

Entwicklung der Monatsraten für ein Hypotheken-Baudarlehen (Annuitätendarlehen) oder anders ausgedrückt: "Wieviel Baugeld kann ich mir bei welchem Nominalzinssatz (mit der üblichen 1% Tilgung) für mein Eigenheim leisten? - Wie hoch wird die Monatsrate dafür sein?"

Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers
 Internet: www.SaschaEhlers.de
 Tel. (040) 77 18 78 52

Annuitätendarlehen: Darlehensgeber (Bank) bekommt vom Darlehensnehmer (Kunde) Zinsen und Tilgungsraten.

Das Annuitätendarlehen ist eine übliche Kreditvergabe an die Bauherren/-innen, die sich Baugeld für Ihren Hausbau leihen müssen.

Monatsrate in €	So viel Baugeld in € bekommen Sie bei 1% Tilgung und einem Nominalzins von...																
	4,00%	4,25%	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%	7,00%	7,25%	7,50%	7,75%	8,00%
	<small>(Laufzeit: 40,5 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 39 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 38 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 37 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 36 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 35 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 34 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 33 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 32,5 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 32 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 31 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 30,5 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 30 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 29 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 28,5 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 28 Jahre)</small>	<small>(Laufzeit: 27,5 Jahre)</small>
400	96.000	91.429	87.273	83.478	80.000	76.800	73.846	71.111	68.571	66.207	64.000	61.935	60.000	58.182	56.470	54.857	53.334
450	108.000	102.857	98.182	93.913	90.000	86.400	83.077	80.000	77.143	74.483	72.000	69.677	67.500	65.454	63.529	61.714	60.000
500	120.000	114.286	109.091	104.348	100.000	96.000	92.308	88.889	85.714	82.759	80.000	77.419	75.000	72.727	70.588	68.571	66.667
550	132.000	125.715	120.000	114.783	110.000	105.600	101.539	97.778	94.285	91.035	88.000	85.161	82.500	80.000	77.647	75.333	73.334
600	144.000	137.143	130.909	125.218	120.000	115.200	110.770	106.667	102.857	99.311	96.000	92.903	90.000	87.272	84.706	82.285	80.000
650	156.000	148.572	141.818	135.652	130.000	124.800	120.000	115.556	111.428	107.587	104.000	100.645	97.500	94.545	91.764	89.142	86.667
700	168.000	160.000	152.727	146.087	140.000	134.400	129.231	124.445	120.000	115.863	112.000	108.387	105.000	101.818	98.823	95.999	93.334
750	180.000	171.429	163.637	156.522	150.000	144.000	138.462	133.334	128.571	124.139	120.000	116.129	112.500	109.091	105.882	102.857	100.000
800	192.000	182.858	174.546	166.957	160.000	153.600	147.693	142.222	137.142	132.414	128.000	123.870	120.000	116.363	112.941	109.714	106.667
850	204.000	194.286	185.455	177.392	170.000	163.200	156.924	151.111	145.714	140.690	136.000	131.612	127.500	123.636	120.000	116.571	113.334
900	216.000	205.715	196.364	187.826	180.000	172.800	166.154	160.000	154.285	148.966	144.000	139.354	135.000	130.909	127.058	123.428	120.000
950	228.000	217.143	207.273	198.261	190.000	182.400	175.385	168.889	162.857	157.242	152.000	147.096	142.500	138.181	134.117	130.285	126.667
1.000	240.000	228.572	218.182	208.696	200.000	192.000	184.616	177.778	171.428	165.518	160.000	154.838	150.000	145.454	141.176	137.142	133.334
1.050	252.000	240.001	229.091	219.131	210.000	201.600	193.847	186.667	179.999	173.794	168.000	162.580	157.500	152.727	148.235	143.999	140.000
1.100	264.000	251.429	240.000	229.566	220.000	211.200	203.078	195.556	188.571	182.070	176.000	170.322	165.000	159.999	155.294	150.856	146.667
1.150	276.000	262.858	250.909	240.000	230.000	220.800	212.308	204.445	197.142	190.346	184.000	178.064	172.500	167.272	162.352	157.713	153.334
1.200	288.000	274.286	261.818	250.435	240.000	230.400	221.539	213.334	205.714	198.622	192.000	185.806	180.000	174.545	169.411	164.570	160.000
1.250	300.000	285.715	272.728	260.870	250.000	240.000	230.770	222.223	214.285	206.898	200.000	193.548	187.500	181.818	176.470	171.428	166.668
1.300	312.000	297.144	283.637	271.305	260.000	249.600	240.001	231.111	222.856	215.173	208.000	201.289	195.000	189.090	183.529	178.285	173.334
1.350	324.000	308.572	294.546	281.740	270.000	259.200	249.232	240.000	231.428	223.449	216.000	209.031	202.500	196.363	190.588	185.142	180.000
1.400	336.000	320.001	305.455	292.174	280.000	268.800	258.462	248.889	239.999	231.725	224.000	216.773	210.000	203.636	197.646	191.999	186.668
1.450	348.000	331.429	316.364	302.609	290.000	278.400	267.693	257.778	248.571	240.001	232.000	224.515	217.500	210.908	204.705	198.856	193.334
1.500	360.000	342.858	327.273	313.044	300.000	288.000	276.924	266.667	257.142	248.277	240.000	232.257	225.000	218.181	211.764	205.713	200.000

Beispiel:

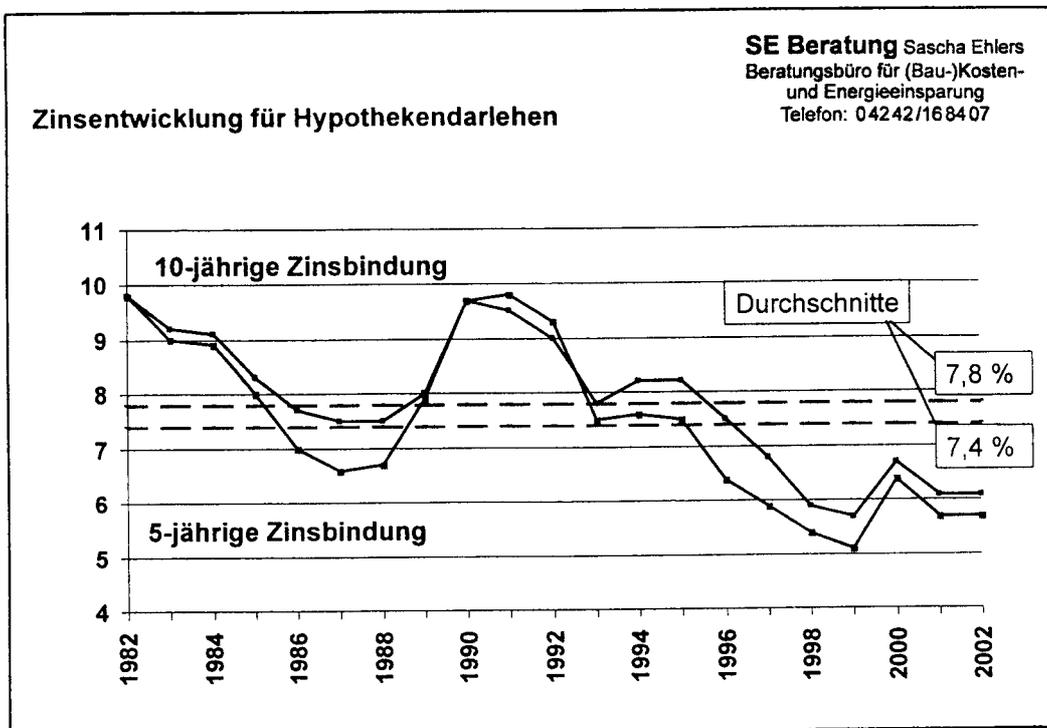
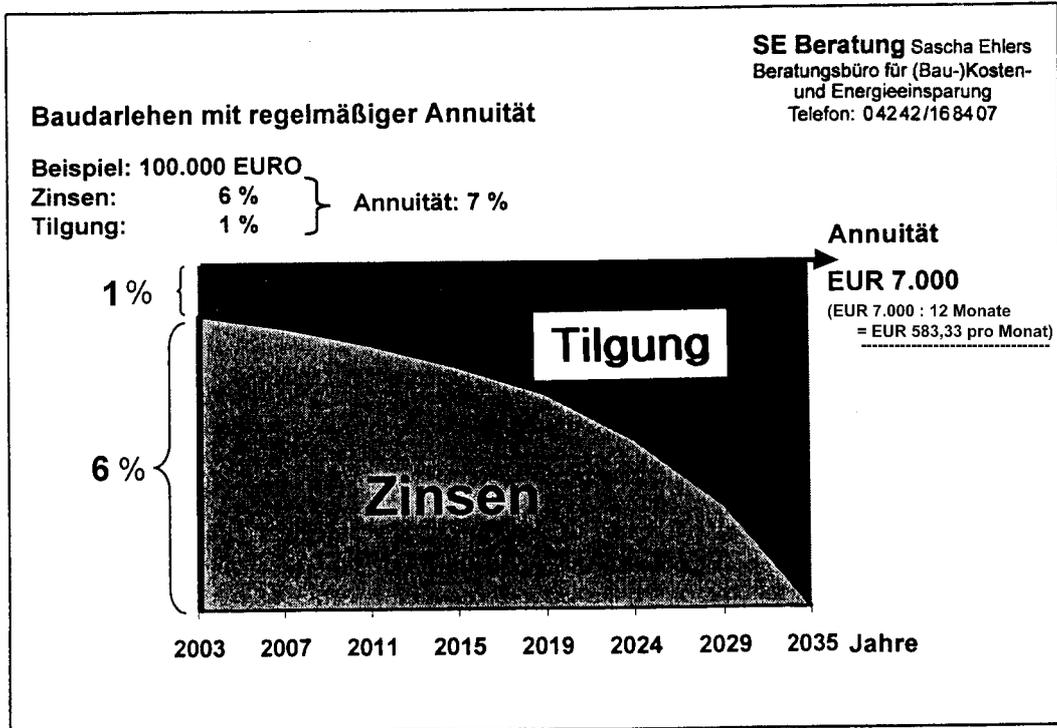
583,33	140.000	133.333	127.272	121.739	116.666	111.999	107.692	103.703	100.000	96.552	93.333	90.322	87.500	84.848	82.352	80.000	77.778
--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Das **Beispiel** mit den **100.000 Euro** wird auf den nächsten Seiten näher erläutert. Des Weiteren wird auf die Zinsentwicklung für Hypothekendarlehen eingegangen.

Hinweis: Diese Unterlagen wurden vor etwa 15 Jahren von mir erstellt. Die heutigen, niedrigen Zinssätze (2009 - 2018) sind nicht normal !!
 Deshalb planen Sie bei Ihrer Finanzplanung mit normalen Zinssätzen, die Sie hier vorfinden. Freuen Sie sich, wenn die Zinsen heute niedrig sind, aber die Normalität wird früher/später wieder in den weltweiten Finanzmarkt einkehren, ob mit oder ohne Crash werden wir dann mitbekommen.

Hinweis:

Mit einer 1%-Tilgung und einem Zinssatz von 6% dauert es ca. 33 Jahre, bis das Darlehen vollständig abbezahlt ist. - Der Gesamtaufwand für ein aufgenommenes Darlehen von EUR 100.000 beträgt sage und schreibe EUR 227.590,13 !! - Die Bank bekommt also innerhalb der 33 Jahre insgesamt EUR 127.590,13 Hypothekendarlehen-Zinsen zuzüglich Nebenkosten von Ihnen! Sehen Sie sich hierzu bitte die vereinfachte Berechnung* auf der nächsten Seite an...



* Für die vereinfachte Berechnung wurde eine 1%-Tilgung mit einem Zinssatz 6% für 33 Jahre angenommen. Normalerweise können aber nur 5 bis max. 20-jährige Zinsbindungen für Hypothekendarlehen abgeschlossen werden. Nach der abgelaufenen Zinsbindung muss dann ein neuer Zinssatz (wieder von 5 bis max. 20-jährige Zinsbindung) vereinbart werden. Ebenfalls sollte zu diesem Zeitpunkt eine Zwischentilgung erfolgen, wenn hierzu verfügbares Eigenkapital vorhanden ist. Dennoch vermittelt die vereinfachte Berechnung einen wichtigen, ersten Überblick über die doch sehr hohen Kosten eines Hypothekendarlehens.

Darlehenssumme: 100.000,00 €
 Anfangstilgung %: 1
 Nominaler Zins %: 6
 Zahlungen erstes Jahr: 12
 Zahlungen jedes Jahr: 12
 Festzins Jahre: 33, 0 Monate
 Zins nach Bindung: 6
 Tilgung nach Bindung %: 1
 Annuität nach Bindung: 0,00 €

Jahr	Darlehens- stand	Tilgung	Zinsen- belastung	Netto
2003	100.000,00 €	1.027,96 €	5.972,04 €	7.000,00 €
2004	98.972,04 €	1.091,37 €	5.908,63 €	7.000,00 €
2005	97.880,67 €	1.158,68 €	5.841,32 €	7.000,00 €
2006	96.721,99 €	1.230,14 €	5.769,86 €	7.000,00 €
2007	95.491,85 €	1.306,02 €	5.693,98 €	7.000,00 €
2008	94.185,83 €	1.386,57 €	5.613,43 €	7.000,00 €
2009	92.799,26 €	1.472,09 €	5.527,91 €	7.000,00 €
2010	91.327,17 €	1.562,88 €	5.437,12 €	7.000,00 €
2011	89.764,29 €	1.659,28 €	5.340,72 €	7.000,00 €
2012	88.105,01 €	1.761,62 €	5.238,38 €	7.000,00 €
2013	86.343,39 €	1.870,27 €	5.129,73 €	7.000,00 €
2014	84.473,11 €	1.985,63 €	5.014,37 €	7.000,00 €
2015	82.487,49 €	2.108,10 €	4.891,90 €	7.000,00 €
2016	80.379,39 €	2.238,12 €	4.761,88 €	7.000,00 €
2017	78.141,27 €	2.376,16 €	4.623,84 €	7.000,00 €
2018	75.765,11 €	2.522,72 €	4.477,28 €	7.000,00 €
2019	73.242,39 €	2.678,31 €	4.321,69 €	7.000,00 €
2020	70.564,07 €	2.843,51 €	4.156,49 €	7.000,00 €
2021	67.720,57 €	3.018,89 €	3.981,11 €	7.000,00 €
2022	64.701,68 €	3.205,09 €	3.794,91 €	7.000,00 €
2023	61.496,59 €	3.402,77 €	3.597,23 €	7.000,00 €
2024	58.093,82 €	3.612,64 €	3.387,36 €	7.000,00 €
2025	54.481,18 €	3.835,46 €	3.164,54 €	7.000,00 €
2026	50.645,71 €	4.072,03 €	2.927,97 €	7.000,00 €
2027	46.573,68 €	4.323,18 €	2.676,82 €	7.000,00 €
2028	42.250,50 €	4.589,83 €	2.410,17 €	7.000,00 €
2029	37.660,68 €	4.872,92 €	2.127,08 €	7.000,00 €
2030	32.787,76 €	5.173,47 €	1.826,53 €	7.000,00 €
2031	27.614,29 €	5.492,56 €	1.507,44 €	7.000,00 €
2032	22.121,74 €	5.831,32 €	1.168,68 €	7.000,00 €
2033	16.290,41 €	6.190,99 €	809,01 €	7.000,00 €
2034	10.099,43 €	6.572,83 €	427,17 €	7.000,00 €
2035	3.526,59 €	3.526,59 €	63,53 €	3.590,13 €

*=Ende der Zinsbindung, #=Sondertilgung

Rate w. Zinsbindung: 583,33 €
 Gesamtlaufzeit : 32 Jahre, 7 Monate
 Gesamtzins: 127.590,13 €, Aufwand: 227.590,13 €