

Traumhafte Zinsen bei Volltilgerdarlehen

Die Schattenseiten der schnellen Schuldenbefreiung



Glück hat, wer sein Baudarlehen innerhalb von zehn Jahren komplett tilgen kann: Der Effektivzins liegt bei den günstigsten Volltilgerangeboten unter einem Prozent. Doch das Volltilgerdarlehen hat auch Nachteile.

Der aktuelle Superzins von 0,98 Prozent bei einer Kreditlaufzeit von zehn Jahren bedeutet eine hohe monatliche Rate und den Verzicht auf Sondertilgung und Tilgungsveränderungen. Beispielsweise entspricht ein Kredit von 200.000 Euro bei einem Immobilien-Kaufpreis von 400.000 Euro einer monatlichen Belastung von über 1.750 Euro. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei dem Beispiel noch um eine vergleichsweise niedrige Kreditsumme handelt.

Bei höheren Darlehenssummen ist es deshalb ratsam, Volltilgerangebote entweder abzuschlagen oder eine längere Darlehenslaufzeit mit einer niedrigeren monatlichen Rate zu vereinbaren.

Volltilgerdarlehen: Mehr Flexibilität durch längere Darlehenslaufzeit

Benötigt ein Kreditnehmer bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro einen Kreditbetrag von 400.000 Euro, könnte er eine Volltilgung seines Kredits innerhalb von 20 Jahren vereinbaren. Der Effektivzins für diesen Beleihungsauslauf von 80 Prozent und die lange Zinsbindung liegt bei 1,98 Prozent und kostet monatlich knapp 2.000 Euro. Wer einen so hohen Kredit benötigt und die absolut sichere Volltilger-Variante bevorzugt, könnte auch auf eine Finanzierungsdauer von 30 Jahren ausweichen. Der Zinssatz würde zwar in diesem Fall auf etwa zwei Prozent ansteigen, dafür aber die monatliche Rate auf 1.500 Euro absinken. Achtung: Bei langen Finanzierungslaufzeiten spielt eventuell der Eintritt ins Rentenalter vor Ende der Schuldentilgung eine Rolle und sollte mit dem Bankpartner

besprochen werden.

Neben den hohen Belastungen leidet bei Volltilgerdarlehen auch die Flexibilität. Im Regelfall sind dabei weder eine Tilgungsveränderung noch Sondertilgungen möglich. Allerdings besteht – auch bei Volltilgerangeboten mit Laufzeiten von über zehn Jahren – die gesetzliche Möglichkeit, ab dem zehnten Jahr mit einer sechsmonatigen Kündigungszeit sein Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig kostenfrei zu tilgen.

Niedrige garantierte Zinsen oder hohe Flexibilität – die Qual der Wahl

Die individuell zu fällende Entscheidung lautet bei den meisten Kreditangeboten: Günstige Zinsen oder variable Tilgungsvereinbarungen? Zu bedenken wäre dabei, dass die wenigsten Bauherren beziehungsweise Immobilienkäufer in den ersten zehn Darlehensjahren in der Lage sind, große Sondertilgungen vorzunehmen. Wem aber maximale Flexibilität sehr wichtig ist, der muss sich in der Regel gegen Volltilgerangebote mit Zinsrabatt entscheiden. Tipp: Es gibt auch gute Volltilgerangebote ohne Rabatt, gekoppelt mit Sondertilgungsoptionen und Tilgungsanpassungen bei späteren Einkommensveränderungen.

Fazit: Rabattierte Volltilgerdarlehen punkten zwar mit sehr niedrigen Zinsen, dafür bieten sie aber wenig Flexibilität. Die persönliche Entscheidung für das richtige Kreditangebot ist abhängig von der Höhe der monatlichen Rate, der gewünschten Flexibilität, der optimalen Zinssicherheit und einem attraktiven Zinssatz.

» [Die besten Volltilger-Darlehen im Baugeld-Vergleich der FMH-Finanzberatung](#)

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