir es – Risiko-Neigung. Die Kredit-Zinsen der Banken richten sich nach dem Leit-Zins-Satz der EZB. Der verändert sich über die Jahre. Wenn Du der Meinung bist, dass der in ein paar Jahren noch niedriger ist als heute, dann profitierst Du auch davon wenn Du einen variablen Zins-Satz gewählt hast. Geht der Leit-Zinssatz der EZB aber hoch, musst Du ab dann mehr Zinsen mit dem dann höheren Zins-Satz bezahlen. Übrigens, den Leit-Zins-Satz der EZB bekommst Du sowieso nicht. Die Banken wollen auch verdienen. Dein Kredit ist auch ein Risiko also wird da immer ein paar Prozent von der Bank draufgetan. In Deinem Fall sind das genau die 2,1% weil EZB-Leit-Zins aktuell 0% ist.

Aha –
aktuell ist der Leit-Zinssatz der EZB 0%. Die Bank bietet mir 2,1% für die Immobilienfinanzierung. Dann nehme ich den doch am besten für die gesamte Lauf-Zeit. Der Leit-Zins der EZB geht doch wohl kaum unter 0%. Aber der wird bestimmt irgendwann wieder mal steigen.

Klingt logisch – aber wie gesagt, muss man selber entscheiden. Es ist schon sinnvoll, wenn die Zinsen aktuell ganz unten sind, den aktuellen Zins-Satz dann gleich für die gesamte Kredit-Lauf-Zeit als festen Zins-Satz zu wählen. Es geht dann doch eher wieder hoch als noch weiter runter mit dem EZB-Zins-Satz. Dann kannst Du auch sicher mit den festen Kredit-Raten rechnen und musst nichts zurücklegen, wenn die Zinsen nach einigen Jahren doch wieder ansteigen.

Was passiert wenn ich zwischendurch das Haus oder die Wohnung verkaufe?

Übrigens kannst Du auch die Wohnung oder das Haus vor dem Ablauf des Hypothekar-Darlehens verkaufen. Also in unserem Rechen-Beispiel vor Ablauf der 25 Jahre. Das machen viele Leute und dann wird mit dem Kauf-Preis vom neuen Käufer auch Deine Hypothek aufgelöst. Du bekommst dann natürlich nicht den gesamten Kauf-Preis. Die Bank bekommt zuerst ihre Rest-Schuld von der Hypothek zum Zeit-Punkt des Verkaufs. Das ist der Betrag, den Du bis zu diesem Zeit-Punkt noch nicht mit Deinen Raten getilgt (abgezahlt) hast.

Aber wenn die Immobilien-Preise gestiegen sind, kannst Du sogar mit Gewinn verkaufen.

Hier ein kleines Beispiel:

Dein Kauf-Preis einer Wohnung ohne Neben-Kosten	217.000,- €
Immobilien-Kredit / Hypothekar-Kredit	197.000,- €
Verkaufs-Preis der Wohnung nach 10 Jahren	265.000,- €
Gezahlte Kredit-Raten in 10 Jahren ($120 \cdot €850$)	-102.000,- €
Eigen-Kapital bei Kauf vor 10 Jahren	-20.000,- €
Rest-Schuld der Hypothek nach 10 Jahren	-129.600*, - €
Gewinn bei Verkauf nach 10 Jahren	+ 13.400,- €



GEFAHR/ VORSICHT

Wenn die Immobilien-Preise nicht steigen und Du während der Lauf-Zeit vor Ablauf Deines Hypothekar-Kredits die Wohnung verkaufen musst, kannst Du auch Geld verlieren. Denn Du hast 10 Jahre lang die Kreditzinsen mit jeder Rate bezahlt. Und auch Deine ganzen Neben-Kosten vom Kauf bekommst Du nicht zurück vom Käufer.

Hier ein Beispiel:

Dein Kauf-Preis einer Wohnung ohne Nebenkosten	217.000,- €
Immobilien-Kredit / Hypothekar-Kredit	197.000,- €
Verkaufs-Preis der Wohnung nach 10 Jahren	+ 210.000,- €
Gezahlte Kredit-Raten in 10 Jahren (120*850,- €)	-102.000,- €
Eigen-Kapital bei Kauf vor 10 Jahren	-20.000,- €
Rest-Schuld der Hypothek nach 10 Jahren	-129.600,- €
Verlust bei Verkauf nach 10 Jahren	-41.600,- €

GENAU/ KONKRET

Das Ausrechnen der Rest-Schuld ist komplex. Denn jeden Monat ändert sich das Verhältnis von Zins-Zahlung und Tilgung in der monatlichen Annuitäten-Rate – in unserem Beispiel die 850,- €.

Im 1. Monat teilt sich Deine monatliche Rate von 850,- € wie folgt auf: 344,75 € Zinsen und 505,25 € Tilgung.

Die 344,75 € Zinsen errechnen sich: volle Kreditsumme im ersten Monat von $197.000\text{€} \cdot 2,1\% / 12 \text{ Monate}$.

In jedem Monat wird die Zins-Zahlung kleiner, weil Du jeden Monat ein wenig vom Kredit zurückzahlst. Also im ersten Monat zahlst Du 505,25 € zurück von den 197.000,-€.

Nach 10 Jahren (120 Monaten) teilt sich Deine monatliche Rate von 850,- € wie folgt auf: nur noch 228,80 € Zinsen und dafür jetzt 621,20 € Tilgung.

Bis dahin hast Du insgesamt schon 67.400,- € getilgt. Also Deine Rest-Schuld beträgt nach 10 Jahren nur noch 129.600,- €.

Die 228,80 € Zinsen errechnen sich: Rest-Kreditsumme nach 120 Monaten von $129.600\text{€} \cdot 2,1\% / 12 \text{ Monate}$.





Das ist sehr komplex mit dem Hypothekar-Kredit. Aber eine Wohnung ist ja auch sehr teuer.

Genau.
Wenn Du nicht viel Eigen-Kapital hast, kann das bis zu 30 Jahre dauern. Wir wollen ein Darlehen von 25 Jahre.

25 Jahre?
Und was ist danach?

Eigentlich eine gute Sache, wenn uns die Wohnung gehört. Gerade im Rentenalter ist es prima, wenn man keine Miete mehr aus seiner kleinen Rente bezahlen muss. Hoffentlich wird man vorher nicht arbeitslos, wenn man die Raten noch bezahlen muss.

Das stimmt - es dauert lang. Aber in der Zeit zahlen wir auch keine Miete sondern die Kredit-Raten. Nach den 25 Jahren gehört uns endlich die Wohnung. Dann musst Du nie mehr Miete oder Kreditraten bezahlen!





NOTIZEN

Seite 30
WiWi Project



Kofinanziert durch das
Programm Erasmus+
der Europäischen Union

Dieses Produkt wurde mit der Unterstützung der Europäischen Kommission finanziert.
Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung tragen allein die Verfasser; die Kommission haftet nicht für die weitere Verwendung der darin enthaltenen Angaben.



WIRTSCHAFTSWISSEN
FÜR JEDERMANN LEICHT GEMACHT

E-MAIL

bruno.fluder@haus-gutenberg.li

WEB

www.wiwi-project.eu