Kredite und Darlehen

Du möchtest dir etwas anschaffen, aber dir fehlt dafür das notwendige „***Kleingeld***"?
Die sinnvollste und günstigste Möglichkeit ist natürlich immer, sich den notwendigen Betrag anzusparen.

Wenn das nicht möglich ist, kannst du bei einer Bank einen Kredit aufnehmen. Die Bank „*streckt*" dir das Geld vor und du musst den ausgeliehenen Betrag monatlich „*abstottern*" - aber **Achtung:** dafür verlangt die Bank **Zinsen**.
Vereinfacht gesagt heißt das: du bezahlst immer mehr zurück, als du dir bei der Bank ausgeliehen hast.

Leihst du dir das Geld, um z. B. Möbel, eine neue Küche oder ein Auto zu kaufen, dann spricht man üblicherweise von einem **Kredit**.

Leihst du dir das Geld, um dir z. B. eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, nennt man das ein **Darlehen**.

Zwei Begriffe für ein und dasselbe: Geld ausleihen und mit Zinsen zurückzahlen.

Wirklich notwendig?

Bei Anschaffungen wie etwa neue Möbel oder ein neues Auto solltest du wirklich zwei Mal überlegen, ob du dafür wirklich einen Kredit aufnehmen möchtest.
Wenn du mit dem „***Auto auf Pump***" beispielsweise einen Unfall mit Totalschaden hast, musst du trotzdem den Kredit weiter zurückzahlen, obwohl du das Auto gar nicht mehr hast.

Für den Kauf einer Eigentumswohnung wirst du aber wohl kaum um ein Darlehen herumkommen. Wir schauen uns daher im Folgenden etwas genauer an, worauf du bei einem Darlehen alles achten solltest.

Konto überziehen

Bei kurzfristigen finanziellen Engpässen neigen einige Menschen dazu, ihr Konto zu überziehen. Das bedeutet, man hat ein Minus auf dem Konto - und zwar solange, bis man es wieder ausgeglichen hat.

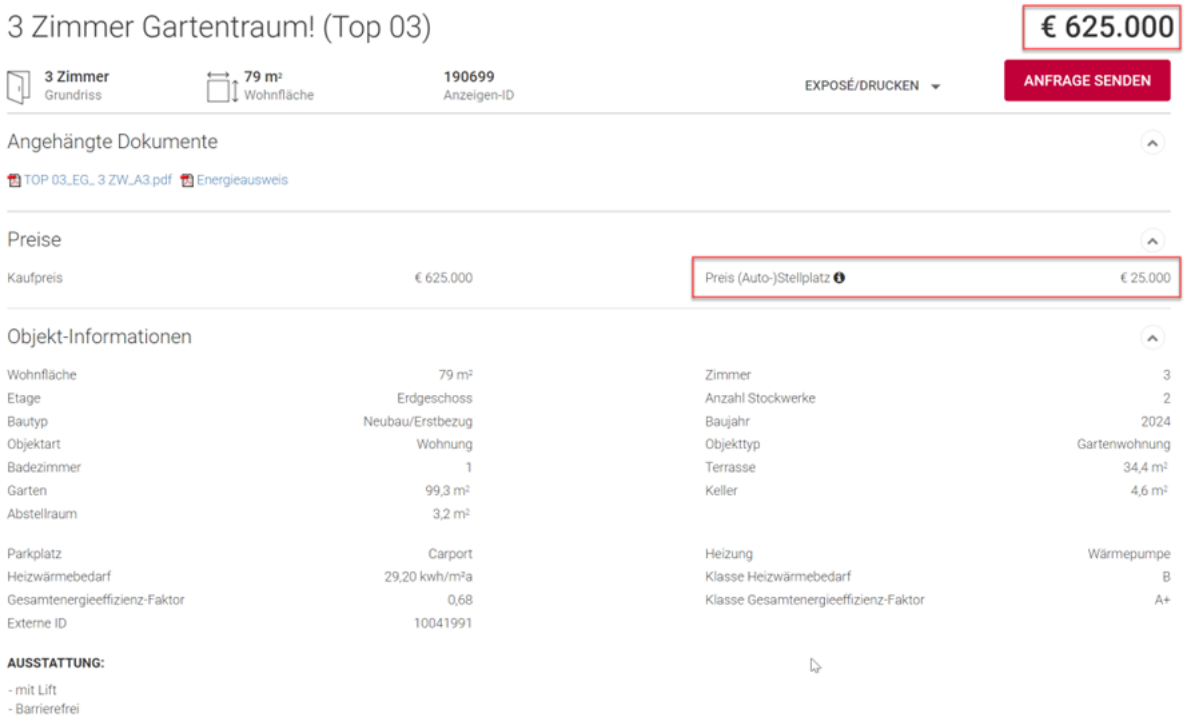
Aber Vorsicht: Für das Überziehen des Kontos verlangt die Bank ***Überziehungszinsen***. Diese sind extrem hoch. Darum solltest du von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen.

Bei Jugendkonten besteht diese Möglichkeit erst gar nicht!

Angaben zu den Urhebern und Lizenzbedingungen der einzelnen Bestandteile dieses Dokuments finden Sie unter
https://www.tutory.de/entdecken/dokument/kredite-und-darlehen-1

Ein Beispiel:

Julian (27 Jahre) ist auf der Suche nach einer Eigentumswohnung. Er findet im Internet das folgende Inserat:



3 Zimmer Gartentraum! (Top 03) € 625.000

3 Zimmer Grundriss | 79 m² Wohnfläche | 190699 Anzeigen-ID | EXPOSÉ/DRUCKEN | ANFRAGE SENDEN

Angehängte Dokumente

TOP 03_EG_ 3 ZW_A3.pdf Energieausweis

Preise

Kaufpreis	€ 625.000	Preis (Auto-)Stellplatz	€ 25.000

Objekt-Informationen

Wohnfläche	79 m²	Zimmer	3
Etage	Erdgeschoss	Anzahl Stockwerke	2
Bautyp	Neubau/Erstbezug	Baujahr	2024
Objektart	Wohnung	Objekttyp	Gartenwohnung
Badezimmer	1	Terrasse	34,4 m²
Garten	99,3 m²	Keller	4,6 m²
Abstellraum	3,2 m²		
Parkplatz	Carport	Heizung	Wärmepumpe
Heizwärmebedarf	29,20 kwh/m²a	Klasse Heizwärmebedarf	B
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,68	Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor	A+
Externe ID	10041991		

AUSSTATTUNG:

- mit Lift
- Barrierefrei

Screenshot (laendleimmo.at): Beispiel für eine Eigentumswohnung

Die Wohnung kostet also inklusive einem Auto-Stellplatz **€ 650.000.-**

Aber Achtung:

Beim Kauf einer Wohnung gibt es noch eine Reihe von Nebenkosten, die ebenfalls bezahlt werden müssen:

► **Grunderwerbsteuer: 3,5%** vom Kaufpreis

► **Grundbucheintragung: 1,1%** vom Kaufpreis

① Berechne die Kosten für die Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung und addiere diese Beträge zum Kaufpreis hinzu!

Angaben zu den Urhebern und Lizenzbedingungen der einzelnen Bestandteile dieses Dokuments finden Sie unter
https://www.tutory.de/entdecken/dokument/kredite-und-darlehen-1

Julian ist mit seiner Rechnung aber noch nicht fertig. Der Kaufvertrag wird von einem Rechtsanwalt oder einem Notar errichtet.
Die Höhe der Vertragserrichtungskosten betragen überlicherweise zwischen 1,5 bis 3% des Kaufpreises - zuzüglich MWSt.

Das sind also zwischen **€ 11.700.- und € 23.400.-** die Julian noch zusätzlich aufbringen muss.

② Berechne, mit welchen Kosten Julian insgesamt zu rechnen hat. Rechne einmal mit dem Minimal- und einmal mit dem Maximalbetrag!

Möbel und Einrichtung?

Auch dafür wird Julian wohl noch ein paar tausend Euro einrechnen müssen. Der Einfachheit halber runden wir den Gesamtbetrag, den Julian für den Kauf und die Einrichtung seiner Wohnung benötigen wird, auf **€ 725.000.-** auf.

Neue gesetzliche Bestimmungen für Wohnbaudarlehen:

Seit 2023 gelten einige neue Bestimmungen, wenn man bei einer österreichischen Bank ein Darlehen für den Kauf einer Wohnung / eines Hauses aufnehmen möchte:

- ► Mindestens **20% Eigenmittel**.
- ► Maximale Laufzeit von 35 Jahren.
- ► Die monatliche Rückzahlungsrate darf maximal 40% des Haushaltsnetto-Einkommens betragen.

③ Berechne, wie viel Eigenmittel Julian haben muss, wenn wir von Gesamtkosten von **€ 725.000.-** ausgehen!

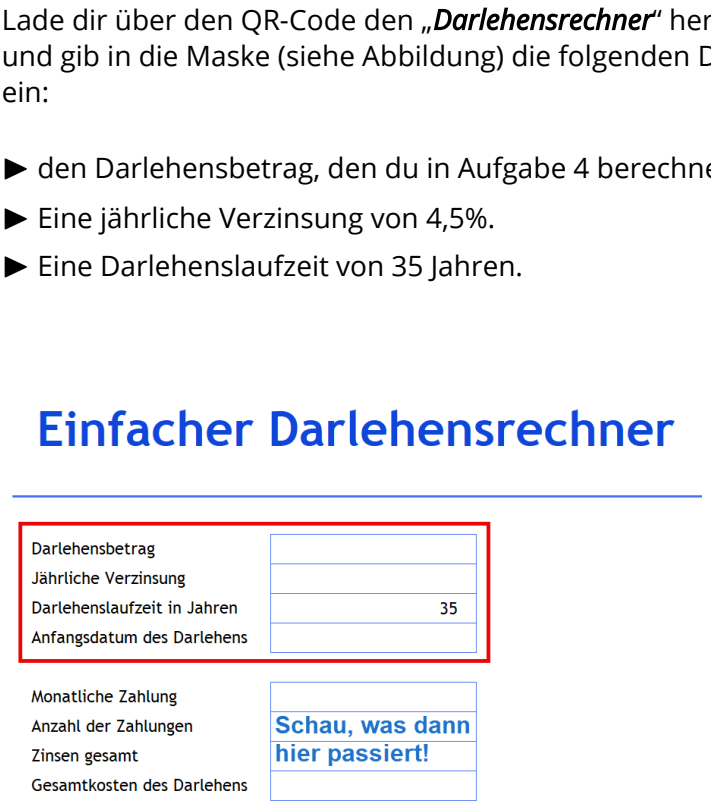
Angaben zu den Urhebern und Lizenzbedingungen der einzelnen Bestandteile dieses Dokuments finden Sie unter
https://www.tutory.de/entdecken/dokument/kredite-und-darlehen-1

④ Welchen Betrag muss Julian - abzüglich der Eigenmittel - bei der Bank als Darlehen aufnehmen, um sich die Wohnung kaufen zu können?

Was bedeutet das für Julian?

Lade dir über den QR-Code den „***Darlehensrechner***“ herunter und gib in die Maske (siehe Abbildung) die folgenden Daten ein:

- ▶ den Darlehensbetrag, den du in Aufgabe 4 berechnet hast.
- ▶ Eine jährliche Verzinsung von 4,5%.
- ▶ Eine Darlehenslaufzeit von 35 Jahren.



Darlehensrechner

Wenn du die oben genannten Daten eingegeben hast, schau dir an, was im „***Darlehensrechner***“ passiert:

Wie hoch ist die monatliche Zahlung? Wie viel muss Julian insgesamt an die Bank zurückzahlen (Gesamtkosten des Darlehens)?

⑤ Was sagst du zu dem Ergebnis? Hat es dich überrascht?

Angaben zu den Urhebern und Lizenzbedingungen der einzelnen Bestandteile dieses Dokuments finden Sie unter
https://www.tutory.de/entdecken/dokument/kredite-und-darlehen-1