

Vermeiden Sie teure Fehler bei der Kreditaufnahme

Achten Sie bei einer Kreditaufnahme besonders auf die kurze Laufzeit der Kredite und die Höhe der Sollzinsen. Dies ist günstiger als niedrige Raten und jährliche Sondertilgungen

Beispiel:

Ein Anleger ist 37 Jahre alt. Er benötigt für den Kauf einer selbstbewohnten Wohnung noch 150.000 Euro. Kredite in dieser Größenordnung kosten zurzeit etwa 4,2 Prozent, wenn die Zinsen für 15 Jahre fest geschrieben werden. Die monatliche Rate liegt bei 650 Euro, wenn die Tilgung 1 Prozent beträgt.

In diesem Alter ist eine Anfangstilgung von nur einem Prozent glatter Wahnsinn. Sollzinsen von 4,2 Prozent und die Tilgung von 1 Prozent führen zu einer Laufzeit von 39 Jahren, so dass der Anleger die Kreditraten bis zum 76. Lebensjahr auf den Tisch der Hausbank blättern müsste.

Viel besser:

Der Anleger tilgt sein Darlehen in 15 Jahren ab und baut danach weiter seine Altersvorsorge auf. Die Vorgabe der Laufzeit hat bei einem Darlehen von 150.000 Euro und einem Sollzins von 4,2 Prozent pro Jahr insgesamt 180 Raten von jeweils 1.125 Euro zur Folge.

Wer die aktuellen Sollzinsen der Banken beobachtet, wird schnell erkennen, dass zwischen Darlehen mit geringer und hoher Tilgung erhebliche Differenzen liegen. Die ersteren Kredite (geringe laufende Tilgung, aber Möglichkeit der jährlichen Sondertilgung) sind bei einer Zinsbindung von 15 Jahren etwa zu 4,2 Prozent zu bekommen, falls die Schulden während der Zinsbindung in voller Höhe durch Sondertilgungen getilgt werden. Die Darlehen mit hoher laufender Tilgung sind für einen Zins von 3,75% zu haben. Die volle Tilgung der 150.000 Euro erfordert bei einem Sollzins von 3,75 Prozent insgesamt 180 Raten a 1.091 Euro. Die Summe der Raten beträgt 196.380 Euro. **Folglich liegt die Summe der Zinsen bei 46.380 Euro.**

Wird aber ein Standardkredit mit geringen Startraten und Sondertilgungen gewählt, sind dafür 4,2 Prozent pro Jahr zu entrichten. Bei einer Anfangstilgung von 2 Prozent wären Monatsraten von 775 Euro notwendig. Außerdem müssten jedes Jahr zusätzlich 4.277 Euro bezahlt werden, um den Kredit im Laufe von 15 Jahren zu tilgen. Das führt zu einem Gesamtbetrag von 203.655 Euro, so dass die **Summe der Zinsen bei 53.655 Euro liegt**. Das sind 7.275 Euro mehr als bei der ersten Hypothek und damit ein hoher Preis für die Flexibilität niedriger Anfangsraten und jährlicher Sondertilgung.

Besonders teuer wird es, wenn vergessen wird, die Sondertilgungen zu leisten: sollte der Kredit mit nur 2 Prozent getilgt werden, wird die Schuld im Laufe der 15 Jahre auf 87.461 Euro sinken. Folglich werden Zinsen von 76.961 Euro anfallen.

Schlecht wäre es auch, das vorhandene Geld nicht für Tilgungen zu verwenden, sondern zum Sparen. Es gibt Schlauberger, die hartnäckig der Meinung sind, die Kombination von Tilgen und Sparen sei sinnvoll. Der Schuss wird in der Regel aber nach hinten losgehen, weil für die hohen Kreditkosten entsprechende Zinserträge erwirtschaftet werden müssen.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Abgeltungssteuer von 25 Prozent müssten im vorliegenden Fall jedes Jahr rund 7,5 Prozent vor Steuern erwirtschaftet werden, um das Darlehen nach 15 Jahren tilgen zu können.