



Sondertilgungs-Strategie: Der Tilgungs-Turbo

Ihre Checkliste für aktive Schuldenvernichtung

Sondertilgungen sind der effektivste Hebel, um Ihre Immobilienfinanzierung schneller abzubezahlen und Tausende Euro Zinsen zu sparen. Diese Checkliste begleitet Sie von der Vertragsprüfung über die Automatisierung bis zur konkreten Berechnung, wie viel Sie durch gezielte Sondertilgungen einsparen können.

1. Vertragsprüfung: Was erlaubt Ihr Darlehen?

Bevor Sie mit Sondertilgungen planen, müssen Sie wissen, was Ihr Vertrag erlaubt. Nicht jeder Darlehensvertrag enthält kostenfreie Sondertilgungsoptionen – und die Konditionen variieren erheblich zwischen den Banken.

Prüfpunkte:

- ☐ Ist eine kostenfreie Sondertilgung im Vertrag enthalten? Standard bei den meisten Banken: 5 % der Darlehenssumme pro Jahr.
- ☐ Wie hoch ist der maximale Sondertilgungsbetrag pro Jahr? Manche Verträge erlauben 5 %, andere bis zu 10 % oder sogar unbegrenzt.
- ☐ Gibt es ein Zeitfenster für die Sondertilgung? Oft muss die Zahlung bis zum Jahresende oder zum Zinsbindungstag eingehen.
- ☐ Fallen Gebühren oder Aufschläge für die Sondertilgungsoption an? Manche Banken berechnen einen Zinsaufschlag von 0,05–0,10 % für die Option.
- ☐ Kann ich die nicht genutzte Sondertilgung ins nächste Jahr übertragen? Bei den meisten Verträgen verfällt das Recht jährlich.

Ihre Vertragsdaten

Standard bei den meisten Banken: 5 % der Darlehenssumme pro Jahr.

Manche Verträge erlauben 5 %, andere bis zu 10 % oder sogar unbegrenzt.

Oft muss die Zahlung bis zum Jahresende oder zum Zinsbindungstag eingehen.

Manche Banken berechnen einen Zinsaufschlag von 0,05–0,10 % für die Option.

Bei den meisten Verträgen verfällt das Recht jährlich.

Darlehenssumme: – €

Maximale jährliche Sondertilgung (lt. Vertrag): – € oder – %



Stichtag für Sondertilgung: – Datum

■ Achtung: Vor der Sondertilgung prüfen

Leisten Sie Sondertilgungen nur, wenn Sie eine finanzielle Rücklage von mindestens 3–6 Monatsraten haben. Sondertilgungen auf das Darlehen sind nicht rückgängig zu machen – im Notfall fehlt Ihnen das Geld.

Ihre Notizen zur Vertragsprüfung:

2. Automatisierung: Der Spar-Autopilot

Die beste Sondertilgungs-Strategie ist eine, die automatisch funktioniert. Richten Sie ein System ein, das ohne Ihr aktives Zutun Geld für die jährliche Sondertilgung ansammelt.

Prüfpunkte:

- ☐ Habe ich ein separates Tagesgeldkonto als Tilgungs-Sparkonto eingerichtet? Halten Sie das Geld getrennt vom Girokonto, damit es nicht versehentlich ausgegeben wird.
- ☐ Habe ich einen monatlichen Dauerauftrag auf das Tilgungs-Sparkonto eingerichtet? Faustregel: Mindestens 1/12 der maximalen Sondertilgung pro Monat.
- ☐ Habe ich einen Kalender-Eintrag für den Stichtag der Sondertilgung gesetzt? Erinnern Sie sich rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher), um die Überweisung vorzunehmen.
- ☐ Habe ich geprüft, ob meine Bank eine automatische Sondertilgung anbietet? Einige Banken bieten die Möglichkeit, die Sondertilgung per Lastschrift einzuziehen.

Notizen

Halten Sie das Geld getrennt vom Girokonto, damit es nicht versehentlich ausgegeben wird.

Faustregel: Mindestens 1/12 der maximalen Sondertilgung pro Monat.

Erinnern Sie sich rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher), um die Überweisung vorzunehmen.

Einige Banken bieten die Möglichkeit, die Sondertilgung per Lastschrift einzuziehen.

Ihr monatlicher Spar-Plan:



Maximale jährliche Sondertilgung: €

Geplante jährliche Sondertilgung: €

Monatlicher Sparbetrag ($\div 12$): €

Name / IBAN des Tilgungs-Sparkontos:

✓ Tipp: Die 50-30-20-Regel für Sondertilgungen

Teilen Sie zusätzliches Einkommen (Bonus, Steuerrückerstattung, Weihnachtsgeld) nach der Regel auf: 50 % Sondertilgung, 30 % Rücklage, 20 % Belohnung. So bleiben Sie motiviert und tilgen trotzdem konsequent.

Ihre Notizen zur Automatisierung:

3. Inflations-Nutzen: Gehaltserhöhungen richtig einsetzen

Inflation und Gehaltserhöhungen sind Ihre stillen Verbündeten bei der Schuldenvernichtung. Wenn Sie Gehaltserhöhungen direkt in die Tilgung stecken statt in Konsum, beschleunigen Sie den Schuldenabbau enorm – ohne Ihren bisherigen Lebensstandard einzuschränken.

Prüfpunkte:

Notizen

☐ Habe ich geplant, künftige Gehaltserhöhungen direkt in eine Erhöhung der Sondertilgung oder des Tilgungssatzes zu investieren?

☐ Kann ich den laufenden Tilgungssatz bei meiner Bank anpassen (Tilgungssatzwechsel)? Viele Banken erlauben 1–2 Anpassungen während der Laufzeit.

Viele Banken erlauben 1–2 Anpassungen während der Laufzeit.

☐ Habe ich einen konkreten Plan, was ich mit der nächsten Gehaltserhöhung mache? Definieren Sie vorab: X % der Erhöhung geht in die Tilgung.

Definieren Sie vorab: X % der Erhöhung geht in die Tilgung.



Ihr Gehaltserhöhungs-Plan:

Aktuelles Nettoeinkommen:	€
Erwartete Gehaltserhöhung (z. B. 3 % p. a.):	€ / Monat
Davon für Sondertilgung (z. B. 50–70 %):	€ / Monat
Zusätzliche jährliche Tilgung durch Gehaltserhöhung:	€

Rechenbeispiel: Der Latte-Faktor

Bei einer Gehaltserhöhung von 150 € netto/Monat und 70 % Tilgungsquote fließen 105 €/Monat = 1.260 €/Jahr zusätzlich in die Sondertilgung. Bei einem Zinssatz von 3,5 % sparen Sie dadurch über 20 Jahre rund 4.400 € an Zinsen – nur durch eine einzige Gehaltserhöhung.

Ihre Notizen zum Inflations-Nutzen:

4. Zinseszins-Effekt: Die Macht einer einzigen Sondertilgung

Viele Kreditnehmer unterschätzen, wie stark sich selbst eine kleine Sondertilgung auf die Gesamtlaufzeit und die Zinskosten auswirkt. Der Effekt ist umso größer, je früher in der Laufzeit die Sondertilgung erfolgt.

Prüfpunkte:

Notizen

☐

Habe ich einmal ausgerechnet, wie viele Jahre Laufzeit ich durch eine einzige Sondertilgung von 5.000 € einspare?

☐

Habe ich die Gesamtzinsersparnis über die Restlaufzeit berechnet? Nutzen Sie den Tilgungs-Turbo Rechner auf g-nz.de.

Nutzen Sie den Tilgungs-Turbo Rechner auf g-nz.de.



☐ Kenne ich den Unterschied zwischen Sondertilgung am Anfang vs. am Ende der Zinsbindung?

Frühzeitige Sondertilgungen haben einen exponentiell größeren Effekt.

Frühzeitige Sondertilgungen haben einen exponentiell größeren Effekt.

Ihre Wirkungs-Berechnung:

Aktuelle Restschuld: €

Aktueller Zinssatz: % p.a.

Aktuelle monatliche Rate: €

Restlaufzeit ohne Sondertilgung: Jahre

Geplante Sondertilgung: €

Restlaufzeit MIT Sondertilgung: Jahre

Eingesparte Laufzeit: Monate

Eingesparte Zinsen: €

Rendite Ihrer Sondertilgung:



✓ Warum Sondertilgung die beste Geldanlage ist:

Eine Sondertilgung bei 3,5 % Zinsen bringt Ihnen eine garantierte, risikolose Rendite von 3,5 % nach Steuern. Kein Tagesgeld, kein ETF bietet diese Kombination aus Sicherheit und Rendite. Bei höheren Zinssätzen ist der Effekt noch stärker.

Ihre Notizen zum Zinseszins-Effekt:

5. Ihr jährlicher Tilgungs-Fahrplan

Tragen Sie für jedes Jahr Ihre geplante Sondertilgung ein. So behalten Sie den Überblick und können Ihre Fortschritte verfolgen.

Jahr	Geplante ST	Tatsächliche ST	Neue Restschuld	Eingesparte Zinsen
Jahr 1				
Jahr 2				
Jahr 3				
Jahr 4				
Jahr 5				
Jahr 6				
Jahr 7				
Jahr 8				
Jahr 9				
Jahr 10				
Gesamt:				

Ihre Notizen zum Tilgungs-Fahrplan:

6. Abwägen: Sondertilgung oder investieren?

Nicht immer ist die Sondertilgung die beste Verwendung für Ihr Geld. In manchen Fällen kann eine alternative Geldanlage sinnvoller sein. Dieser Schnelltest hilft bei der Einordnung.

Prüfpunkte:

Ihre Einschätzung

→ www.g-nz.de



- | | |
|---|--|
| ☐ Ist mein Darlehenszins höher als die erwartete Rendite einer sicheren Geldanlage (z. B. Tagesgeld, Festgeld)? Wenn ja: Sondertilgung bevorzugen. | <i>Wenn ja: Sondertilgung bevorzugen.</i> |
| ☐ Habe ich bereits eine ausreichende Notfallrücklage (3–6 Monatsraten)? Wenn nein: Erst Rücklage aufbauen, dann sondertilgen. | <i>Wenn nein: Erst Rücklage aufbauen, dann sondertilgen.</i> |
| ☐ Nutze ich bereits alle steuerlichen Vorteile (Arbeitnehmersparzulage, vermögenswirksame Leistungen, Riester)? Wenn nein: Erst diese nutzen. | <i>Wenn nein: Erst diese nutzen.</i> |
| ☐ Bin ich Kapitalanleger und kann die Schuldzinsen steuerlich absetzen? Dann kann eine Geldanlage statt Sondertilgung vorteilhafter sein. | <i>Dann kann eine Geldanlage statt Sondertilgung vorteilhafter sein.</i> |

Entscheidungshilfe: Sondertilgung vs. ETF

Als Faustregel gilt: Wenn Ihr Darlehenszins über 3 % liegt, ist die Sondertilgung als risikolose Rendite kaum zu schlagen. Unter 2 % Zinsen kann eine breit gestreute ETF-Anlage langfristig vorteilhafter sein – allerdings mit Schwankungsrisiko. Nutzen Sie den Immobilien vs. ETF-Rechner auf g-nz.de für einen detaillierten Vergleich.

Ihre Entscheidung: Sondertilgung, investieren oder kombinieren?



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor der Sondertilgung:

- Prüfen Sie Ihren Vertrag: Maximale Höhe, Stichtag und eventuelle Gebühren
- Halten Sie immer eine Notfallrücklage von 3–6 Monatsraten zurück
- Sondertilgungen sind nicht rückgängig zu machen – überlegen Sie gut

✓ Für maximale Wirkung:

- Je früher in der Laufzeit, desto größer der Zinseszinsseffekt
- Nutzen Sie jede Gehaltserhöhung: Mindestens 50 % davon in die Tilgung
- Automatisieren Sie den Prozess mit einem separaten Sparkonto und Dauerauftrag

✓ Für den Überblick:

- Führen Sie den jährlichen Tilgungs-Fahrplan konsequent – so sehen Sie Ihre Fortschritte
- Berechnen Sie regelmäßig die Restschuld und vergleichen Sie mit Ihrem Ziel
- Nutzen Sie den Tilgungs-Turbo Rechner auf g-nz.de für präzise Szenarien

→ www.g-nz.de



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de