

Tilgungsveränderung bei Hypothekendarlehen

Flexible Baufinanzierung: Was Tilgungsoptionen kosten (dürfen)



Eine Baufinanzierung ist nichts für Ungeduldige. Oft verstreichen Jahrzehnte, bis der Kredit abgezahlt ist. Wer lange Zinsfestschreibungen wählt, sollte deshalb unbedingt auf Flexibilität achten – auch wenn das die Kosten treibt.

Es macht durchaus Sinn, die aktuellen Niedrigzinsen möglichst lange festzuschreiben. Wer sich über Jahrzehnte hinweg verpflichtet, sollte aber dafür sorgen, dass er seine Schulden nach Bedarf schneller (oder langsamer) loswerden kann, als geplant.

Fast schon Standard bei den Banken sind Sondertilgungsoptionen. Lediglich 13 von 62 Instituten in der Datenbank der FMH-Finanzberatung verlangen dafür einen Zinsaufschlag.

Wenn die Familienplanung noch nicht abgeschlossen ist, kann es aber auch sinnvoll sein, sich den entgegengesetzten Weg offen zu halten. Gleiches gilt für ältere Bauherren. Die Option der Tilgungsanpassung erlaubt es, zwei- oder dreimal im Laufe der Zinsbindung die Tilgungshöhe zu verändern – sowohl nach oben, als auch nach unten.

Achtung bei Tilgungsoptionen: Nicht jedes Angebot ist vorteilhaft

Zwar haben immerhin 43 Anbieter in der FMH-Datenbank eine Tilgungsanpassung im Programm. Meist ist die Option aber nicht ins Angebot integriert, sondern muss aktiv angefragt werden. Zudem lassen sich die Anbieter seit einiger Zeit ihren Service einiges kosten.

Die erste und zweite Tilgungsveränderung ist vielfach noch kostenlos zu haben. Ab der dritten oder vierten fällt meist eine Gebühr an. Sie reicht von 25 Euro bis 250 Euro pro Vorgang. Das sollte noch zu verkraften sein. Richtig teuer kann ein Zinsaufschlag werden. Immerhin verlangen acht Banken in unserem Vergleich statt einem Entgelt pro Vorgang einen Zinsaufschlag von 0,02 bis 0,1 Prozentpunkten. Bei 250.000 Euro Darlehen kostet bereits ein Zinsaufschlag von 0,05 Prozent innerhalb von 20 Jahren mehr als 2.000 Euro.

Besonders aufgefallen ist uns das Angebot der Postbank / DSL Bank. Dort heißt es: Ein Tilgungssatzwechsel ist auf formlosen Antrag des Kunden und nach Prüfung möglich – pro Tilgungssatzänderung werden 200 Euro fällig. Das wäre die Flexibilität grundsätzlich wert. Aber bitte nicht mit der Einschränkung einer individuellen Prüfung.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen

Bei vielen Banken ist die Flexibilität etwas begrenzt – etwa, weil Kunden dann auf Sondertilgungsoptionen verzichten müssen. Teils ist auch geregelt, dass Finanzierer ihre Tilgung nicht so sehr erhöhen dürfen, dass sie vor Ablauf der Zinsbindung schuldenfrei sind. Dies betrifft vor allem lange Zinsbindungen von 20 Jahre fest und länger.

Fazit: Tilgungsveränderung sind für junge Familien und für ältere Personen sehr vorteilhaft und sollte in keinem Kreditantrag fehlen. Wichtig ist es aber, auf die genauen Konditionen zu achten. Dazu gehört es auch, dass sich die Tilgung im Notfall auf bis zu ein Prozent drücken lässt und damit das Budget in Krisenzeiten möglichst wenig belastet. In unserer Baufinanzierungsvergleich (Detail-Version) ist die Option Tilgungsveränderung mit Zinsaufschlag eingearbeitet.

» [Nutzen Sie unseren Hypotheken-Vergleich](#)

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.