Finanzierungsbeispiel für eine Familie mit zwei Kindern

Prämissen:

- Brutto-Jahres-Einkommen Ehemann 45.000 €; Ehefrau in Elternzeit
- Zwei Kinder, geb. 2006 und 2008
- Beide Ehepartner unter 40 Jahre alt, noch keine 5 Jahre verheiratet
- Gebrauchtimmobilie, Baujahr 1996, 120 qm

Kaufpreis		170.000 €
Grunderwerbsteuer 3,5%		5.950 €
Notar- und Grundbuchkosten 1,5%		2.550 €
Maklercourtage 4,76%		8.092 €
Gesamtkosten		186.592 €
Eigenkapital	./.	25.350 €
Finanzierungsbedarf		**161.242 €**

Fremdmittel	**Betrag**	**mtl. Rate**
Öffentliche Mittel des Landes NRW 0 % Zinsen in den ersten 5 Jahren* 0,5 % Verwaltungskostenbeitrag, Auszahlung 99,6 % • Baudarlehen im Modell A 52.500 €, Kostenkategorie 2, kein Stadtbonus Tilgung 4 % p. a. • Starterdarlehen 12.000 €, Tilgung 5% p. a.	52.290 € 11.952 €	196,88 € 55,00 €
LBS-Riester-Vorfinanzierungskredit Zins nom. 3,65% p. a., effektiver Jahreszins 3,72% Zinsbindung „fest bis Zuteilung“ (ca. 10 Jahre) zuzügl. förderfähige Tilgungsleistung 4 % p. a. (Riestervertrag Ehemann 45.000 €, Ehefrau 5.000 €)	50.000 €	318,75 €
Sparkassen-Kredit Zins nom. 4,75% p. a. , anfänglicher effektiver Jahreszins 4,85% Zinsbindung 15 Jahre, 1 % Tilgung p. a.	47.000 €	225,21 €
Summe	**161.242 €**	**795,84 €**
abzüglich Riester-Förderung 793 € p.a. 2 x Grundzulage à 154 € 1 x Kinderzulage à 185 € (Kind geb. 2006) 1 x Kinderzulage à 300 € (Kind geb. 2008)		**. / . 66,08 €**
Summe		**729,76 €**
Vergleichsmiete		**650,00 €**

Stand: 07.04.2009

* Nach 5 Jahren erfolgt eine Anhebung der Zinsen auf 3,5% p. a.. Eine Senkung auf 0 % ist nach Überprüfung der Einkommensverhältnisse möglich.