



## Achtung, Tilgungsfalle!

### Baufinanzierung in der Niedrigzinsphase

In der anhaltenden Niedrigzinsphase sind Immobilien als Geldanlage beliebt. Auch wer wenig Eigenkapital hat, überlegt jetzt vielleicht, ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück zu kaufen. Das große Interesse führt aber dazu, dass die Preise für Immobilien vor allem in den Ballungsgebieten, aber auch auf dem Land zum Teil drastisch gestiegen sind. Wer in der Niedrigzinsphase kaufen möchte, sollte deshalb einiges beachten – vor allem, wenn ein hoher Anteil finanziert wird.

### Ein Blick in die Zukunft: Was passiert am Ende der Zinsbindung?

Durch den Finanzierungsvertrag sind die aktuell niedrigen Zinsen für eine bestimmte Frist gesichert – die Zinsbindungsfrist. Je kürzer die Zinsbindung, desto günstiger sind die Zinsen. Am Ende der Zinsbindung muss dann die Restschuld zurückgezahlt werden. Ansonsten braucht es eine Anschlussfinanzierung. Die Zinsen werden dabei neu festgelegt. Wenn die Niedrigzinsphase vorbei ist, werden die Zinsen aber wieder höher sein. Es kann also passieren, dass man am Ende der Zinsbindung die Restschuld mit einem höheren Zinssatz finanzieren müssen. Und je höher die Restschuld, desto mehr fallen also die gestiegenen Zinsen ins Gewicht. Wer während der Zinsbindung nur wenig zurückzahlt, hat eine besonders hohe Restschuld. Daher spricht man von der Tilgungsfalle.

Angenommen, man entscheidet sich aufgrund der gestiegenen Bauzinsen in der Anschlussfinanzierung für den Verkauf der Immobilie. Inzwischen hat sich aber vielleicht die Lage auf dem Immobilienmarkt verändert. Die gestiegenen Zinsen lassen die Nachfrage nach Immobilien möglicherweise zurückgehen – die Immobilienpreise sinken wieder.

Was kann das bedeuten? Vielleicht erhält man beim Verkauf weniger Geld, als man beim Kauf gezahlt haben. Die Restschuld muss aber dennoch zurückgezahlt. So kann die Tilgungsfalle im schlimmsten Fall zur Schuldenfalle werden.

### So umgeht man die Tilgungsfalle

Hohe Finanzierungskosten nach Ende der Zinsbindung lassen sich vermeiden, indem vorher möglichst hoch getilgt wird. Die Restschuld am Ende der Zinsbindung wird dadurch niedriger. Ideal ist natürlich, wenn das Darlehen innerhalb der Zinsbindung komplett getilgt werden kann.

### Welchen Unterschied macht eine hohe Tilgung? Ein Beispiel:

Anna und Andreas Müller kaufen ein Haus für 300.000 Euro. Sie steuern 120.000 Euro Eigenkapital bei. Das sind





40 Prozent des Kaufpreises. 180.000 Euro, also 60 Prozent, müssen sie finanzieren. Die Zinsen liegen bei einer Zinsbindung von 10 Jahren bei 1,5 Prozent. Bei einer monatlichen Rate von 375 Euro und einer anfänglichen Tilgung von 1 Prozent beträgt die Restschuld über 160.000 Euro.

Mit einer Tilgung von 4 Prozent zahlen Anna und Andreas Müller monatlich 825 Euro. Nach Ende der Zinsbindung haben sie allerdings auch nur noch ca. 102.000 Euro Restschuld.

### Wie die Zinsbindung die Restschuld verändert

Es gilt jedoch noch eine weitere Stellschraube zu beachten: Auch eine lange Zinsbindung sorgt dafür, dass am Ende weniger Restschuld bleibt. Die eigene Finanzierung wird dadurch sicherer. Nachteil: Je länger die Zinsbindung, desto höher der Zinssatz. Bei einer zusätzlichen hohen Tilgung sollte also darauf geachtet werden, dass die monatliche Rate nicht zu hoch ist. Gerne beraten die Baufinanzierungsexperten der Sparkasse Fürth wieviel Immobilie man sich sicher leisten und wie man im Vorfeld eine Tilgungsfalle möglichst vermeiden kann.

### Über die Sparkasse Fürth

Die Sparkasse Fürth bietet seit 1827 den Menschen in der Region alle Möglichkeiten für den Zahlungsverkehr, zum Sparen und zur Kreditaufnahme. Darüber hinaus sind das Wertpapiersparen, die Vermittlung von Versicherungen, Immobilien und Bausparverträgen aus der S-Finanzgruppe wesentliche Geschäftsaktivitäten. Gelder werden primär im Geschäftsgebiet gesammelt und zur Entwicklung dieser Region wieder in Form von Finanzierungen zur Verfügung gestellt. Das Gemeinwohl und die langfristige Entwicklung stehen über einer kurzfristigen Gewinnerzielung.



**Thomas Mück**  
Leiter Marketing  
0911 / 7878 - 2401  
[presse@sparkasse-fuerth.de](mailto:presse@sparkasse-fuerth.de)



**Angelika Uebelacker**  
Marketing  
0911 / 7878 - 2435  
[presse@sparkasse-fuerth.de](mailto:presse@sparkasse-fuerth.de)