

## Volltilgerdarlehen **Baufinanzierung mit Entschuldungsturbo**

Experten empfehlen, die extrem niedrigen Kreditzinsen langfristig festzuschreiben. Das sichert günstige Konditionen und minimiert Finanzierungsrisiken. Doch ausgedehnte Kreditlaufzeiten verzögern die Entschuldung und summieren die Zinskosten. Wer es sich leisten kann, der sollte besser zügig tilgen und so den Darlehensaufwand im Zaum halten. Das gilt vor allem für ältere Kreditnehmer, die bis zur Rente schuldenfrei sein wollen. Besonders geeignet für die schnelle

Rückzahlung sind Volltilgerdarlehen.

Die Bedingungen für sogenannte Komplettdarlehen sind zurzeit extrem günstig. Das historische Zinstief senkt die Kreditkosten und ermöglicht im Gegenzug hohe Tilgungsquoten. Außerdem erhalten Kreditnehmer hohe Kalkulationssicherheit. Bauherren umgehen mit einem Volltilgerdarlehen Zinsänderungsrisiken. Wie das genau funktioniert und welche Banken solche Kredite anbieten, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

### **1. Baukredit versus Volltilgerdarlehen**

Klassische Baukredite von Banken und Sparkassen haben einen Schönheitsfehler: Sie führen innerhalb der vereinbarten Zinsbindung in der Regel nicht zur vollständigen Entschuldung. Läuft die Baufinanzierung über zehn oder fünfzehn Jahre, verbleibt am Kreditende meist noch eine nicht unerhebliche Restschuld.

**Das Problem:** Die notwendige Anschlussfinanzierung beinhaltet Zinsrisiken, da man nicht weiß, wie hoch das Zinsniveau in zehn oder fünfzehn Jahren sein wird. Sind die Zinsen deutlich gestiegen, kann der Folgekredit empfindlich teuer werden.

Zwei Auswege aus diesem Dilemma bieten sich an: Entweder Sie vereinbaren ein Baudarlehen mit extrem langer Zinsbindung, etwa 30 oder 40 Jahre, oder Sie entscheiden sich für ein sogenanntes Volltilgerdarlehen. Ersteres bietet hohe Zinssicherheit, hat aber den Nachteil, dass Sie über Jahrzehnte verschuldet sind und sich die Zinskosten im Lauf der Zeit zu einem riesigen Berg addieren.

Genau hier kommen die Stärken des Volltilgerdarlehens ins Spiel: Es läuft nur eine begrenzte Zeit und verursacht vergleichsweise geringe Zinskosten. Der auch als Komplettdarlehen bezeichnete Baukredit schließt Zinsrisiken komplett aus. Das geht, indem die Tilgung ma-

ximiert und so die Hypothek bis zum Ende der Zinsbindungsfrist komplett zurückgeführt wird.

**Im Klartext:** Laufzeit und Tilgungshöhe werden so eingestellt, dass Sie den Baukredit bei Auslaufen der Zinsbindung vollständig abgezahlt haben. Es ist keine Anschlussfinanzierung nötig.

#### **1a. Funktionsweise**

Im Unterschied zum herkömmlichen Baudarlehen legt man beim Volltilgerdarlehen nicht den Tilgungssatz fest, sondern den Zeitraum, in dem der Kredit abgezahlt sein soll. Somit können Kreditnehmer den zeitlichen Ablauf Ihrer Baufinanzierung exakt bestimmen. Volltilgerdarlehen haben in der Regel Laufzeiten zwischen zehn und fünfzehn Jahren, manchmal auch länger, vor allem bei Versicherungen.

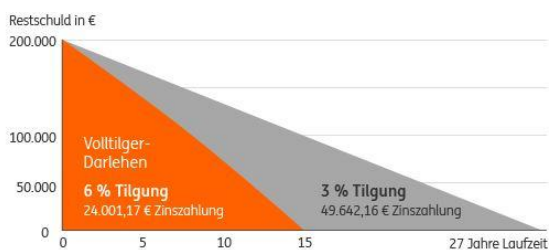
Anhand der Laufzeit ergibt sich der Tilgungssatz, mit dem der Kredit bis auf null zurückgeführt wird. Dabei spielt der Kreditzins eine nicht unwesentliche Rolle. Er beeinflusst nicht nur in Verbindung mit der Tilgungsquote die Ratenhöhe, sondern auch die Tilgungsgeschwindigkeit. Es gilt: Bei hohen Kreditzinsen entschulden sich Darlehen schneller als bei niedrigen. Die hohe Tilgungsquote beschleunigt die Entschuldung zusätzlich.

- **Achtung:** Je früher Sie schuldenfrei sein wollen, desto höher müssen Sie tilgen. Eine hohe Tilgung verursacht aber vergleichsweise hohe Monatsraten. Hier kommt es darauf an, die richtige Balance zwischen dauerhaft verkraftbaren Finanzierungskosten und gewünschter Darlehenslaufzeit zu finden.

### 1b. Vorteile Volltilgerdarlehen

Immobilienkäufer und Bauherren können von Anfang an exakt ausrechnen, wann sie schuldenfrei sein werden und wie viel sie die Finanzierung insgesamt kostet. Zinskonditionen und Rückzahlungsmodalitäten werden punktgenau festgelegt. Das schafft Planungssicherheit, die sonst keine andere Darlehensform bietet.

**Weiterer Vorteil:** Viele Banken gewähren einen Zinsrabatt, der sich aus der festen Bindung an das Kreditinstitut und aus der schnellen Darlehensrückzahlung ergibt. Banken honorieren die geringe Ausfallwahrscheinlichkeit mit Zinsnachlässen von 0,1 bis 0,5 Prozent. Ein Volltilgerdarlehen über 200.000 Euro mit sechs Prozent Anfangstilgung kostet dadurch laut ING-Diba nicht einmal halb so viel Zinszahlungen wie ein klassisches Baudarlehen mit drei Prozent Anfangstilgung und ist viel schneller abbezahlt, siehe Grafik.



Quelle: ING-Diba; Sollzins beim Volltilgerdarlehen: 1,55 % (effektiv: 1,60 % p.a.), bei 3 % Tilgung: 1,75 % (effektiv: 1,79 % p.a.); unveränderter Sollzinssatz bis zum Vertragsende.

### 1c. Hohe Tilgungsquote

Um eine Baufinanzierung binnen zehn oder fünfzehn Jahren auf null zurückzuführen, benötigt man eine vergleichsweise hohe Anfangstilgung. Komplettdarlehen arbeiten daher häufig mit doppelt so hohen Tilgungsquoten wie klassische Immobiliendarlehen. Daraus ergibt sich für Immobilienkäufer allerdings eine entsprechend hohe Monatsrate.

Wie das Beispiel oben zeigt, steigt der Kunde mit sechs Prozent in die Anfangstilgung ein, damit er in fünfzehn Jahren schuldenfrei ist. Die Monats-

rate für das 200.000-Euro-Darlehen beträgt 1.233 Euro. Der Kreditnehmer mit der klassischen Baufinanzierung zahlt hingegen bei einem Tilgungssatz von drei Prozent nur 766 Euro monatlich.

- **Wichtig:** Liebäugeln Sie mit einem Volltilgerdarlehen, müssen Sie vorab genau prüfen, ob Sie sich die Monatsraten auch dauerhaft leisten können.

### 1c. Niedrige Gesamtkosten

Trotz hoher Monatsrate schlägt die Gesamtrechnung am Kreditende zugunsten des Volltilgerdarlehens aus. Die zügige Rückzahlung des Darlehens verringert nämlich signifikant die insgesamt zu zahlenden Zinskosten, wie das Beispiel anschaulich zeigt:

**Darlehensbetrag: 200.000 Euro 200.000 Euro**

	15 Jahre	15 Jahre
Zinsbindung	15 Jahre	15 Jahre
Anfangstilgung	6,00 Prozent	3,00 Prozent
Monatsrate	1.258,33 €	791,67 €
Laufzeit	15 Jahre	27 Jahre
<b>Zinszahlungen gesamt (bei gleichem Zins bis Laufzeitende)</b>	<b>24.001,17 €</b>	<b>49.642,16 €</b>

Quelle: ING-Diba

### 1d. Für wen eignen sich Volltilgerdarlehen?

- Aufgrund der hohen Tilgungsquoten eignen sich Volltilgerdarlehen vor allem für finanzstarke Kunden, die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer schuldenfreien Immobilie leben möchten. Dies kann der Eintritt in den Ruhestand sein oder wenn man im Job kürzer treten möchte.
- Eine zweite Gruppe sind Kreditnehmer, die über die gesamte Finanzierungsdauer eine feste, gleichbleibende Rate wünschen – und zwar bis zur Schuldenfreiheit.
- Große Finanzierungssummen erschweren Komplettilgungen im Rahmen der Erstfinanzierung, weil die Monatsraten oft sehr hoch sind. Für viele Immobilienbesitzer empfehlen sich Volltilgerkredite daher erst bei der Anschlussfinanzierung, wenn der zu finanzierende Kreditbetrag niedriger ist.

## Volltilgerdarlehen Anbieter im Vergleich

15 Jahre Zinsbindung, 200.000 Euro Darlehen, 60 Prozent Beleihung, Anfangstilgung 6,0 Prozent

Anbieter	Effektivzins in Prozent	Monatsrate in Euro	Sondertilgung	Kontakt
Sparda-Bank BW	1,27	1.226,34	5% kostenfrei p.a., 10% gegen Zinsaufschlag von 0,1%; mind. 2500 €	0711/20 06 38 02
Planethyp	1,28	1.227,22	bis 5% kostenfrei; bis zu 10% einmal während der Laufzeit möglich	089/76 77 41 88
HypoVereinsbank	1,35	1.233,42	1mal p.a.: 5% p.a. kostenfrei, bis 10% möglich	0800/5 04 05 06
1822direkt	1,35	1.233,42	Individuell	069/5 05 09 30
Allianz	1,44	1.241,42	gegen Aufschlag von 0,01-0,05% bis 5% der Darlehenshöhe	Regionale Agentur
Wüstenrot Bausparkasse	1,47	1.243,83	5% p.a. kostenfrei	01802/31 30 00
Sparda-Bank Hessen	1,48	1.244,99	5% p.a. kostenfrei (gegen Aufschlag von 0,05 - 0,75% 10 - 50% möglich)	069/7 53 70
Deutsche Bank	1,51	1.247,66	5% p.a. mind. 1250 € kostenfrei	069/91 01 00 00
PSD Bank Rhein-Ruhr	1,55	1.250,90	5% p.a. kostenfrei, gegen Zinsaufschlag von 0,1% bei 10% p.a.	0211/17 07 99 22
Hamburger Sparkasse	1,56	1.252,13	5% p.a. kostenfrei	040/3 57 90
Augsburger Aktiengbank	1,57	1.252,91	5% p.a. kostenfrei	0821/5 01 50
ING-Diba	1,60	1.255,71	keine	069/50 50 01 09
Degussa Bank	1,62	1.257,50	5% p.a. gegen Zinsaufschlag	069/36 00 38 80
Commerzbank	1,69	1.263,78	optional bei 10 und 15 Jahren Zinsbindung mit Zinsaufschlag von 0,11%	069/98 66 09 00
Vereinigte Volksbank Münster	1,75	1.269,17	5% p.a. kostenfrei	0251/50 05 11 11
Aachener Bausparkasse	1,76	1.270,07	10% p.a. kostenfrei (mind. 1250 €)	0241/47 49 26 80
Mittelbrandenburgische Sparkasse	1,88	1.280,90	Rate mind. 500 € mehrmals während der LZ gegen Aufschlag 0,10%	0331/89 89 89

Quelle: biallo.de, Angaben der Anbieter, Stand: 20.04.18

## 2. Einschränkung

Neben hohen Monatsraten können Volltilgerdarlehen weitere Tücken haben. Eine ist die geringe Flexibilität. Da die Raten bis zur vollständigen Entschuldung exakt kalkuliert sind, schließen Volltilgerdarlehen Sondertilgungen oder Änderungen des Tilgungssatzes häufig aus. Dies ist zum Beispiel bei Marktführer ING-Diba der Fall, aber auch bei vielen Sparkassen.

Neuerdings zeigen sich hier jedoch immer mehr Kreditgeber flexibel. „Sondertilgungen und Tilgungssatzwechsel sind gegen Aufpreis möglich“, sagt zum Beispiel ein Allianz-Sprecher. Ähnliches ist von 1822direkt, Deutscher Bank und Comdirect zu hören.

Zum Nulltarif ist solche Flexibilität allerdings nicht zu haben. Die Kreditgeber erheben für die Neuberechnung der Finanzierungsbedingungen einen Aufschlag auf den angebotenen Kreditzins. Die Allianz berechnet beispielsweise je nach Sondertilgungsoption 0,01 bis 0,05 Prozent Zinsaufschlag, ebenso die Deutsche Bank.

Die Internetbank 1822direkt, die Baukredite von verschiedenen Kooperationspartnern im Angebot hat, erhebt ähnliche Sätze. Allerdings verweist ein Banksprecher darauf, dass 1822direkt auch

Volltilgerdarlehen vermittelt, die keinen Aufpreis für die Sondertilgungsoption verlangen.

- **Tipp:** Kreditnehmer sollten nicht auf die Sondertilgungsmöglichkeit verzichten. Dies ermöglicht bei unverhofftem Geldeingang, etwa aus einer Erbschaft oder einer Prämie, die Darlehensschuld schneller zurückzuführen. Die Zinsaufschläge dafür sind vergleichsweise gering. Ein Aufpreis von 0,05 Prozent verteuert ein 200.000-Euro-Darlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren gerade mal um rund zehn Euro im Monat. Das Einsparpotential liegt deutlich höher.

**Tipp:** Volltilgerdarlehen sind während der Zinsbindung nur in Ausnahmefällen kündbar, etwa bei Tod des Kreditnehmers oder vorzeitigem Immobilienverkauf. Kreditnehmer genießen allerdings ähnlich wie bei klassischen Baudarlehen einen Ausstiegssjoker. Nach zehn Jahren besteht gemäß Paragraph 489 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Recht, das Immobiliendarlehen einseitig zu kündigen. Dies ist zum Beispiel sinnvoll, wenn die Zinsen in der Zwischenzeit gesunken sind und Sie ein Baudarlehen mit günstigeren Konditionen suchen.

## Baufinanzierungen im Vergleich

Vorteile	
Klassisches Baudarlehen	Volltilgerdarlehen
Niedrige Tilgung und geringe Kreditraten möglich	Schnelle Darlehenstilgung, Zinsrabatte bei Kompletttilgung
Tilgungshöhe und Zinsbindung sind frei wählbar	Kein Zinsänderungsrisiko, exakte Kostenkalkulation, hohe Planungssicherheit
Flexible Finanzierung, da Sondertilgungen und Tilgungswchsel während der Laufzeit möglich	Schuldenfreiheit am Kreditende, keine Restschuld
Für Neu- und Anschlussfinanzierung geeignet	Vorteilhaft vor allem für Anschlussfinanzierung

<b>Nachteile</b>	
<b>Klassisches Baudarlehen</b>	<b>Volltilgerdarlehen</b>
Es verbleibt eine Restschuld, die erneut finanziert werden muss	Hohe Kreditraten wegen schneller Rückzahlung des Darlehens
Zinsänderungsrisiko bei Anschlussfinanzierung	Mangelnde Flexibilität, wenn Sondertilgungen oder Tilgungssatzänderungen während der Laufzeit nicht möglich sind
Kostenfalle bei Folgekredit, wenn die Raten wegen hoher Kreditzinsen in die Höhe schnellen	Zinsaufschläge für Sondertilgungswunsch oder Tilgungswechsel
	Für Erstfinanzierung oft zu teuer
	Langfristige Zinsfestschreibung erschwert den Darlehensausstieg, wenn die Kreditzinsen auf breiter Front sinken

### 3. Finanzierungsalternative: Baukredit mit langer Laufzeit

Volltilgerdarlehen sind nicht die einzige Form der Baufinanzierung, bei der die Zinsen bis zum Ende der Zinsbindung festgeschrieben werden, auch langlaufende Annuitätendarlehen bieten diese Option. Insbesondere für junge Familien mit Kindern und schmalen Haushaltsbudget sind Baukredite mit Laufzeiten von 25 und mehr Jahren eine Alternative zum Volltilgerdarlehen.

#### 3a. Finanzierungssicherheit

Analog zu Komplettdarlehen schreiben Baukredite mit langer Zinsbindung die aktuellen Tiefzinsen ebenfalls langfristig fest. Das schafft Finanzierungssicherheit und Planungsgarantie.

Gleichzeitig erlaubt die moderate Anfangstilgung, die Monatsrate niedrig zu halten. Das ist in Verbindung mit den aktuellen Tiefzinsen besonders leicht möglich. So kosten Baudarlehen über 200.000 Euro, die über 25 Jahre laufen, derzeit nur etwas mehr als zwei Prozent Kreditzins. Selbst mit drei Prozent Anfangstilgung beträgt die Monatsrate in diesem Fall verkräftbare 866 Euro – und die Restschuld am Ende ist null.

Eine Anfangstilgung von drei Prozent ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Denn bei so langer Laufzeit gibt es bestimmt die eine oder andere Gelegenheit zu einer Sondertilgung. Steigt die Familie mit 2,5 Prozent Tilgungssatz ein, so

mindert sich die Kreditrate auf 790 Euro und die verbleibende Restschuld ist mit 30.000 Euro durchaus verkräftbar. Leistet die Familie während der Zinsbindung drei- oder viermal eine Sondertilgung, ist die Baufinanzierung so gut wie durch und die Anschlussfinanzierung erübrigt sich.

- **Positiv:** Kostenlose Sondertilgungen sind heute bei vielen Banken Standard, zum Beispiel bei Hypovereinsbank, Santander, Degussa Bank oder Comdirect.

#### 3b. Finanzierungsfalle Gesamtzins

So schön niedrige Monatsraten dank langer Kreditlaufzeit auch sind: Die ausgedehnte Finanzierungszeit treibt die Kreditkosten in die Höhe. Hinzu kommt, dass – im Gegensatz zum Volltilgerdarlehen – die Kreditzinsen langlaufender Annuitätendarlehen meist höher sind. Der Zinsnachteil, gepaart mit der langen Laufzeit, summiert sich über die Jahre. Das ist am vorangegangenen Finanzierungsvergleich der ING-Diba gut abzulesen (siehe Seite 2).

- **Wichtig:** Es gilt also ein gesundes Mittelmaß zu finden zwischen Tilgungshöhe, langfristig verkräftbarer Kreditrate und möglicher Restschuld.

### 4. Neun Schritte zur optimalen Baufinanzierung

Um zu einer passenden Baufinanzierung zu gelangen, müssen viele Punkte bedacht werden. Ein optimaler Kredit spart Geld und führt den Immobilienerwerb zum Erfolg. Die neun wichtigsten Punkte werden hier nachfolgend besprochen:

1. **Eigenkapital:** Optimalerweise sollten Sie 40 Prozent der Gesamtkosten aus Eigenmitteln erbringen – das gilt auch für Volltilgerdarlehen. Denn nur bis zu dieser Grenze gibt es bei den meisten Banken und Sparkassen Top-Konditionen. Wird weniger in die Finanzierung eingebracht, drohen Zinszuschläge.
2. **Bausparvertrag:** Ziehen Sie vorhandene Bausparguthaben in die Finanzierung ein. Fällige Bauspardarlehen rechnen Banken in aller Regel zum Eigenkapital.
3. **Kreditvergleich:** Holen Sie sich mehrere Angebote von Banken ein und vergleichen Sie die Konditionen ganz genau. Das Angebot mit den geringsten Gesamtkosten inklusive Restschuld ist das beste.
4. **Zinsbindung:** Bei Volltilger- wie bei klassischen Baudarlehen spielt die Zinsbindung eine wichtige Rolle. Faustregel: Bei niedrigem Zinsniveau sollten Sie die günstigen Konditionen möglichst bis zur Schuldenfreiheit festschreiben; bei hohen Zinsen lohnt sich eine kurze Zinsbindung und das Spekulieren auf fallende Zinsen.
5. **Tilgungssatz:** Die Höhe der Anfangstilgung bestimmt maßgeblich die Entschuldung von Hypothekendarlehen. Je höher Sie tilgen, desto eher sind Sie schuldenfrei. Immobilienbesitzer, die das aktuell niedrige Zinsniveau lediglich dazu nutzen, ihre Monatsrate zu senken, denken zu kurz. Minizinsen und geringe Anfangstilgung verlangsamen die Tilgungsgeschwindigkeit. Folge: Die Kreditlaufzeit schiebt sich um Jahre hinaus und der Käufer zahlt Unsummen an Zinsen an die Bank. Stellen Sie die monatliche Kreditrate
6. **Bereitstellungszins:** Häufig lässt sich die Unterschrift unter einen Kaufvertrag nicht genau terminieren, nicht selten gibt es Verzögerungen. Verschiebt sich die Kreditabnahme, berechnen viele Banken Bereitstellungszinsen. Üblich sind 0,25 Prozent der Darlehenssumme pro Monat ab dem dritten Monat, wenn bis dahin das Darlehen nicht abgenommen wurde. Zwei- oder dreitausend Euro kommen da schnell zusammen – das macht eventuelle Vorteile beim Kreditzins schnell zunichte. Suchen Sie sich eine Bank mit langen, gebührenfreien Bereitstellungszeiten. So verzichtet die ING-Diba ein halbes Jahr, 1822direkt und Santander Bank verzichten ein ganzes Jahr lang auf Bereitstellungszinsen.
7. **Sondertilgung:** Außerplanmäßige Extrazahlungen helfen die Darlehensschuld schneller zu verringern. Vorteil: Die Kreditlaufzeit wird kürzer, die Restschuld geringer und die Gesamtzinsen sinken. Da Banken für Sondertilgungsrechte bei Volltilgerdarlehen zumeist Aufschläge berechnen, sollten Sie sicher sein, dass Sie die Option auch wirklich nutzen – andernfalls verteuert sich unnötig der Kredit.
8. **Staatliche Fördermittel:** Zinsgünstige KfW-Darlehen verbilligen den Hypothekenkredit. Darlehen bis 50.000 Euro gibt es im Wohneigentumsprogramm der KfW aktuell bereits ab 0,75 Prozent Effektivzins.
9. **Förderprogramme der öffentlichen Hand:** Über spezielle Programme von Bundesländern und Kommunen kommen Bauherren und Immobilienkäufer an Zuschüsse, günstige Grundstücke oder zinsverbilligte Darlehen. Einen ausführlichen Überblick über alle Förderangebote finden Interessierte unter: [www.aktion-pro-eigenheim.de](http://www.aktion-pro-eigenheim.de).

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de) oder per Telefon: 08192/93379-0. Weitere Infos unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de). Gerne beantworten wir Ihnen Fragen zum Artikel. Es ist uns **jedoch gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.