

Nele + Till

Kredite + Finanzierung

Kreditarten

Hypotheken-/ Immobilienkredit



INFO

Ein Kredit für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung einer Immobilie heißt auch Hypothekendarlehen. Die Hypothek (griechisch für Unterpfand) drückt dabei das Recht an einem Grundstück oder einer Wohnung aus und dient der Sicherung des verliehenen Geldes: Kommt der Kreditnehmer seiner Pflicht zur Tilgung (Rückzahlung) nicht nach, kann die Bank die Immobilie „verwerten“ und sich zum Beispiel durch eine Zwangsversteigerung die ausstehende Summe zurückholen.



Was für eine hohe Summe bei einem Immobilienkredit – und erst die ewig lange Laufzeit!



Dafür hat die Bank ja aber auch eine Sicherheit, wenn der Kreditnehmer ausfallen sollte: die finanzierte Immobilie selbst.

„Die Verpflichtung, der ein Kreditnehmer regelmäßig und immer in gleicher Höhe nachkommen muss, bezeichnet man als Annuität (Jahresrate)“, hat sich Nele schlaugemacht. Man spricht somit auch von einem Annuitätendarlehen. Till wiederum weiß: „Jede Rate setzt sich zusammen aus den Zinsen, die die Bank für den Kredit verlangt (Zinsanteil), und dem Betrag, mit dem ich den Kredit schrittweise zurückzahlen möchte (Tilgungsanteil).“ Bei einem Kreditvolumen von beispielsweise 100.000 Euro, einem Sollzins von 3 % und einer „anfänglichen Tilgungsrate“ von 1 % (im ersten Jahr sollen 1.000 Euro des Kredits zurückgezahlt werden) beträgt die Annuität somit 4.000 Euro oder 333,33 Euro pro Monat. Nele und Till wissen mittlerweile beide: „Es lohnt sich, über eine Tilgungsrate nachzudenken, die größer ist als 1 %. Denn je schneller das Darlehen zurückgezahlt wird, desto niedriger sind die Zinskosten über die gesamte Laufzeit.“

Angenommen, Nele und Till möchten einen Immobilienkredit über 150.000 Euro aufnehmen. Die Bank bietet diesen für 5 % Sollzinsen p. a. an. Wie wirken sich unterschiedliche Tilgungsraten auf die Kosten des Hypothekendarlehens aus? Fülle dazu die Tabelle aus und vergleiche Laufzeiten, Gesamtaufwand und Zinskosten. Hilfreich – insbesondere für die letzten drei Zeilen – ist ein „Hypothekenrechner“ im Internet, bei dem man Darlehenssumme und Zinssatz eingeben sowie u. a. die monatliche Rate und die Laufzeit berechnen kann.

Anfangstilgung p. a.	1 %	2 %	3 %
Summe Sollzinsen + anfängliche Tilgung			
Annuität			
Monatliche Rate			
Laufzeit			
Zinskosten			
Gesamtaufwand			

Nele und Till wollen auch herausfinden, ob die Zinsen für über 15 Jahre laufende Immobilienkredite im Moment eher hoch oder niedrig sind. Kannst du ihnen dabei helfen – z. B. mit einer Internetrecherche unter den Stichwörtern „Index Zinsentwicklung“? Wie teuer wäre der o. g. Kredit (Anfangstilgung 2 %) bei verschiedenen Zinsniveaus? Dabei kann wieder der Hypothekenrechner helfen.

Zinsniveau	Heute	Höchster Wert der letzten 10 Jahre	Niedrigster Wert der letzten 10 Jahre
Hypothekendarlehen über 15 Jahre			
Kosten für den Beispielkredit			



INFO

Ein Kredit für den Bau, den Erwerb oder die Modernisierung einer Immobilie heißt auch Hypothekendarlehen. Die Hypothek (griechisch für Unterpfand) drückt dabei das Recht an einem Grundstück oder einer Wohnung aus und dient der Sicherung des verliehenen Geldes: Kommt der Kreditnehmer seiner Pflicht zur Tilgung (Rückzahlung) nicht nach, kann die Bank die Immobilie „verwerten“ und sich zum Beispiel durch eine Zwangsversteigerung die ausstehende Summe zurückholen.



Kredite + Finanzierung

Kreditarten

Hypotheken-/Immobilienkreditarten



Was für eine hohe Summe bei einem Immobilienkredit – und erst die ewig lange Laufzeit!

Dafür hat die Bank ja aber auch eine Sicherheit, wenn der Kreditnehmer ausfallen sollte: die finanzierte Immobilie selbst.

„Die Verpflichtung, der ein Kreditnehmer regelmäßig und immer in gleicher Höhe nachkommen muss, bezeichnet man als Annuität (Jahresrate)“, hat sich Nele schlaugemacht. Man spricht somit auch von einem Annuitätendarlehen. Till wiederum weiß: „Jede Rate setzt sich zusammen aus den Zinsen, die die Bank für den Kredit verlangt (Zinsanteil), und dem Betrag, mit dem ich den Kredit schrittweise zurückzahlen möchte (Tilgungsanteil).“ Bei einem Kreditvolumen von beispielsweise 100.000 Euro, einem Sollzins von 3 % und einer „anfänglichen Tilgungsrate“ von 1 % (im ersten Jahr sollen 1.000 Euro des Kredits zurückgezahlt werden) beträgt die Annuität somit 4.000 Euro oder 333,33 Euro pro Monat. Nele und Till wissen mittlerweile beide: „Es lohnt sich, über eine Tilgungsrate nachzudenken, die größer ist als 1 %. Denn je schneller das Darlehen zurückgezahlt wird, desto niedriger sind die Zinskosten über die gesamte Laufzeit.“

Angenommen, Nele und Till möchten einen Immobilienkredit über 150.000 Euro aufnehmen. Die Bank bietet diesen für 5 % Sollzinsen p. a. an. Wie wirken sich unterschiedliche Tilgungsraten auf die Kosten des Hypothekendarlehens aus? Fülle dazu die Tabelle aus und vergleiche Laufzeiten, Gesamtaufwand und Zinskosten. Hilfreich – insbesondere für die letzten drei Zeilen – ist ein „Hypothekenrechner“ im Internet, bei dem man Darlehenssumme und Zinssatz eingeben sowie u. a. die monatliche Rate und die Laufzeit berechnen kann.

Anfangstilgung p.a.	1%	2%	3%
Summe Sollzinsen + anfängliche Tilgung	6%	7%	8%
Annuität	9.000 Euro	10.500 Euro	12.000 Euro
Monatliche Rate	750 Euro	875 Euro	1.000 Euro
Laufzeit	35 Jahre, 11 Monate	25 Jahre, 2 Monate	19 Jahre, 8 Monate
Zinskosten	173.188,27 Euro	113.628,30 Euro	85.889,30 Euro
Gesamtaufwand	323.188,27 Euro	263.628,30 Euro	235.889,30 Euro

Die Zinskosten bei nur 1 % anfänglicher Tilgung sind mehr als doppelt so hoch wie bei 3 % Anfangstilgung – die Laufzeit ist ungefähr eineinhalb Mal so lang.

Nele und Till wollen auch herausfinden, ob die Zinsen für über 15 Jahre laufende Immobilienkredite im Moment eher hoch oder niedrig sind. Kannst du ihnen dabei helfen – z. B. mit einer Internetrecherche unter den Stichwörtern „Index Zinsentwicklung“? Wie teuer wäre der o. g. Kredit (Anfangstilgung 2 %) bei verschiedenen Zinsniveaus? Dabei kann wieder der Hypothekenrechner helfen.

Zinsniveau	Heute	Höchster Wert der letzten 10 Jahre	Niedrigster Wert der letzten 10 Jahre
Hypothekendarlehen über 15 Jahre	2,7 %*	5,6 %*	2,7 %*
Kosten für den Beispielkredit	73.348 Euro	122.402 Euro	73.348 Euro

* Werte vom Juli 2014, jeweils aktuell einzutragen – in dem Fall: Unterschied von heute zum niedrigsten Wert = 0, zum höchsten Wert = 49.054 Euro oder 67 %.