



Baukindergeld:

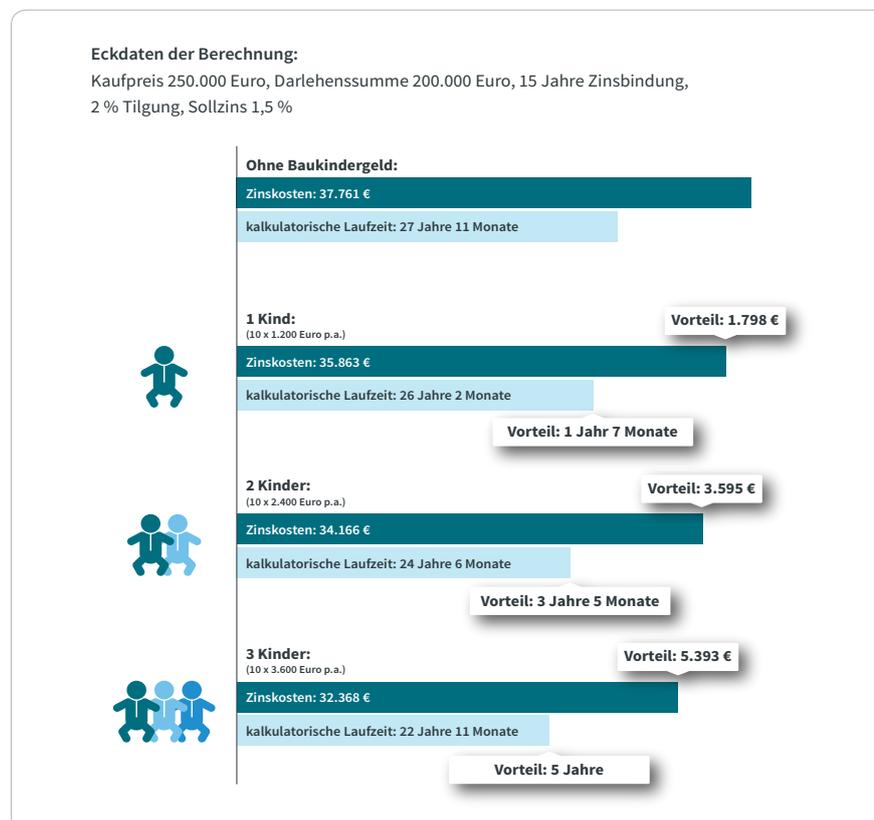
So holen Familien das meiste raus

Mit dem Baukindergeld unterstützt die Bundesregierung Familien beim Kauf der eigenen Immobilie. Der Zuschuss erleichtert die Finanzierung – aber nur, wenn man das Geld auch sinnvoll nutzt. Diese drei Beispiele zeigen, wie sich das meiste herausholen lässt.

1. Mit dem Baukindergeld den Kredit schneller abbezahlen

1.200 Euro pro Kind und Jahr – wer diesen Betrag außerplanmäßig in die Tilgung des Kredits steckt, hat ganz konkrete Vorteile: kürzere Gesamtlaufzeiten des Darlehens und gesparte Zinskosten. Außerplanmäßig heißt hier: Sondertilgungen einbringen, also Beträge neben den monatlichen Raten in die Finanzierung einfließen lassen.

Folgende Beispielrechnung zeigt, welche Effekte das Baukindergeld hat, wenn es regelmäßig als Sondertilgung in die Baufinanzierung eingebracht wird:



Drei Möglichkeiten, das Baukindergeld sinnvoll zu nutzen:

- Mit Sondertilgungen die Laufzeit verkürzen
- Mit einem Bausparvertrag die Zinsen für die Anschlussfinanzierung sichern
- Mit einem Privatdarlehen Eigenkapital erhöhen

Unser Tipp:

- Das Baukindergeld erleichtert die Finanzierung der Immobilie – aber nur, wenn man das Geld auch sinnvoll nutzt. Wenn es investiert wird, um die monatliche Rate zu sponsern, verpufft ein großer Anteil davon für Zinsen.
- Wer sich unsicher ist, welche Möglichkeit die individuell passende ist, der ist bei neutralen Vermittlern gut aufgehoben. Sie rechnen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten durch und können die bestmögliche Lösung ermitteln.



2. Mit dem Baukindergeld die jetzt günstigen Zinsen für die Anschlussfinanzierung sichern

In den allermeisten Fällen entscheiden sich die Darlehensnehmer für eine Zinsbindung, die kürzer ist als die Gesamtlaufzeit des Kredits. Dies bedeutet, dass danach eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden muss – auf Grundlage der dann geltenden Zinsen. Weil die Bauzinsen im Laufe der nächsten Jahre höchstwahrscheinlich ansteigen, erhöhen sich damit auch die Monatsrate und die Zinskosten. Reduzieren lässt sich das Zinsänderungsrisiko, wenn das Baukindergeld in einen Bausparvertrag fließt. Mit dessen Bausparsumme wird die Restschuld später ganz oder teilweise abgelöst. Der Vorteil dabei: Für das Bauspardarlehen gilt der derzeitige niedrige Zins.

3. Mit dem Baukindergeld Eigenkapital finanzieren

Hohe Immobilienpreise bedeuten auch hohe Bau- oder Kaufnebenkosten, denn diese

berechnen sich prozentual. Dass die Nebenkosten aus Eigenmitteln bezahlt werden müssen, ist besonders für junge Familien mit dünnen Spargbüchern ein Problem. Einige lösen dies mit einem Eigenkapital-Ersatz-Darlehen, also einem Privatarlehen, das sie zusätzlich zum Immobilienkredit aufnehmen. Der Haken daran: Privatarlehen haben relativ kurze Laufzeiten

und damit hohe monatliche Raten. Wer das Baukindergeld nutzt, um dieses Darlehen zu tilgen, reduziert die Laufzeit und damit die monatliche Belastung. Einige Kreditinstitute gewähren ein kostenfreies Sonderkündigungsrecht, bei allen anderen beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung für die Sondertilgung maximal 1 Prozent des Betrages – bei 1.200 Euro also maximal 12 Euro.

Dieses Rechenbeispiel zeigt die Erleichterung bei einem 10-jährigen Privatarlehen mit einem Sollzins von 4,4 %:

Darlehenshöhe monatliche Rate	20.000 € 206,33 €	30.000 € 309,50 €	40.000 € 412,63 €
1 Kind 1.200 € p. a.	6 Jahre und 4 Monate	7 Jahre und 2 Monate	7 Jahre und 7 Monate
2 Kinder 2.400 € p. a.	4 Jahre und 5 Monate	5 Jahre und 5 Monate	6 Jahre und 4 Monate
3 Kinder 3.600 € p. a.	3 Jahre und 5 Monate	4 Jahre und 5 Monate	5 Jahre und 5 Monate

Diese Variante ist für bonitätsstarke Familien geeignet, die noch kein Eigenkapital angespart haben, ansonsten aber gute Bedingungen für das Immobiliendarlehen erfüllen. Die gesparten Monatsraten lassen sich nutzen, um den Tilgungssatz des Immobiliendarlehens zu erhöhen.