

Immobilie schnell bezahlt

Mehr Tilgung besser als jeder Sparplan

Das niedrige Zinsniveau bleibt des einen Freud und des anderen Leid. Eine Freude ist es für Immobilienkäufer. Der langfristige Vergleich macht das deutlich. Die Hypothekenzinsen in Deutschland liegen derzeit (Juni 2017) gut drei Prozentpunkte unter dem langjährigen Durchschnitt.

Das veranlasst so manchen Hauskäufer, sich die Konditionen für eine längere Frist als die oft als üblich erachteten zehn Jahre festzuschreiben. Möglich ist beispielsweise eine Festschreibung von 15 Jahren. Momentan wird dabei ein Zinssatz von durchschnittlich 2,0 % p. a. berechnet. Für ein Darlehen von beispielsweise 100.000 Euro und bei einem Prozent Tilgung sind dafür monatlich 250 Euro zu zahlen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) rät Immobilienkäufern dazu, sich die günstigen Zinsen möglichst lange festzuschreiben. Zusätzlich sollten sie das „Zinstief“ für eine möglichst hohe Tilgung nutzen. Mit einer Monatsrate von 417 Euro ließen sich bei den momentanen Konditionen 3 Prozent Tilgung „stemmen“. Der Vorteil: die Immobilie ist deutlich schneller schuldenfrei. Die Grafik macht das deutlich: Wer nur mit der Minimal-Tilgung von einem Prozent tilgt, hat nach einer Zinsbindungsdauer von 15 Jahren noch eine Restschuld von über 82.524 Euro. Liegt die Tilgung dagegen bei drei Prozent, schuldet der Immobilieninvestor der Bank nach 15 Jahren nur noch 47.572 Euro, bei fünf Prozent Anfangstilgung sind es gar nur noch gut 12.620 Euro. Dadurch sinkt das Risiko, dass die Anschlussfinanzierung – wegen eines gestiegenen Zinssatzes – deutlich teurer wird, erheblich.

Das niedrige Zinsniveau ist schlecht für Sparer. Immobilienkäufer haben dafür einen unschlagbaren "Sparvertrag": die zusätzliche Tilgung ihres Darlehens. Sichere 2,0 % Guthabenzinsen sind auf dem europäischen Markt nicht zu bekommen.

Ansprechpartner beim Verband deutscher Pfandbriefbanken:
Dr. Helga Bender, Tel. 030 20915-330
www.pfandbrief.de