

Höhe der Regeltilgung

Die Zinssätze für Immobiliendarlehen befinden sich auf einem historischen Tiefstand. Diese erlauben es auch Interessenten mit schmalere Geldbeutel, Ihren Traum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen.

Doch Vorsicht ist geboten!

Das günstige Baugeld und die damit verbundenen, moderaten monatlichen Raten – die oft nicht wesentlich höher als die vorher zu zahlende Miete sind – verführen viele zur Wahl einer zu **geringen Regeltilgung** und damit zu einer **Gesamtlaufzeit des Darlehens von weit über 40 Jahren** – oft dürfte eine große Anzahl von Kreditnehmern dann schon viele Jahre in **Rente** sein.

Schauen wir uns dies an einem Beispiel an:

Familie Busch möchte ein Haus im Wert von 250.000 € erwerben. Als Eigenkapital sind 50.000 € vorhanden. Somit benötigt Familie Busch ein Darlehen in Höhe von 200.000 €. Dies entspricht einem Beleihungsauslauf von 80%.

Folgende Konditionen werden angeboten:

Sollzins 3,35% p.a., Dauer der Zinsfestschreibung 10 Jahre, Regeltilgung 1% p.a., mtl. Rate somit 725,00 €. Wenn Familie Busch dieses Angebot annimmt und die Regeltilgung während der gesamten Laufzeit bei 1% beläßt, beträgt die gesamte Laufzeit des Darlehens **44(!)Jahre!** Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibung (10 Jahre) und ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen sieht das Darlehenskonto der Familie Busch wie folgt aus:

Darlehen €	Sollzins p.a.	Zins fest für	Tilgung p.a.	mtl. Rate €	Restschuld €	gez. Zinsen €	Laufzeit Jahre	gespar. Zinsen	Diff. Restschuld
200.000	3,35%	10 Jahre	1,00%	725,00	176.281	63.281	44	0 €	0 €
200.000	3,35%	10 Jahre	1,50%	808,33	164.421	61.421	35	1.860 €	11.860 €
200.000	3,35%	10 Jahre	2,00%	891,67	152.562	59.562	29,5	3.719 €	23.719 €

Wählt Familie Busch also zumindest einen **Tilgungssatz von 1,5% p.a.** – mit einem monatlichen Mehraufwand von rund 80 € – **reduziert Sie die Gesamtlaufzeit um 9 Jahre und spart alleine in den ersten 10 Jahren rund 1.900 € an Zinsen. Die Restschuld nach 10 Jahren ist ca. 12.000 € niedriger.** Bei 2% Tilgungssatz ist die Ersparnis entsprechend noch höher.

Wie sieht es bei einer Zinsfestschreibungsdauer von 15 Jahren aus?

Sollzins 3,60% p.a. , Dauer der Zinsfestschreibung 15 Jahre, Regeltilgung 1% p.a., mtl. Rate somit 766,67 €. Wenn Familie Busch dieses Angebot annimmt und die Regeltilgung während der gesamten Laufzeit bei 1% beläßt, beträgt die gesamte Laufzeit des Darlehens **42,5(!)Jahre!** Nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibung (15 Jahre) und ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen sieht das Darlehenskonto der Familie Busch wie folgt aus:

Darlehen €	Sollzins p.a.	Zins fest für	Tilgung p.a.	mtl. Rate €	Restschuld €	gez. Zinsen €	Laufzeit Jahre	gespar. Zinsen	Diff. Restschuld
200.000	3,60%	15 Jahre	1,00%	766,67	160.298	98.298	42,5	0 €	0 €
200.000	3,60%	15 Jahre	1,50%	850,00	140.448	93.448	34	4.850 €	19.850 €
200.000	3,60%	15 Jahre	2,00%	933,33	120.597	88.597	28,75	9.701 €	39.701 €

Auch hier reduziert sich bei **Wahl eines Tilgungssatzes von 1,5%** die **gesamte Laufzeit des Darlehens um über 8 Jahre**, die **gesparten Zinsen in den ersten 15 Jahren betragen fast 5.000 €**, die **Restschuld ist fast 20.000 € niedriger**. Bei 2 % Tilgungssatz verdoppeln sich diese Beträge nochmals annähernd.

Fazit:

Gerade Familien mit eher durchschnittlichen Einkommen fällt es in aller Regel schwer, neben der Zahlung der monatlichen Raten regelmäßig nennenswerte Beträge – in der Regel mehrere Tausend Euro – an Sondertilgungen zu leisten, um die Gesamtlaufzeit des Darlehens auf einen vernünftigen Zeitraum zu reduzieren. Hier bietet sich ab Beginn der Finanzierung – spätestens jedoch nach 2 Jahren Dauer – die Vereinbarung eines höheren Regeltilgungssatzes an. Damit bleibt die monatliche Belastung oft immer noch tragbar und die Zinsersparnisse schonen auf lange Sicht die Haushaltskasse.

Lassen Sie sich also nicht von den oft angebotenen Standardangeboten mit 1% Tilgung und der damit verbundenen niedrigen Monatsrate blenden – auch der günstigste Kredit muss am Ende des Tages zurückbezahlt werden! Und dies sollte immer so schnell wie möglich geschehen.