

Hohe Tilgung schützt vor der Schuldenfalle

Hypotheken – Bauherren verlieren durch Finanzierungsfehler viel Geld – Niedrigzins zieht Abbezahlen in die Länge

Wie viel Immobilie tatsächlich drin sein kann, zeigt folgende Überlegung: Wer heute 40 Jahre alt ist und 700 Euro im Monat an Kaltmiete zahlt, überweist in den nächsten 40 Jahren etwa 507 000 Euro an seinen Vermieter, eine Mietsteigerung von zwei Prozent im Jahr inklusive, wie Max Herbst vom unabhängigen Frankfurter Finanzinstitut FMH vorrechnet. Mit weniger als 300 Euro lässt sich aber schon ein 100 000-Euro-Kredit für etwas Eigenes auf zehn Jahre mit einem Prozent Tilgung stemmen. Beinahe



schon ein Klacks, wie es scheint.

Doch aufgepasst: Ausgerechnet die verlockenden Traumzinsen lassen Bauherren schnell in die Schuldenfalle rennen. „Billiges Geld verleitet zum Schuldenmachen und dazu, die langfristige Refinanzierung außer Acht zu lassen“, warnt Manfred Hölscher vom Baugeldvermittler Enderlein. Wegen schwerer Fehler bei der Finanzierung verlor Immobilienkäufer immer wieder viel Geld.

Ein Kardinalfehler sei, sich die eigene finanzielle Belastung durch zu niedrige Tilgung und zu kurze Zinsbindung schön zu rechnen, gibt auch Christian Kraus vom

Online-Baufinanzierer Interhyp zu bedenken. Was Kreditnehmer stark unterschätzen: Je niedriger der Zins, desto länger dauert das Abstottern des Darlehens. Wer jetzt nur mit dem üblichen ein Prozent pro Jahr tilgt, zögert seine Entschuldung bis zum Sankt Nimmerleinstag hinaus. Das Abbezahlen zieht sich dann über 50 Jahre und länger. „Wir raten zu einer höheren Tilgung, mindestens zu zwei Prozent, drei bis fünf wären noch besser, um eine rasche Schuldenfreiheit zu erreichen“, betont Kraus. Viel tilgen ist ein Entschuldungsturbo und spart noch dazu viele Tausend Euro. Wer Schulden aufnehme, müsse auf mehr achten als auf seine monatliche Rate, mahnt auch Herbst zur Vorsicht.

Damit Kreditnehmern nicht das dicke Ende droht und um die eigenen Ausfallrisiken zu minimieren, führten etliche Banken bereits eine Mindesttilgung von 1,5 oder 2,0 Prozent ein, wie Kraus berichtet. Manche belohnten eine hohe Tilgung auch mit einem etwas niedrigeren Zinssatz. Gleich von Anfang an hoch zu tilgen, macht für die Kundschaft viel Sinn. Denn: Mit einprozentiger Standardtilgung sind nach Ablauf einer zehnjährigen Zinsbindung erst gut zehn Prozent der Kreditlast abgetragen. Sprich: Der Immobilienkäufer sitzt dann immer noch auf 90 Prozent seiner Schulden.

Steigen die Zinsen bis 2023 nur um zwei oder drei Prozent, wird die Anschlussfinanzierung zum Albtraum. Die monatliche Rate verdoppelt sich dann in etwa. „Wer die künftige Belastung nicht mehr stemmen kann, verliert seine Immobilie und riskiert eine Privatinsolvenz“, erklärt Experte Hölscher. Deshalb sollten Kreditnehmer auf keinen Fall den Fehler machen und den Vertrag für eine zu kurze Zeitspanne festzurren. Zehn Jahre Zinsbindung seien für die meisten aktuell deutlich zu wenig, sagt Herbst. Wer die heutigen Traumzinsen für 15 oder 20 Jahre festschreibt, kauft sich mehr Sicherheit ein und zahlt nur 25 bis 35 Euro monatlich mehr dafür bei 100 000 Euro Hypothek. Selbst Zinsbindungen bis zu 30 Jahre sind derzeit finanzierbar.

Über eine teure Anschlussfinanzierung muss sich der Kreditnehmer dann erstmal keine Gedanken machen. Das sei vor allem ratsam für alle, die wenig Eigenkapital zur Finanzierung mitbringen, sagt Hölscher.

Nach dem zehnten Jahr kann ein Darlehen sowieso gekündigt werden – und vorzeitig kostenfrei ganz oder teilweise zurückgezahlt werden. Verlockend billige Fünfjahreskredite, die es schon für knapp zwei Prozent gibt, seien nur dann empfehlenswert, wenn sie mit Ablauf auch tatsächlich komplett getilgt sind, rät Hölscher.

In jedem Fall ratsam sind vertragliche Möglichkeiten zur Sondertilgung. Das macht flexibel, wenn sich das Einkommen im Laufe der Jahre gut entwickelt. Und es lohnt sich, wie Interhyp errechnet hat: Zahlt ein Bauherr nach fünf Jahren die Summe von 5000 Euro zurück, verkürzt sich die Gesamtlaufzeit eines 100 000-Euro-Darlehens bereits um knapp vier Jahre.