

# Baufinanzierung

## Planungsphase

Belastungsgrenze  
Eigenkapital  
Gesamtkosten

## Sicherheiten

Grundschild  
Beleihungswert

## Annuitätendarlehen

Finanzierungsbetrag  
Nominalzins  
Zinsbindung  
Bearbeitungsgebühr  
Tilgungssatz  
Zinsverrechnung  
Tilgungsverrechnung  
Effektivzins  
Vermittlungsprovision  
sonstige Kosten  
AGB

## Bausparen

Bausparsumme  
Ansparphase  
Zuteilung  
Darlehensphase  
Zwischenfinanzierung  
Vorausfinanzierung

## Kombinations- finanzierung

# Das vorhandene Eigenkapital



Barmittel

Sparguthaben und Termingelder

Wertpapiere

sonst. Eigenkapital

Bausparguthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen

---



Sicherheitsreserven

für geplante und unvorhergesehene Ausgaben

---



**Gesamtsumme Eigenkapital**

# Die Gesamtkosten

Kaufpreis .....	260.000EUR
Grunderwerbsteuer (3,5%) .....	9.100 EUR
Maklercourtage (3-7%) .....	
Modernisierungskosten (je nach Zustand des Objekts) .....	15.000 EUR
Notarkosten für Kaufabwicklung und Grundbuchgebühren für Eigentumsübertragung (ca. 1,5%) .....	3.900 EUR
Notar- und Grundbuchgebühren für Sicherheitenbestellung (ca. 0,5%) .....	1.300 EUR
Wertermittlungsgebühr.....	200 EUR
Bearbeitungsgebühr, Disagio .....	
Kosten für zusätzliche Anschaffungen.....	20.000 EUR
Umzugskosten .....	3.300 EUR
sonstige Ausgaben .....	1.200 EUR
<b>Summe .....</b>	<b>314.000 EUR</b>

# Grundaufbau einer Finanzierung

Finanzierungsmittel	ca. x % des Kaufpreises bzw. der Baukosten	Beleihungsgrenze
<b>Kredit:</b> Hypothekenkredite	54%	Ia - Darlehen bis zu 60% des Beleihungswertes
<b>Kredit:</b> Arbeitgeberdarlehen, öffentliche Mittel Hypothekenkredite Bauspardarlehen etc.	27%	BW Ib - Darlehen Differenz zwischen 60% und 90% des BW
<b>Eigenkapital:</b> Spargelder Bausparguthaben Geldanlagen etc.	19%	Sicherheitsabschlag
<b>Eigenkapital:</b> Spargelder Bausparguthaben Geldanlagen etc.	4 bis 10% (für Notar, Grund- erwerbsteuer etc.)	Nebenkosten, die nicht beliehen werden

# Baufinanzierung

## Planungsphase

Belastungsgrenze  
Eigenkapital  
Gesamtkosten

## Sicherheiten

Grundschild  
Beleihungswert

## Annuitätendarlehen

Finanzierungsbetrag  
Nominalzins  
Zinsbindung  
Bearbeitungsgebühr  
Tilgungssatz  
Zinsverrechnung  
Tilgungsverrechnung  
Effektivzins  
Vermittlungsprovision  
sonstige Kosten  
AGB

## Bausparen

Bausparsumme  
Ansparphase  
Zuteilung  
Darlehensphase  
Zwischenfinanzierung  
Vorausfinanzierung

## Kombinations- finanzierung

# Der Nominalzins

Wie wirkt sich ein 0,2% günstigerer Nominalzins aus?

<b>Finanzierungs- betrag</b>	<b>Nominalzins</b>	<b>monatliche Rate</b>	<b>Restschuld in 10 Jahren</b>
<b>100.000 EUR</b>	<b>7,35 %</b>	<b>695,83 EUR *</b>	<b>85.295,66 EUR</b>
<b>100.000 EUR</b>	<b>7,55 %</b>	<b>712,50 EUR *</b>	<b>85.131,32 EUR</b>

\* 1% anfängliche Tilgung

.. wenn man die ersparten Zinsen zur Tilgung verwendet?

<b>100.000 EUR</b>	<b>7,35 %</b>	<b>712,50 EUR</b>	<b>82.354,09 EUR</b>
--------------------	---------------	-------------------	----------------------

# Die Tilgung

$$100.000 \text{ EUR} \times (7,35 + 1,2) / 1200 = 712,50 \text{ EUR}$$

<b>Kapital</b>	<b>Rate</b>	<b>Zinsen</b> (7,35%)	<b>Tilgung</b> (1,2% anfängl.)
100.000,00 EUR	712,50 EUR	612,50 EUR	100,00 EUR
99.900,00 EUR	712,50 EUR	611,89 EUR	100,61 EUR
99.799,39 EUR	712,50 EUR	611,27 EUR	101,23 EUR
99.698,16 EUR	712,50 EUR	610,65 EUR	101,85 EUR

## So hoch ist die Restschuld :

Darlehen: 100.000,- €

Zins: 5 % p.a. nom.

Tilgung	Rate	nach 10 Jahren
1,0 %	500,- €	87,1 %
1,5 %	541,67€	80,6 %
2,0 %	583,-€	74,1%
3,0 %	666,67€	61,2 %



# Effektiver Jahreszins

“Der Preis des Kredits”

Preisbestandteile sind:

- Nominalzins
- Zinsbindungsfrist
- Disagio
- Bearbeitungsgebühr
- Tilgungssatz
- Zins- und Tilgungsverrechnung
- Vermittlungsprovision

# Bausparen

## Sparphase

Abschlussgebühr  
Regelsparbeitrag  
Verzinsung

## Zuteilung

Mindestsparzeit  
Mindestsparguthaben  
Bewertungszahl  
Zielbewertungszahl

## Darlehensphase

Zuteilung  
Darlehensgebühr  
Bereitstellungszinsen  
Darlehensrate  
Lebensversicherung

# Tipps zum Angebotsvergleich

- Zinsen sind Verhandlungssache!
- Verhandeln Sie mit mehreren Banken!
- Achten Sie auf die Zahlungsweise. Bei unterschiedlicher Zahlungsweise und gleichem Effektivzins ist das Angebot mit monatlicher Zahlungsweise besser.
- Beachten Sie Nebenkosten!
- Schätzkosten werden im Effektivzins nicht berücksichtigt.
- Bereitstellungsinsen sind insbesondere für Hausbauer wichtig.
- Auszahlungsmodus nach Baufortschritt ist empfehlenswert.