



Vorsorge fühlt sich gut an

Im Ruhestand in den abbezahlten, eigenen vier Wänden wohnen – eine Aussicht, die finanzielle Sicherheit verspricht. Wer früh beginnt, erreicht das Ziel entspannter.

FOTO: ISTOCKPHOTO/SOLSTOCK

Zwischen den Kosten für den Lebensunterhalt im Alter und der gesetzlichen Rente klafft meist eine Lücke. Mietfrei wohnen schont dann strapazierte Geldbeutel. Je früher sich Vorsorge-Sparer um die Finanzierung eigener vier Wände kümmern, desto flexibler können sie auf das Ziel hinarbeiten. Und wer richtig plant, spart an vielen Ecken Geld.

Jung loslegen Das dachten sich auch Anja und Rolf Gerland. Aber als sie mit 30 geheiratet hatten, war Geld knapp, der Berufsweg ungewiss, ebenso der künftige Wohnort. Die Brauteltern schenkten deshalb zur Hochzeit einen Bausparvertrag über 125 000 Euro und kümmerten sich fünfzehn Jahre um die Einzahlungen. 50 000 Euro Eigenkapital

kamen so zusammen. Auch Anja und Rolf nutzten die Zeit zum Sparen.

Passend kaufen Jetzt mit 45, zwei Kindern und sicheren Jobs in Bonn sind die Zwei soweit. Sie sitzen beruflich fest im Sattel, der Standort gilt als krisensicher, und sollte tatsächlich noch ein Umzug nötig sein, ist eine Immobilie dort



E-MAGAZINE

Gratis: neue „Familien“-Ausgabe

Das nächste E-Magazine ist da – dieses mal mit vielen Informationen für Familien. Sie finden Antworten auf die wichtigsten Fragen von jungen Bauherren, Ideen für Starter-Häuser, Wohn-Inspirationen und praktische Produkte für Eltern und Kinder. Wie gewohnt nutzen LBS-Kunden das Digital-Angebot von DAS HAUS kostenlos. Sie müssen lediglich dieser Wegbeschreibung folgen:



Aktuelle Cover einmontieren

- Tablet-Nutzer gehen in ihren App-Store (iTunes für Apple oder GooglePlay für Android-Geräte).
- Per Suche finden Sie die App „Das Haus Digital“, die Sie gratis herunterladen.
- Darin bezahlen Sie die gewünschte Ausgabe mit Ihrem LBS-Gutschein-Code „Haus123“ und sparen den regulären Preis von 2,99 €.
- Sie haben kein Tablet? Rufen Sie mit PC und Internet-Browser die Seite www.haus.de/extra auf und folgen dort dem Link zu Ihrer Wunsch-Ausgabe.

FOTO: SHUTTERSTOCK. COMPOSING: DAS HAUS

leicht zu vermieten. Nach langer Suche fand die Familie am Stadtrand ein Haus: 150 Quadratmeter, vier Zimmer, Wohnküche, Garten. Zwei Bäder und die Raumaufteilung erlauben Privatsphäre, auch wenn die Kinder älter sind. So können sie eventuell in der Universitätsstadt studieren, ohne horrenden Mietpreise für WG-Zimmer zu zahlen. Der Kaufpreis aber liegt bei stolzen 450 000 Euro, inklusive der Nebenkosten. Doch in Bonn gelten Immobilienpreise als stabil bis steigend – leichte temporäre Schwankungen ausgenommen.

Günstig leihen Dank des Guthabens aus dem Bausparvertrag von 50 000 Euro, des Bauspardarlehens von 75 000 Euro und einem Polster von nochmal 75 000 Euro müssen Gerlands nur noch einen Kredit von 250 000 Euro aufnehmen. Um Geld zu sparen und weil das Paar mit 65 in abbezahlten vier Wänden leben möchte, will es zügig tilgen. Mit einer Volltilgung innerhalb von 10 Jahren bekämen sie einen Zinssatz von 1,5 Prozent. Doch die monatliche Belastung allein für den Bankkredit läge bei über 2200 Euro und überstiege ihre Möglichkeiten. Also wählen sie eine Laufzeit von 20 Jahren mit einem Zinssatz von 2 Prozent. Der anfängliche Tilgungssatz beträgt nun 4,07 Prozent

und die Monatsbelastung 1265 Euro. Hinzu kommt die Tilgung des Bauspardarlehens von 500 Euro monatlich in den nächsten 15 Jahren. Das können die Doppelverdiener stemmen. Da Mieten in Bonn hoch sind, und die Familie zurzeit 1400 Euro Miete zahlt, investiert sie lieber die rund 365 Euro extra monatlich in ihre Altersvorsorge. So sitzen Anja und Rolf pünktlich zu Rentenbeginn im abbezahlten Eigenheim.

Bezüge aufstocken Die Raumaufteilung macht nach Auszug der Kinder Untervermietung möglich: Wird ein Zimmer in eine Küche umfunktioniert, entstehen zwei unabhängige Wohneinheiten. So können Gerlands im Alter etwas hinzuverdienen, wenn die Rente doch zu klein ausfällt. Nur auf Freibeträge müssen sie achten. Denn darüber hinausgehende Renten und Mieteinnahmen müssen versteuert werden. fg

Zügig tilgen oder Monatsbelastung senken

Überblick über die monatlichen Raten und notwendigen Tilgungssätze für die komplette Rückzahlung eines Annuitätendarlehens über 10 000 Euro – leicht umzurechnen für Ihr Vorhaben.

Laufzeit in Jahren		möglicher Sollzinssatz in % je Jahr							
		1,5	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,50
20	Monats-Rate in €	48,25	49,41	50,59	51,78	52,99	54,22	55,46	58,00
	anfänglicher Tilgungssatz in %	4,29	4,18	4,07	3,96	3,86	3,76	3,66	3,46
15	Monats-Rate in €	60,07	63,21	64,35	65,51	66,68	67,86	69,06	71,49
	anfänglicher Tilgungssatz in %	5,95	5,83	5,72	5,61	5,50	5,39	5,29	5,08
10	Monats-Rate in €	89,79	90,90	92,01	93,14	94,27	95,41	95,56	98,89
	anfänglicher Tilgungssatz in %	9,27	9,16	9,04	8,93	8,81	8,70	8,59	8,37

Anwendung der Tabelle: Die monatliche Rate für einen Kredit über 10 000 Euro mit 15jähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 2 % beträgt 64,35 Euro. Für eine höhere Kreditsumme, zum Beispiel 175 000 Euro, errechnet sich die Rate wie folgt: 64,35 Euro x 175 000 Euro : 10 000 Euro = Monatsrate 1126,13 Euro (angenommene Voraussetzung: Zins- und Tilgungssatz bleiben über die gesamte Laufzeit unverändert).

QUELLE: LBS WEST, JANUAR 2015



LBS-Gebietsleiter Franz Siebertz rät zur Flexibilität in der Finanzierung.

„Achten Sie auf Sondertilgungsrechte“

„Wie lange es dauert, bis ein Hypotheken-Darlehen abbezahlt ist, hängt wesentlich vom Tilgungssatz ab. Dieser sollte gerade in Niedrigzins-Zeiten nicht zu klein angesetzt sein. Zurzeit sind 2 Prozent das Mindeste. Sonst haben Finanzierer nach Ablauf der Zinsbindung noch eine enorme Restschuld, für die sie eine Anschlussfinanzierung benötigen. Weiterer Pluspunkt einer hohen Tilgung: Wer seine Schulden zügig reduziert, senkt die Gesamtkosten seiner Finanzierung. Die monatliche Rate darf Sie aber auch nicht überfordern. Besser, Sie erlauben sich Spielräume und schöpfen diese aus, wenn es die Zeiten zulassen. Dazu vereinbaren Sie mit Ihrem Darlehensgeber, dass Sie Sondertilgungen leisten dürfen. Diese außerplanmäßigen Zahlungen (von beispielsweise 5 Prozent der Darlehenssumme im Jahr) beschleunigen die Rückzahlung. Für Ihr Hypotheken-Darlehen müssen Sie dieses Recht oft aushandeln und (ganz wichtig!) explizit im Vertrag festhalten. Das ist beim Bausparvertrag anders: Als Bausparer haben Sie den Vorteil, dass Sondertilgungen in der Bauspardarlehensphase jederzeit kostenlos und in unbegrenzter Höhe möglich sind. Grundsätzlich können Sonderzahlungen auch in der Sparphase sinnvoll sein, etwa wenn Sie doch früher als geplant über Ihre Bausparsumme verfügen möchten. Allerdings kann die Bausparkasse Sparbeiträge zurückweisen, die über der vereinbarten Regel-Sparrate liegen.“