

Personengruppe 3.

Alle Darlehensnehmer bei denen Hypothekendarlehen in frühestens 5 Jahren zur Anschlussfinanzierung anstehen

Bei vielen Menschen wurde in der Vergangenheit die Finanzierung korrekterweise auf mehrere Darlehensarten aufgeteilt.

- A. Ein Hausbankdarlehen mit eventuell längerer Zinsbindung. Meist zwischen 10 und 20 Jahren
- B. Ein KfW-Förderdarlehen (Wohneigentumsprogramm 124) mit 10 Jahren Zinsbindung
- C. Eventuell ein zusätzliches KfW-Förderdarlehen

Das Problem!

Die Förderdarlehen können nicht durch Sondertilgungen vorzeitig zurückbezahlt werden.
Anschauungsbeispiel mit dem KfW Wohneigentumsprogramm, abgeschlossen im April 2020.

Zinssatz damals 0,75% nominal	Darlehenssumme	= 100.000 €
Noch offene Restschuld im April 2030	Darlehenssumme	= 64.930 €

Der Kunde erhält nach Ablauf der Zinsbindung von der KfW ein Verlängerungsangebot.
 ABER ZU WELCHEM ZINSSATZ?

Stand heute Juni 2022 beträgt dieser Zinssatz 3,42% nominal. **Also das 4,5 fache!**
Realistisch können wir in 6 bis 8 Jahren wieder von einem Zinssatz im Bereich von 5% nominal ausgehen. Das wäre der über 6-fache Zinssatz – und ganz normal!

Wie kann die Zinssicherung also realistisch über einen Bausparvertrag aussehen!
Wichtig!!!!!! Trennen Sie sich vom Gedanken einen Niedrigzinstarif abzuschließen.
Einen solchen müssen Sie später in so kurzer Zeit zurückzahlen, dass die dann zu entrichtende sehr hohe monatliche Rate die Realisierung nahezu unmöglich macht.

Realistische Lösung: Beispiel anhand der Bausparkasse der Alten-Leipziger

Bausparsumme 64.930 € Sparrate monatlich 231 € für 7 Jahre und 10 Monate
 Guthaben am 30.04.2029 = 21.018,18 €
 Darlehen bei Wahlzuteilung = 43.881,92 € Sollzins 2,35% nominal
 Tilgungsdauer (Zinsbindung) 8 Jahre und 11 Monate.
 Monatlicher Zins und Tilgungsbeitrag 452,28 €
 Etwas höher als heute. Zukünftige Lohnanpassungen aufgrund der Inflation sollten es möglich machen, diese Rate zahlen zu können.

Das ist eine realistische Zinssicherung, die 649 € Abschlussgebühr und 127,50 € Kontogebühr kosten würde.

Das lohnt sich! Auf rein mathematischer Basis wird bei Gegenrechnung aller Optionen die Anschlussfinanzierung bei 5% um über 6.500 € teurer.

Anbei eine detaillierte, vereinfachte Anschauungsberechnung.

Es stellt sich nur noch die Frage, wo die Sparrate von 231 € herkommen soll?

Realistisch wurde bei den meisten Finanzierungen geplant, das Hausdarlehen über Sondertilgungen zusätzlich zu tilgen. Das war auch richtig, da immer im höheren Zins zusätzlich getilgt werden sollte. Die geänderte Zukunftssituation allerdings rechtfertigt es, diese Sondertilgungen in die Zinssicherung der Zukunft zu investieren.

Vertrauen Sie auf unsere Expertise.

Gerne rechnen wir Ihren Fall individuell durch und zeigen Ihnen die Alternativen auf. Danach sind Sie unabhängig informiert und können auf gesicherter Basis Entscheidungen treffen.

Rufen Sie mich einfach unter 07433 2600634 an und wir vereinbaren einen Termin.

Günter Pitzer