Johannes Joseph Wilms Auf dem Brühl 3 - Parkterrassen Meerbusch - 40667 Meerbusch
Büro: 02132 – 5812796 Mobil : 0172 – 2622225
Hompage : www.financial-wilms.de Email: Financial-Wilms@magenta.de

Baufinanzierung

Das bedeutet die Rückkehr zur 1-Prozent–Tilgung

Während der jahrelang vorherrschenden Niedrigzinsphase gingen Banken dazu über, die Anfangstilgung eines Grundschulddarlehens zu erhöhen. Davor wurden Baufinanzierungen mit einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent abgeschlossen. Warum die Bedeutung der Tilgungshöhe entscheidend ist, erklärt hier Hans-Joseph Wilms von Financial-Wilms !

Die Gesamtlaufzeit einer Baufinanzierung bestimmen zwei Faktoren - Zinssatz und Tilgungssatz. Sie bedingen sich wechselseitig. Wer einen Vertrag mit einprozentiger Tilgung schließt, ist bei einem Zins von fünf Prozent schneller fertig als bei einem Zinssatz von einem Prozent. Klingt merkwürdig, ist aber nur Mathematik.

Zunächst sind einige Begriffsklärungen sinnvoll, weil elementare Formulierungen häufig synonym gebraucht werden.

Zinsbindung

In Deutschland weit verbreitet – erst recht in Niedrigzinsphasen – ist der Kreditvertrag, der für eine bestimmte Dauer mit einem für beide Seiten unveränderlichen (gebundener) Sollzins abgeschlossen wird. Diesen Zeitraum, ob er nun für fünf oder fünfundzwanzig Jahre fest vereinbart wird, nennt man Zinsbindungsfrist. Dem gegenüber steht die

Gesamtlaufzeit

eines Darlehens beziehungsweise einer Baufinanzierung. Entscheidet sich ein Kunde beispielsweise für eine zehnjährige Zinsbindung, ist das Darlehen bei üblicher Tilgung von ein oder vielleicht drei Prozent längst noch nicht abbezahlt. Unter Gesamtlaufzeit verstehen wir deshalb die Zeit, die zur vollständigen Tilgung erforderlich ist. Um das für den Kunden erlebbar zu machen, wird meist von gleichen Bedingungen für den Zeitraum einer zweiten oder dritten Zinsbindung wie bei der ersten ausgegangen.

Anfängliche Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen

Oftmals wird nur von einer Tilgung von ein oder vielleicht drei Prozent gesprochen. In Wirklichkeit liegt bei einem üblichen Annuitätendarlehen, wie die meisten Baufinanzierungen fachlich richtig bezeichnet werden, die Tilgung nur bei der ersten Rate bei ein oder eben drei Prozent. Und auch das ist eigentlich nur bedingt richtig.

Bei Zins und Tilgung sprechen wir stets von per annum (p.a.), also Angaben pro Jahr. Baufinanzierungen werden überwiegend monatlich abgerechnet. Deswegen ist der Zins- und der Tilgungssatz, der mit der ersten Rate, beispielsweise für einen vollen Monat abgerechnet wird, nicht der Jahressatz. Vielmehr wird am ersten Stichtag ein Zwölftel des Jahreszinses oder der Jahrestilgung fällig.

Deshalb kommt an dieser Stelle der Begriff „Anfängliche Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen“ ins Spiel. Dabei gilt bei gleichem Tilgungssatz: je höher der Zins, desto höher der Anteil der ersparten Zinsen! Fortgeführt heißt das nichts anderes, dass ein höherer Zins zu einer kürzeren Gesamtlaufzeit der Baufinanzierung führt.

Manch eine(r) wird Erklärungen dieser Art in dieser Zeit, in der jeder scheinbar leicht im weltweiten Netz seine eigene Finanzierung berechnen kann, für überflüssig halten. Wir vom Bundesverband Baufinanzierungen e.V. sehen das naturgemäß anders. Erstens raten wir stets dazu, Verträge jeglicher Art immer zu durchdringen und zweitens zu verstehen, mit welchen Stellschrauben Ergebnisse beeinflusst werden können.

Das nachstehende Beispiel zweier Baufinanzierungen soll die Auswirkungen der Theorie erlebbar machen. Dabei gehen wir in beiden Fällen von einer Darlehenshöhe von 500.000 Euro aus. Beide Darlehen werden mit anfänglich ein Prozent getilgt. Im Beispiel 1 beträgt der gebundene Sollzins ein Prozent (Annuität 2 %), im Beispiel 2 drei Prozent (Annuität 4 %) p.a.:

Modellbeispiele :

Je höher der Zins desto niedriger die Restschuld !

- ***Beispiel 1 mit 1% Zins und mit 1 % Tilgung***

Darlehenshöhe	**500.000 €**
Rate (1 % Zins + 1 % Tilgung anfänglich)	833,33 €
davon Zinsen (1. Monat)	416,67 €
davon Tilgung (1. Monat)	416,66 €
Restschuld nach 1 Monat	499.583,34 €
davon Zinsen (2. Monat)	416,32 €
davon Tilgung (2. Monat)	417,01 €
Restschuld nach 2 Monaten	499.166,33 €
Restschuld nach 1 Jahr	494.977,06 €
Restschuld nach 10 Jahren	447.437,92 €
Restschuld nach 30 Jahren	325.156,24 €
Gesamtlaufzeit	69 Jahre und 6 Monate

Modellbeispiele :

Je höher der Zins desto niedriger die Restschuld

- ***Beispiel 2 mit 3 % Zins und mit 1 % Tilgung***

Darlehenshöhe	**5000.000 €**
Rate (3 % Zins + 1 % Tilgung anfänglich)	1.666,67 €
davon Zinsen (1. Monat)	1.250,00 €
davon Tilgung (1. Monat)	416,67 €
Restschuld nach 1 Monat	499.583,33€
davon Zinsen (2. Monat)	1.248,96 €
davon Tilgung (2. Monat)	417,71 €
Restschuld nach 2 Monaten	499.165,62 €
Restschuld nach 1 Jahr	494.930,64 €
Restschuld nach 10 Jahren	441.773,95 €
Restschuld nach 30 Jahren	257.190,99 €
Gesamtlaufzeit	46 Jahre und 5 Monate

Auswirkungen des Zinssatzes bei identischer Tilgung

Nur nach der ersten Rate sind die Restschulden abgesehen von Rundungsdifferenzen noch gleich hoch. Die Raten betragen stets 833,33 Euro beziehungsweise 1.666,67 Euro. Bereits nach dem zweiten Monat ist die Restschuld im Beispiel 2 um 71 Cent geringer als in Beispiel 1. Die Effekte, die nach zwei Monaten oder auch einem Jahr noch unbedeutend scheinen, wirken sich mit den Jahren zunehmend auf die Restschulden aus. Immer von der Restschuld ausgehend wird das Darlehen verzinst. Vielen angehenden Darlehensnehmern ist klar, dass eine höhere Tilgung stets zu einer Verkürzung der Gesamtlaufzeit der Baufinanzierung führt. In Bezug auf die Gesamtlaufzeit wirkt sich die Höhe des Zinses ebenfalls stark aus. Schließlich ist das Darlehen in Beispiel 2 rund 23 Jahre eher zurückgeführt. Ungeachtet, aber natürlich nicht ohne Bedeutung ist, dass der Kunde in Beispiel 2 mehr als 230.000 Euro zusätzlich zum Kunden aus Beispiel 1 an Zinszahlungen zur Bank trägt. Die Prämisse der Banken ist in der Regel darauf ausgelegt, dass die Darlehensnehmer die vollständige Rückzahlung noch erleben sollen. Ein 30-jähriger muss im Beispiel 1 dann schon einhundert Jahre alt werden.

Warum kehren die Banken zur 1-Prozent-Tilgung zurück?

Das Beispiel 2 zeigt sehr deutlich, wie die Belastungen der Haushalte für die Baufinanzierung ansteigen würden, wenn die Tilgung mehr als ein Prozent betrüge. Bei der aktuellen Marktlage von circa drei Prozent bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung steigern sich die monatlichen Raten auf 2.083,33 Euro (2 % Tilgung) oder gar 2.500,00 Euro (3 % Tilgung). Bei diesen Beträgen müssten den Banken zwangsläufig mittelfristig die Kunden ausgehen, wenn sich an den Immobilienpreisen nach unten nichts tut. Insofern besinnt man sich jetzt dort auf einen Tilgungssatz von einem Prozent, der jahrzehntelang seine Daseinsberechtigung hatte, zurück. Zumindest besteht dann für den einen oder die andere die Möglichkeit, das Darlehensende auch zu erleben.

Noch vollzieht längst noch nicht jeder Anbieter diesen Schritt. Einer hat gar die ganzen Jahre zuvor stets die „ein Prozent Tilgung“ angeboten und sich dadurch Marktvorteile verschafft. Denn nicht für jeden zählen nur die Kosten der Gesamtfinanzierung, sondern die Tragfähigkeit oder sonstige private Gründe.

Was bedeutet die Rückkehr zur 1-Prozent-Tilgung für den Kunden?

In der Niedrigzinsphase haben wir häufig zu einem höheren Tilgungssatz geraten. Viele unsere Mitglieder wollen Sicherheit und böse Überraschungen vermeiden. Liegt der Zinssatz bei einem Prozent, sind drei Prozent Tilgung sehr vernünftig. Die Annuität beträgt wie im Beispiel 2 vier Prozent. Die Rate ist ebenfalls 1.666.67 Euro hoch. Unterstellt man gleichbleibende Zinssätze bis zum Rückzahlungsende (reine Theorie), sind die Auswirkungen knapp 29 Jahre lang nicht anders, als wenn sich Zins und Tilgung umgekehrt verhalten. Ab dann fangen die Schmerzen an. Während der eine dann mit seiner Baufinanzierung durch ist, trägt der andere noch fast 18 Jahre lang fleißig Monat für Monat 1.666,67 Euro zur Bank. Weit mehr als ein Durchschnittsrentner als Altersversorgung erhält. In Summe wird die Gesamtfinanzierung um rund 350.000 Euro teurer. So krass fällt eine Betrachtung aus, wenn man eine ganz normale Finanzierung aus Anfang Januar 2022 mit einer aus Mitte Mai 2022 vergleicht.