



# Zins und Tilgung

VON BJÖRN & SÖREN CHRISTENSEN

Simone ist ganz aufgeregt. Letzte Woche hat sie ihre Traumeigentumswohnung gefunden und nun hat sie sich eine Finanzierung durchrechnen lassen. Aufgrund der Niedrigzinsphase hat ihr die Bank für die 100 000 Euro, die sie zur Finanzierung ihrer Wohnung benötigt, einen Zinssatz von gerade einmal 2,5 Prozent angeboten. Plus 1 Prozent Tilgung macht das nur 3500 Euro im Jahr, die sie für ihre Wohnung abbezahlen müsste – weniger als sie eigentlich eingeplant hatte.

Als sie dieses ganz euphorisch ihrem Vater Herrmann berichtet, mahnt der folgende Überlegung an: Wenn Simone lediglich 1 Prozent pro Jahr tilge und gleichzeitig der Zinssatz so niedrig sei, würde der so genannte Laufzeiteffekt zum Tragen kommen und sie müsste für ihre Wohnung nahezu 50 Jahre abbezahlen – da wäre Simone schon im Rentenalter!

Wie kommt dieser Effekt zustande? Durch bereits erfolgte Tilgungen sinkt die Restschuld, wodurch weniger Zinsen gezahlt werden müssen. Wenn Simone nun jedes Jahr 3500 Euro abbezahlt, wird durch den Wegfall der Zinsen für bereits getilgte Schulden zusätzlich getilgt. Diese zusätzliche Tilgung ist bei niedrigeren Zinsen deutlich geringer als bei hohen Zinsen. „Laufzeiteffekt“ wird dieses Phänomen genannt, da der Effekt bei niedrigen Zinsen zu deutlich längeren Zeiten bis zur vollständigen Tilgung führt. Konkret müsste Simone im Beispiel mehr als 50 Jahre für ihre Wohnung abbezahlen. Läge der Zinssatz bei zum Beispiel 7 Prozent, wie zur Zeit der Immobilienfinanzierung ihrer Eltern, dann würde eine Tilgung von 1 Prozent schon nach 30 Jahren zu einem vollständigen Abbau der Restschuld führen, verursacht durch die deutlich höheren eingesparten Zinsen auf bereits getilgte Restschulden.

Simone argumentiert nun aber, dass bei höheren Zinsen die kürzere Laufzeit auch mit einer viel höheren Rate für Zins und Anfangstilgung erkauft würde. „Das ist natürlich richtig“, antwortet ihr Vater, „aber dies ist gleichzeitig der Grund dafür, warum es angeraten ist, eine höhere Anfangstilgung zu wählen. Bei zum Beispiel 3 Prozent Anfangstilgung wäre das Darlehen schon nach 25 Jahren vollständig abbezahlt und das bei einer jährlichen Belastung von 5500 Euro.“ Simone rechnet nach: „25 Jahre 5500 Euro bezahlen oder 50 Jahre 3500 Euro – da spare ich im ersten Fall ja 40 000 Euro Zinsen“. Der Rat ihres Vaters, den „Laufzeiteffekt“ zu berücksichtigen und bei niedrigen Zinsen lieber mehr zu tilgen, war also gar nicht so schlecht. ♦



**Wer seinen Traum** vom Eigenheim finanzieren will, sollte sich nicht durch niedrige Zinsen blenden lassen. FOTOLIA