

Entwicklung der Monatsraten für ein Hypotheken-Baudarlehen (Annuitätendarlehen) oder anders ausgedrückt: "Wieviel Baugeld kann ich mir bei welchem Nominalzinssatz (mit der empfehlenswerten 2% Tilgung) für mein Eigenheim leisten? - Wie hoch wird die Monatsrate dafür sein?"

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 2% Tilgung und einem Nominalzins von...																
	4,00% <small>(Laufzeit: 27,5 Jahre)</small>	4,25% <small>(Laufzeit: 27 Jahre)</small>	4,50% <small>(Laufzeit: 26,5 Jahre)</small>	4,75% <small>(Laufzeit: 25,5 Jahre)</small>	5,00% <small>(Laufzeit: 25 Jahre)</small>	5,25% <small>(Laufzeit: 24,5 Jahre)</small>	5,50% <small>(Laufzeit: 24 Jahre)</small>	5,75% <small>(Laufzeit: 23,5 Jahre)</small>	6,00% <small>(Laufzeit: 23 Jahre)</small>	6,25% <small>(Laufzeit: 22,5 Jahre)</small>	6,50% <small>(Laufzeit: 22,5 Jahre)</small>	6,75% <small>(Laufzeit: 22 Jahre)</small>	7,00% <small>(Laufzeit: 21,5 Jahre)</small>	7,25% <small>(Laufzeit: 21,5 Jahre)</small>	7,50% <small>(Laufzeit: 21 Jahre)</small>	7,75% <small>(Laufzeit: 20,5 Jahre)</small>	8,00% <small>(Laufzeit: 20 Jahre)</small>
400	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	51.892	50.527	49.231	48.000
450	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	58.379	56.843	55.385	54.000
500	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	64.865	63.158	61.538	60.000
550	110.000	105.600	101.539	97.778	94.285	91.035	88.000	85.161	82.500	80.000	77.647	75.428	73.334	71.352	69.474	67.692	66.000
600	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	77.838	75.790	73.846	72.000
650	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	84.325	82.106	80.000	78.000
700	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	90.811	88.422	86.154	84.000
750	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	97.298	94.738	92.308	90.000
800	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	103.784	101.053	98.461	96.000
850	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	110.271	107.369	104.615	102.000
900	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	116.757	113.685	110.769	108.000
950	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	123.244	120.000	116.923	114.000
1.000	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	129.730	126.317	123.077	120.000
1.050	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	136.217	132.633	129.231	126.000
1.100	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	142.703	138.948	135.385	132.000
1.150	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	149.190	145.264	141.538	138.000
1.200	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	155.676	151.580	147.692	144.000
1.250	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	162.163	157.896	153.846	150.000
1.300	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	168.649	164.212	160.000	156.000
1.350	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	175.136	170.528	166.154	162.000
1.400	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	181.622	176.843	172.308	168.000
1.450	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	188.109	183.159	178.461	174.000
1.500	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	194.595	189.475	184.615	180.000

Beispiel:

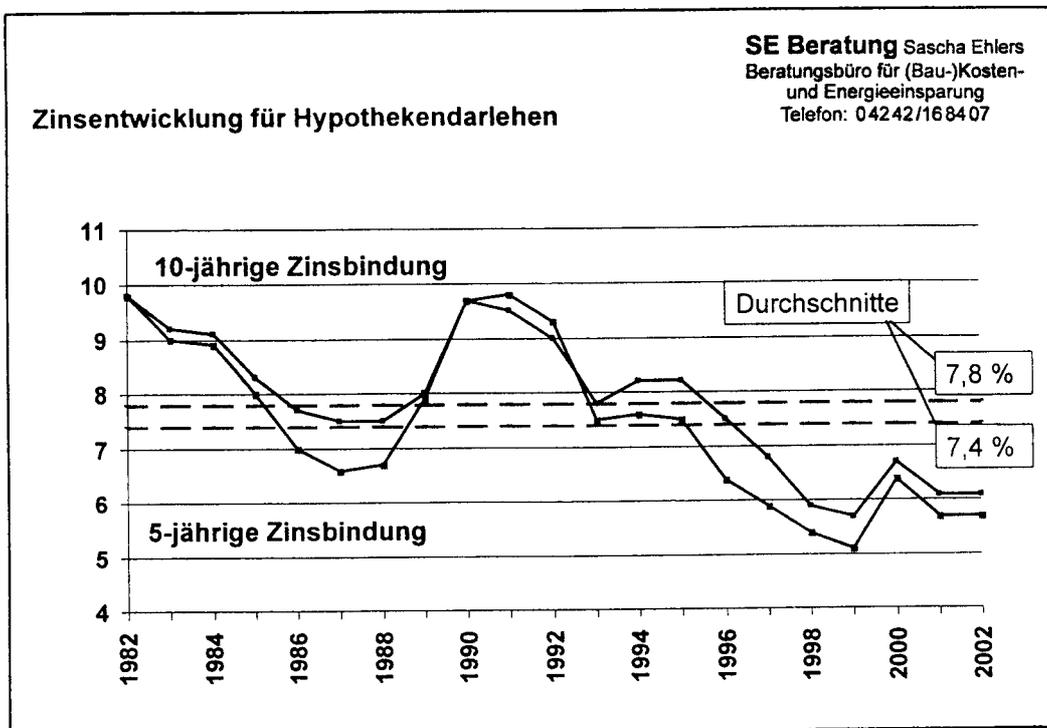
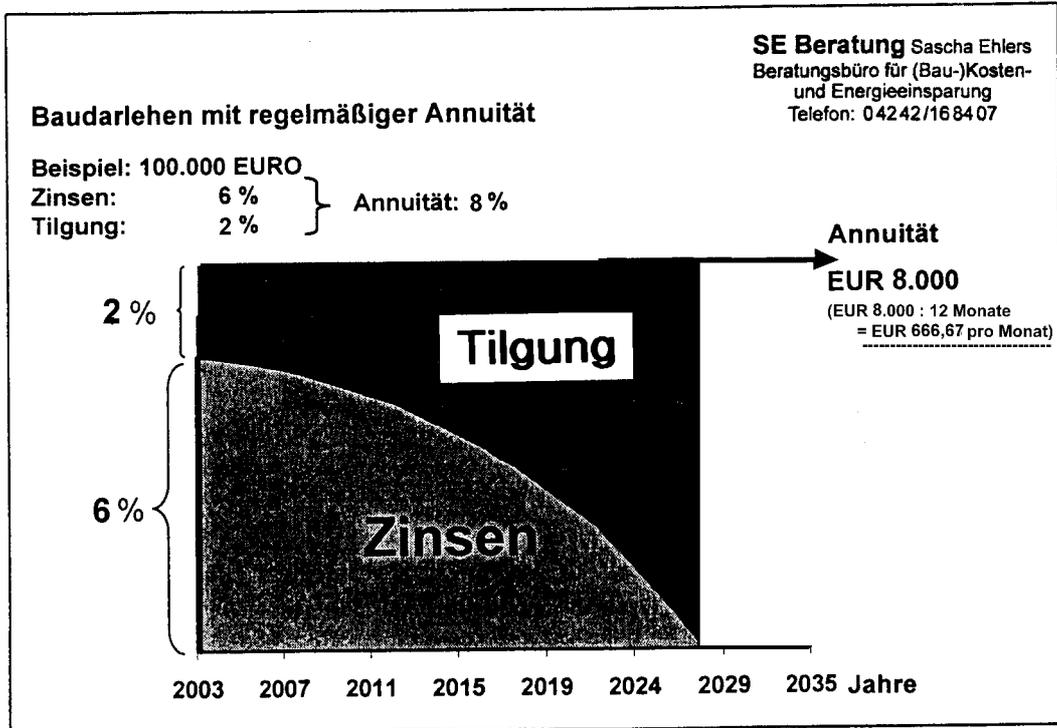
666,67	133.334	128.001	123.078	118.519	114.286	110.346	106.667	103.226	100.000	96.970	94.118	91.428	88.890	86.487	84.212	82.052	80.000
--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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 2%-Tilgung und einem Zinssatz von 6% dauert es ca. 24 Jahre, bis das Darlehen vollständig abbezahlt ist. - Der Gesamtaufwand für ein aufgenommenes Darlehen von EUR 100.000 beträgt immerhin noch EUR 185.301,04 !! - Die Bank bekommt also innerhalb der 24 Jahre insgesamt EUR 85.301,07 Hypothekendarlehen-Zinsen zuzüglich Nebenkosten von Ihnen! Sehen Sie sich hierzu bitte die Berechnung* auf der nächsten



* Für die vereinfachte Berechnung wurde eine 2%-Tilgung mit einem Zinssatz 6% für 24 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.

SE Beratung Sascha Ehlers
 Beratungsbüro für (Bau-)Kosten-
 und Energieeinsparung
 Telefon: 04242/168407

Darlehenssumme: 100.000,00 €
 Anfangstilgung %: 2
 Nominaler Zins %: 6
 Zahlungen erstes Jahr: 12
 Zahlungen jedes Jahr: 12
 Festzins Jahre: 24, 0 Monate
 Zins nach Bindung: 6
 Tilgung nach Bindung %: 2
 Annuität nach Bindung: 0,00 €

Jahr	Darlehens- stand	Tilgung	Zinsen- belastung	Netto
2003	100.000,00 €	2.055,93 €	5.944,07 €	8.000,00 €
2004	97.944,07 €	2.182,73 €	5.817,27 €	8.000,00 €
2005	95.761,34 €	2.317,36 €	5.682,64 €	8.000,00 €
2006	93.443,98 €	2.460,29 €	5.539,71 €	8.000,00 €
2007	90.983,69 €	2.612,03 €	5.387,97 €	8.000,00 €
2008	88.371,66 €	2.773,14 €	5.226,86 €	8.000,00 €
2009	85.598,52 €	2.944,18 €	5.055,82 €	8.000,00 €
2010	82.654,35 €	3.125,77 €	4.874,23 €	8.000,00 €
2011	79.528,58 €	3.318,56 €	4.681,44 €	8.000,00 €
2012	76.210,02 €	3.523,24 €	4.476,76 €	8.000,00 €
2013	72.686,78 €	3.740,55 €	4.259,45 €	8.000,00 €
2014	68.946,23 €	3.971,26 €	4.028,74 €	8.000,00 €
2015	64.974,97 €	4.216,19 €	3.783,81 €	8.000,00 €
2016	60.758,78 €	4.476,24 €	3.523,76 €	8.000,00 €
2017	56.282,54 €	4.752,32 €	3.247,68 €	8.000,00 €
2018	51.530,21 €	5.045,44 €	2.954,56 €	8.000,00 €
2019	46.484,78 €	5.356,63 €	2.643,37 €	8.000,00 €
2020	41.128,15 €	5.687,01 €	2.312,99 €	8.000,00 €
2021	35.441,13 €	6.037,78 €	1.962,22 €	8.000,00 €
2022	29.403,36 €	6.410,17 €	1.589,83 €	8.000,00 €
2023	22.993,18 €	6.805,54 €	1.194,46 €	8.000,00 €
2024	16.187,65 €	7.225,29 €	774,71 €	8.000,00 €
2025	8.962,36 €	7.670,93 €	329,07 €	8.000,00 €
2026	1.291,43 €	1.291,43 €	9,61 €	1.301,04 €

*=Ende der Zinsbindung, #=Sondertilgung

Rate w. Zinsbindung: 666,67 €
 Gesamtlaufzeit : 23 Jahre, 2 Monate
 Gesamtzins: 85.301,04 €, Aufwand: 185.301,04 €