

Vermögensbildung anhand von...?

Beitrag von „plattyplus“ vom 25. August 2021 15:25

Zitat von chilipaprika

Ich bin immer wieder "begeistert", wie diese Immobilienblase scheinbar weiter und weiter wächst und was Leute "bereit" sind zu zahlen, nur um an bestimmten Orten zu wohnen

Die Blase wächst so lange weiter, so lange der Bausparkredit billig ist. Laß mal die Zinsen wieder auf 3% (oder gar 5%) anziehen und warte ab, wer sich den aktuellen Bausparkredit noch leisten kann, wenn die Zinsbindung ausläuft.

Ich mache das mit meinen Schülern immer wenn Finanzierung angesagt ist.

Motto: "Wir rechnen das jetzt mal nicht mit einer Kreditsumme von 3.000.000€ für eine Firma sondern mit 300.000€ (oder demnächst wohl 500.000€) für einen Bausparkredit. Bei 1% Tilgung und 1% Zins muß man da im Jahr 6.000€ zahlen, also 500€ monatlich. Das ist die Annuität (= die jährlich vom Schuldner zu zahlende Summe). Im Verlauf der Jahre wird die Restschuld immer geringer, so daß der Anteil der Zinszahlung sinkt und gleichzeitig der Anteil der Tilgung steigt. Man bezahlt weiterhin jährlich 6.000€ Annuität. So ist man dann nach ca, 40 Jahren schuldenfrei.

Viele Schüler meinen, daß man sowas nie zurückzahlen könne, weil es bei 1% Tilgung 100 Jahre dauern würde und man eh nicht so alt wird. 

Sie übersehen, daß durch den sinkenden Zinsanteil der Tilgungsanteil immer weiter ansteigt, man also prozentual immer mehr tilgt.

Das mache ich dann gerne mit Excel, so daß man für jedes Jahr die Zins- und Tilgungszahlungen schnell sehen kann. Und dann verändere ich ab dem 11. Jahr mal die Zinsen von 1% auf 3% ... und oh Wunder, die Annuität von 6.000€ reicht nicht einmal mehr aus, um die Zinsen zu bezahlen. An Tilgung ist gar nicht zu denken.

--> Dann kommt die Bank und bittet zum Gespräch, um die Annuität zu erhöhen. Kann man dann nicht die höhere Annuität zahlen, ist die Hütte weg.