

Wohneigentum sicher finanzieren

Ein guter Job, tolle Reisen, Familie, Freundinnen und Freunde und ein schönes Zuhause: So stellen sich viele Jugendliche ihre Zukunft vor. Dass man für den Traumjob in eine passende (Aus)Bildung investieren muss, ist vielen klar. Aber wie verwirklicht man seinen Traum von den eigenen vier Wänden? Was muss man bei der Finanzierung beachten, wie kalkuliert man die Kosten, und wieviel Kapital muss man ansparen? Wer schon früh die wichtigsten Eckpunkte der Immobilienfinanzierung kennt, kann sich gedanklich und möglicherweise auch schon finanziell auf diese große Anschaffung im Leben vorbereiten.

Die Arbeitsmaterialien im Lernmodul

Für den Unterrichtseinstieg:

- Arbeitsblatt: Mein Umgang mit Geld
- Interaktive Übungen: Mein Umgang mit Geld

Zur Vermittlung von Grundwissen:

- Schaubild: Geldanlagen der Bundesbürgerinnen und -bürger 2023
- Arbeitsblatt: Kredite – Zins und Tilgung
- Interaktive Übungen: Kredite – Zins und Tilgung

Zur Vertiefung des Wissens:

- Arbeitsblatt: Wie man Wohneigentum finanzieren kann
- Interaktive Übungen: Wie man Wohneigentum finanzieren kann

Zur Reflexion und Diskussion:

- Arbeitsblatt: Macht eine Immobilie immobil?
- Interaktive Übungen zur Frage: Macht eine Immobilie immobil?

▸ Zum Schaubild „Geldanlagen der Bundesbürgerinnen und -bürger 2023“

Wer eine große Anschaffung plant, für sein Alter vorsorgen oder einfach nur ein Geldpolster aufbauen möchte, muss normalerweise Geld zur Seite legen. Dafür gibt es abhängig von den jeweiligen Zielen und Voraussetzungen unterschiedliche Strategien mit entsprechenden Vor- und Nachteilen. Als Faustregel gilt: Je höher die Rendite, desto größer ist das Anlagerisiko.

Beim Sparen gibt oder besser „verleiht“ jemand Geld an eine Bank oder Sparkasse und bekommt dafür Zinsen. Der Staat sichert in der Europäischen Union Spareinlagen bis zu 100.000 Euro pro Kundin oder Kunde und pro Bank ab. Das bedeutet: Ist eine Bank zahlungsunfähig, ist das gesparte Geld nicht verloren, sondern wird aus dem Einlagensicherungsfonds gezahlt. Beim Investieren legt man sein Geld in Aktien oder Fonds an, in der Hoffnung, dass beispielsweise ein Unternehmen an Wert gewinnt. Investitionen in Kapitalmärkte sind somit risikoreicher und spekulativ. Geht ein Unternehmen pleite oder stürzt sein Aktienkurs ab, verliert man auch Geld.

Arbeitsauftrag zum Weiterdenken: Die Deutschen gelten als Sparfuchs: 11,1 Prozent des Einkommens legt man in Deutschland zurück, in den USA sind es laut statistischem

Bundesamt 3,7 Prozent, in Österreich 8,8 Prozent, in Italien 2,1 Prozent. Die Schweiz hat eine Sparquote von 18,4 Prozent. Erörtern Sie drei Thesen zur Begründung:

- 1) „Der Wert ist Durchschnitt und irreführend. Rund die Hälfte der Deutschen hat kaum nennenswerte Ersparnisse, während (...) Privatleute oder Unternehmen, die viel verdienen oder viel geerbt haben, extrem hohe Sparquoten haben.“
Quelle: Maurice Höffgen, Wissenschaftlicher Mitarbeiter für Finanzpolitik im Bundestag, https://wdrmedien-a.akamaihd.net/medp/podcast/weltweit/fsk0/301/3016897/wdr5morgenechointerview_2023-10-30_hohesparquote_schlechtenachrichtfuerdiewirtschaft_wdr5.mp3
- 2) Die Deutschen sind besonders sicherheitsbewusst. Darum sparen sie auch eher in absolut sicheren, aber geringverzinsten Anlageformen wie Girokonto oder Tagesgeld.
- 3) In anderen Ländern investieren die Menschen stärker in selbstgenutzte Immobilien oder in Kapitalmärkte als in Deutschland. Erörtern Sie, woran das liegen könnte.

▸ Zum Arbeitsblatt: Kredite – Zins und Tilgung

Fachbegriffe kurz erklärt:

Dispo(sitions)kredit: ein Überziehungskredit für das Girokonto. Zinssatz wird von der Bank festgelegt. Aktuell durchschnittlich um 11 Prozent.

Konsumentenkredit: Kredit an private Haushalte zur Finanzierung von Waren oder Dienstleistungen. Aktuell durchschnittlich um 10 Prozent.

Hypothekenkredit: ein Kredit, der mit einer Hypothek auf eine Immobilie abgesichert ist. Zinssatz aktuell 4 bis 5 Prozent in Abhängigkeit unter anderem von der Laufzeit und davon, wie hoch der Immobilienwert beliehen wird.

Arbeitsauftrag zum Weiterdenken: Die Schülerinnen und Schüler sind in den Arbeitsaufträgen auf dem Arbeitsblatt dazu aufgerufen, die Vor- und Nachteile von endfälligen Darlehen und Annuitätendarlehen zu erkennen und auch zu begründen, in welchen Situationen welche Darlehensform besser geeignet ist. Die interaktiven Übungen zu diesem Arbeitsblatt: Kredite – Zins und Tilgung bieten ein Entscheidungsszenario als Lerneinheit zu diesem Thema.

▸ Zum Arbeitsblatt: Wie man Wohneigentum finanzieren kann

Fachbegriffe kurz erklärt

Ein **Hypothekendarlehen** ist eine langfristige Finanzierung, die durch eine Immobilie (ein Haus, ein Grundstück oder ein Grundstück mit Haus) gesichert ist. Eine Hypothek (aus dem

Griechischen: „Unterpfand“) bezeichnet eine Absicherung eines Darlehens im Grundbuch. Das ist ein amtliches Dokument, in dem Eigentümer/innen, Hypotheken und andere Belastungen eines Grundstückes festgehalten werden. Die Hypothek ist dabei immer an ein bestimmtes Darlehen gebunden.

Beim **Bauspardarlehen** handelt es sich um ein unkündbares Tilgungsdarlehen. Die Höhe des Bauspardarlehens (Zuteilung) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bausparsumme (dem vereinbarten Gesamtbetrag) und dem Bausparguthaben, das bis zur Zuteilung angesammelt wurde. Das **Arbeitsblatt: Deutschland – das Sparerland** erklärt gesondert, wie Bausparen als genossenschaftliches Prinzip funktioniert und warum die Verzinsung weitgehend unabhängig vom Kapitalmarkt ist.

Der **Beleihungswert** gibt an, wie hoch der Kredit im Verhältnis zum aktuellen Verkehrswert der Immobilie sein darf. Dieser ist niedriger als der aktuelle Verkehrswert der Immobilie – er entspricht also nicht der Kaufsumme oder den Baukosten, da Banken einen Sicherheitsabschlag bei der Berechnung einkalkulieren. Die Beleihungsgrenze ist in der Regel die maximale Darlehenshöhe für eine Finanzierung. Damit wird sichergestellt, dass die Bank nicht auf den Kosten für ihre Finanzierung sitzen bleibt, wenn der/die Darlehensnehmer/in nicht mehr zahlungsfähig sein sollte.

Andere Formen der Baufinanzierung

Der Staat fördert den Wohnungsbau auch mit zinsgünstigen Baudarlehen über die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Antragstellung erfolgt über Bausparkassen oder andere Kreditinstitute. Darüber hinaus haben einzelne Bundesländer oft eigene Förderprogramme. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle bietet Förderung für energetische Sanierungen und Energieberatung an. Wichtig: Nebenkosten des Erwerbs (zum Beispiel für Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten beziehungsweise eventuelle Maklerkosten) werden beim Hausbau/Hauskauf in der Regel nicht mitfinanziert. Diese schwanken zwischen 9 und 15 Prozent der Kaufsumme.

Vollfinanzierung

Ein Hauskauf wird nur in den seltensten Fällen zu 100 Prozent finanziert. In der Regel wird ein gewisser Eigenkapitalanteil vorausgesetzt – oft mehr als 20 Prozent.

Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage

Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und Riester-Förderung sind staatliche Geldleistungen und Steuervorteile, die den Erwerb von Wohneigentum beziehungsweise die Vermögensbildung bei Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern unterstützen sollen. Sie sind teilweise an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden. Eine Übersicht über die Höhe der staatlichen Zuschüsse, Voraussetzungen, Einkommensgrenzen und Sparpotenzial bietet das **Arbeitsblatt: So hilft der Staat beim Sparen**.

Zinssätze recherchieren

Neben den konkreten Angeboten auf den Portalen der Banken und Sparkassen können sich die Schülerinnen und Schüler auch auf Vergleichs- und Verbraucherberatungsportalen umsehen.

Dispokredit: <https://www.finanzcheck.de/kredit/dispokredit>, <https://www.verivox.de/girokonto/dispokredit/>

Bauzinsen: <https://www.finanztip.de/baufinanzierung/hypothekenzinsen/>, <https://www.finanzcheck.de/baufinanzierung/>

Konsumentenkredit: <https://www.finanztip.de/kredit/>, <https://www.finanzcheck.de/kredit/>, <https://www.verivox.de/kredit/privatkredit/>

Weitere Portale: <https://www.check24.de/>, <https://www.vergleich.de/>, <https://finanzvergleich.com/> oder <https://www.kreditvergleich.net/>

Formel für den maximalen Kreditbetrag

Um einschätzen zu können, wie hoch der maximale Kreditbetrag sein sollte, den man bei einer Bank, einer Bausparkasse oder einem anderen Kreditinstitut aufnimmt, sollte man seine Einnahmen und Ausgaben und eine Faustformel kennen, die bei der Baufinanzierung oft zur Anwendung kommt:

Einnahmen: 4.750 €	4.500 € Nettoeinkommen, 250 € Kindergeld
Monatliche Ausgaben fix und variabel: 3.355 €	Fix: 800 € Miete, 500 € Nebenkosten (Heizung Strom, Wasser), 50 € Telekommunikation (Handy, Internet), 100 € Versicherungen (Haftpflicht, Hausrat etc.), 55 € Steuern und Abgaben (Auto, GEZ etc.), 100 € Sonstige Ausgaben (Fitnessstudio, Streaming-Abo etc.) Variabel: 600 € Lebensmittel und Getränke, 200 € Kleidung und Schuhe, 200 € Laufende Kosten (Fahrtkosten, Reparaturen etc.), 200 € Urlaub und Freizeit, 300 € sonstige variable Ausgaben
Verfügbarer Monatsbetrag (Einnahmen – Ausgaben + eingesparte Miete)	2.195 €
Realistische Kreditsumme (Annahme: Zinssatz = 4 Prozent, Tilgung = 1,5 Prozent)	
Formel (Monatsbetrag x 12 Monate x 100) : (Zinssatz + Tilgung) = maximaler Kreditbetrag	
Rechenbeispiel (2.195 x 12 x 100) : (4 + 1,5) = 478.900 €	
Maximaler Kreditbetrag: 478.900 €	

Arbeitsauftrag zum Weiterdenken: Angenommen, Sie hätten zusammen mit einer/einem Lebenspartner/in pro Monat einen verfügbaren Betrag von insgesamt 3.000 Euro. Berechnen Sie, wie sich der maximale Kreditbetrag dann verändern würde.