# Lieber keine Überraschungen: Volltilgerdarlehen

**Baufamilien, die sich für ein Volltilgerdarlehen entscheiden, schließen jegliches Zinsrisiko für die Zukunft aus. Sie sichern sich das aktuelle Zinsniveau für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrags. Eine Sicherheit, die man sich allerdings leisten können muss.**

Die Höhe der Bauzinsen hat sich in der ersten Jahreshälfte 2022 mehr als verdreifacht.

Trotzdem bewegen sie sich mit Blick auf das langjährige Mittel immer noch auf einem niedrigen Niveau. Ob dies mittel- bis langfristig so bleibt, darüber lässt sich nur spekulieren. Um sich die günstigen Zinsen zu sichern, liebäugeln viele Immobilienkäuferinnen und -käufer derzeit mit dem Abschluss eines sogenannten Volltilgerdarlehens. Bei einem solchen Kredit sind Zinsbindung und Laufzeit identisch. Am Ende der vereinbarten Laufzeit ist das Darlehen vollständig zurückgezahlt. „Da die Belastung von Zins und Tilgung bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens gleich bleibt, haben Kreditnehmer größtmögliche Planungssicherheit“, beschreibt Eva Grunwald von der Postbank die Vorteile dieser Finanzierung. Ein weiterer Pluspunkt: Oftmals gewähren Banken bei Volltilgerdarlehen einen Zinsnachlass, dessen Höhe aber von der gewählten Laufzeit abhängig ist. Bei einem Sollzinssatz von zwei Prozent liegt der Tilgungssatz beispielsweise bei 2,44 Prozent, wenn der Immobilienkredit nach 30 Jahren vollständig getilgt werden soll.

**Wenig flexibel**

Ein Volltilgerdarlehen ist perfekt durchgeplant. Es eignet sich für Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer, die sich sicher sind, dass sie die Kreditbelastung dauerhaft stemmen können. „Die Höhe der Raten kann in der Regel nicht durch Änderung des Tilgungssatzes angepasst werden“, so Eva Grunwald. „Zudem sind Sondertilgungen meist ausgeschlossen.“ Nach zehn Jahren steht Kreditnehmerinnen und Kreditnehmern aber auch beim Volltilgerdarlehen ein Sonderkündigungsrecht zu. Das heißt, dass die restliche Darlehenssumme durch einen neuen Kreditvertrag abgelöst werden kann, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt werden muss.

**Eigenkapital ist Pflicht**

Ein Volltilgerdarlehen darf übrigens nicht mit einer Vollfinanzierung verwechselt werden. Bei Letzterer wird der gesamte Kaufpreis einer Immobilie per Darlehen finanziert. Eine Option, die in der Regel nur für vermögende Investoren infrage kommt. Für ein Volltilgerdarlehen gelten hingegen dieselben Eigenkapitalanforderungen wie für ein „normales“ Annuitätendarlehen: In der Regel verlangen Banken, dass Immobilienkäuferinnen und -käufer mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten aus eigenen Geldmitteln bezahlen. Zudem sollten sie die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten selbst tragen können.

Quelle: Postbank Mediendienst 1/22

**Bild:**

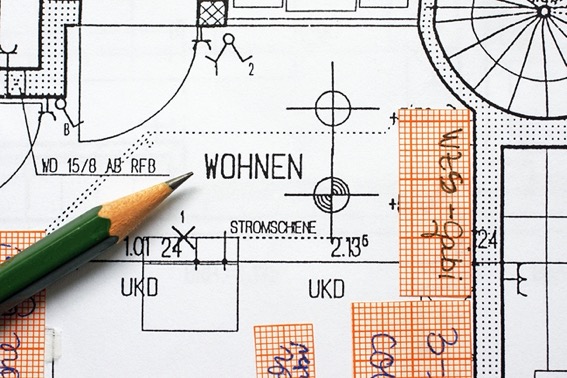


Foto: 1639 Postbank / © Randolf Berold