

## Fehler 1: Unpassende Tilgung

1 Prozent, 2,5 Prozent – weiß ich nicht: Bei der Wahl der optimalen Anfangstilgung sind die meisten Bauherren unsicher. Wie eine Baugeld-Studie des Baugeldvermittlers Hypotheken-Discount ergeben hat, halten 14,7 Prozent der 567 Befragten eine Anfangstilgung von 1 Prozent für optimal. 12,9 Prozent finden eine Anfangstilgung von 2,5 Prozent richtig. Das Problem: Solche pauschalen Annahmen können die Baufinanzierung unnötig verteuern – oder schlimmstenfalls gefährden.

Warum verschätzen sich so viele Darlehensnehmer bei der Wahl der Tilgung? Ein Hauptgrund: Sie wissen nicht, was die Tilgung bedeutet. Tilgung ist ein anderes Wort für Rückführung. Sie besagt, wie viel Geld regelmäßig eingesetzt wird, um den Kredit zurückzuzahlen. Die Anfangstilgung bei einem üblichen Hypothekenkredit mit festem Zins bezeichnet dabei lediglich die Rückführungsleistung bei der ersten Rate. Schon bei der zweiten Rate ist der Tilgungssatz etwas höher.

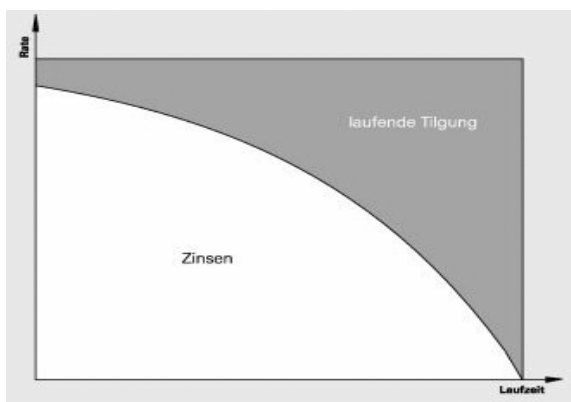
### Beispiel: Zins und Tilgung verschieben sich



Herbert Kunze möchte einen Kredit über 100.000 Euro aufnehmen und mit 1 Prozent Anfangstilgung starten. Liegen die Bauzinsen bei 4,5 Prozent, so ergäbe sich daraus für Herrn Kunze eine Monatsrate in Höhe von 458,33 Euro. Wenn man sich diese Rate genauer ansieht, stellt man fest, dass sie sich aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil zusammensetzt. Und weil die Rate immer gleich hoch sein soll, verschiebt sich jeden Monat der Anteil von Zins und Tilgung. Das heißt: Im ersten Monat würde Herr Kunze 375 Euro für Zinsen bezahlen und 83,33 Euro für die Tilgung. Beides zusammen ergibt die Monatsrate von 458,33 Euro. Im zweiten Monat jedoch bezahlt Herr Kunze schon etwas weniger Zinsen – nämlich 374,69 Euro.

Sein Tilgungsanteil hat im Gegenzug um 32 Cent zugenommen. Die Rate beträgt weiterhin 458,33 Euro. Im Laufe der Zeit ändert sich die Zusammensetzung immer mehr. Nach 10 Jahren, wenn die Restschuld noch 87.530 Euro beträgt, liegt der Anteil der Zinszahlungen bei nur noch 328,24 Euro und der Tilgungsanteil beläuft sich bereits auf 130,09 Euro.

Im Lauf der Immobilienfinanzierung steigt innerhalb der gleichbleibenden Monatsrate (beim Annuitätendarlehen, siehe S. 59) der Tilgungsanteil an und der Anteil für die Zinszahlungen nimmt ab. Dies verdeutlicht die folgende Grafik.



*Der Tilgungsanteil wird mit den Jahren immer größer.*

Die gerade Linie oben zeigt die gleichbleibende Rate. Oberhalb der Kurve (laufende Tilgung) befindet sich der Tilgungsanteil. Er nimmt mit den Jahren zu. Unterhalb der Line (Zinsen) sehen Sie den Zinsanteil. Dieser verringert sich.

Doch wie hoch ist die richtige Tilgung? Das muss jeder individuell kalkulieren. Zwei Faktoren sind bei der Wahl der

Tilgungshöhe besonders zu berücksichtigen: erstens der Umfang der zur Verfügung stehenden Mittel, zweitens die aktuelle Höhe der Kreditzinsen. Dies wird auf den folgenden Seiten erläutert.

Die optimale Tilgungshöhe gibt es nicht. Sie ist immer von den finanziellen Verhältnissen, den Wünschen des Darlehensnehmers und dem Bauzinsniveau abhängig.

## Zusammenhang zwischen Bauzinsen und Tilgung

Es klingt paradox: Hohe Hypothekenzinsen haben zumindest einen Vorteil – man ist schneller schuldenfrei. Wieso dies so ist, zeigt folgende Überlegung:

### Beispiel: Einfluss der Zinshöhe auf die Kreditlaufzeit



Herbert Kunze aus dem obigen Beispiel (S. 6) nimmt ein Darlehen über 100.000 Euro auf und startet mit einer einprozentigen Tilgung. Nehmen wir an, dass der Kreditzins nicht 4 Prozent beträgt, sondern satte 9 Prozent – wie es beispielsweise Anfang der 90er-Jahre, kurz nach der Wiedervereinigung, der Fall gewesen ist. In diesem Fall müsste Herr Kunze eine Monatsrate von stolzen 833,33 Euro aufbringen.

Wenn wir diese Rate genauer ansehen, stellen wir fest: Der Tilgungsanteil wächst schneller als bei niedriger Verzinsung. Das hat eine einfache Ursache: Weil die Rate insgesamt viel höher ist, wird durch die einprozentige Tilgung mehr Geld zurückgeführt. Die Folge: Herr Kunze wäre bei einem Hypothekenzinsniveau von 9 Prozent bereits nach 25 Jahren schuldenfrei – also 15 Jahre früher als bei einem Zinsniveau von 4 Prozent.

Erkauft wird diese schnellere Tilgung durch einen hohen Hypothekenzins. Weil die Höhe der Hypothekenzinsen einen

Einfluss auf die Kreditlaufzeit und die Tilgungsgeschwindigkeit hat, sollten Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung die Tilgungsleistung auch von der Höhe der aktuellen Bauzinsen abhängig machen.

### Kreditlaufzeit hängt vom Zinsniveau ab

Zinsniveau	Gesamtlaufzeit des Darlehens
3 %	46 Jahre, 6 Monate
4 %	40 Jahre, 4 Monate
5 %	35 Jahre, 11 Monate
6 %	32 Jahre, 7 Monate
7 %	29 Jahre, 10 Monate
8 %	27 Jahre, 7 Monate

*Annahme: einprozentige Anfangstilgung, gleichbleibender Zins bei Anschlussfinanzierung*

### Niedrige Bauzinsen, höher tilgen

2010 rutschten die Konditionen für Immobilienkredite auf ein 50-Jahres-Tief. Noch nie seit dem Krieg war es so billig, ein Baudarlehen aufzunehmen. Die Konditionen bewegten sich bei unter 4 Prozent. Unser Tipp: Bei Bauzinsen von unter 5 Prozent sollten Hauslebauer und Immobilienkäufer eine höhere Anfangstilgung als 1 Prozent wählen, um die Laufzeit der Baufinanzierung im Zaum zu halten. Da die Kreditrate bei niedrigen Bauzinsen ohnehin sehr günstig ist, könnten sich etliche Darlehensnehmer eine Anfangstilgung von 2 oder 3 Prozent leisten.

Genau darauf gehen jedoch viele Bankangestellte überhaupt nicht ein. Sie empfehlen ihren Kunden stets und ständig eine

Anfangstilgung von 1 Prozent – weil sie es nicht anders gelernt haben. Wer an einen solchen Berater gerät, sollte sich fragen, ob er sich wirklich in guten Händen befindet. Was viele nicht wissen: Eine schlechte Beratung wirkt sich mindestens genauso auf die Kosten einer Immobilienfinanzierung aus wie die Höhe der Konditionen. Denn: Wer beispielsweise bei einem Hypothekenzinsniveau von 4,5 Prozent mit einer einprozentigen Anfangstilgung beginnt, obwohl er sich problemlos 3 Prozent leisten könnte, der zahlt allein in den ersten 10 Jahren für seinen Kredit 5.200 Euro mehr an Zinsen, als eigentlich notwendig wären.

### **Hohe Bauzinsen, niedriger tilgen**

Doch die Bauzinsen bewegen sich nicht immer zwischen 3 und 5 Prozent. Es gab in Deutschland sogar schon Hochzinsphasen, in denen Bauherren für ihr Darlehen mehr als 12 Prozent Hypothekenzinsen hinblättern mussten. Wenn die Bauzinsen so hoch sind, ist auch die Monatsrate für ein Hypothekendarlehen nicht niedrig. Daher kommt für viele Darlehensnehmer aus finanziellen Gründen lediglich eine Tilgung von 1 Prozent in Frage. Natürlich ist ebenso eine Anfangstilgung von 2, 3 oder mehr Prozent denkbar – wenn es die Haushaltskasse zulässt.

### **Belastbarkeit entscheidet über Tilgung**

Neben der Höhe der Bauzinsen entscheiden natürlich die finanziellen Möglichkeiten eines jeden Kreditnehmers darüber, wie hoch die Anfangstilgung ausfallen darf. Die Tilgung sollte so hoch gewählt werden, dass der bisherige Lebens-

standard gehalten werden kann – und im Notfall Geld für unvorhergesehene Ausgaben vorhanden ist. Denn: Die Zahnsperre für das Kind, die Anschaffung eines neuen Kühlschranks oder die Autoreparatur steht immer dann an, wenn niemand damit rechnet.

Insgesamt sollte Ihre monatliche Belastung, die sich aus dem Hypothekenkredit ergibt, 40 Prozent Ihres gesamten Nettoeinkommens nicht überschreiten.

Welche Tilgung für Sie optimal ist, können Sie selbst bestimmen. Vergessen Sie Pauschal Tipps von Bankberatern oder Freunden. Wenn Nettoeinnahmen von 3.500 Euro im Monat zur Verfügung stehen, der kann sich mehr leisten als eine einprozentige Anfangstilgung, die bei 150.000 Euro Kredit eine Monatsrate von 687 Euro ergeben würde. Hier wäre eine Tilgung von 3 Prozent möglich, die eine Monatsrate von 937,50 Euro nach sich zöge. Dies spart erhebliche Zinskosten und senkt die Kreditlaufzeit von 38 Jahren auf 20 Jahre.

Anfangstilgung	1 %	2 %	3 %	4 %
Rate bei Kredithöhe 100.000 €* <sup>*</sup>	458,33 €	541,67 €	625 €	708,33 €
Kreditkosten** <sup>**</sup>	42.400 €	39.800 €	37.200 €	34.600 €
Ersparnis *** <sup>***</sup>	0 €	2.600 €	5.200 €	7.800 €

\* Zinsniveau 4,5 %, \*\* 10 Jahre Zinsbindung, \*\*\* Ersparnis im Vergleich zu 1 % Anfangstilgung

## Tilgung an Situation anpassen

Da sich die Finanzsituation eines jeden Darlehensnehmers ändert, sollte die Tilgungsleistung den aktuellen Gegeben-

heiten angepasst werden. Wer trotz seiner Immobilienfinanzierung am Jahresende Geld übrig hat, sollte von Sondertilgungsrechten Gebrauch machen. Sondertilgungsoptionen kosten mittlerweile meist keinen Aufschlag mehr. Einige Kreditinstitute erlauben eine jährliche Sondertilgung von bis zu 10 Prozent der Darlehenssumme.

**Tipp:** Einige Kreditnehmer verzichten auf Sondertilgungen, weil sie das Geld lieber als Sicherheitspuffer auf die hohe Kante legen. Seit 2008 bietet die Münchener Hypothekenbank einen Kredit („Münchener Reverse“) mit reversibler Sondertilgung an. Das bedeutet: Man kann sich die geleistete Sonderzahlung bei Geldknappheit wieder auszahlen lassen – und zwar ohne Gebühren. Fragen Sie Ihre Bank oder den Baugeldvermittler nach einer solchen Option.

Die Krankheit eines Angehörigen oder eine nicht geplante Babypause können die finanzielle Situation schlagartig ändern. In diesem Fall kann man heute eine sogenannte Tilgungsanpassung nutzen. Viele Kreditinstitute erlauben, die Tilgung im Rahmen der Zinsbindung bis zu fünf Mal zu ändern. Erkundigen Sie sich also, ob die Ihnen angebotene Baufinanzierung eine Tilgungsanpassung zulässt.

## Fehler 2: Falsche Zinsbindung

Im Vergleich zur Anschaffung eines Autos oder Fernsehers ist das Abbezahlen der eigenen vier Wände eine langwierige Angelegenheit. Während die Ratenzahlung für einen Fernseher nach 36 Monaten abgeschlossen ist und sich ein Auto ohne Umstände in 72 Monaten finanzieren lässt, dauert es im Durchschnitt 30 bis 35 Jahre, bis ein Immobilienkäufer