

Was ist ein Annuitätendarlehen?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Ein Annuitätendarlehen ist die Standardform der Baufinanzierung: Du zahlst eine gleichbleibende Monatsrate aus Zins und Tilgung. Mit jeder Rate sinkt die Restschuld, dadurch schrumpft der Zinsanteil und der Tilgungsanteil wächst. Nach zehn Jahren kannst du jedes Darlehen nach § 489 BGB kostenfrei kündigen.

Wenn du dich mit der Finanzierung deiner Immobilie beschäftigst, begegnet dir die Bezeichnung Annuitätendarlehen. Dabei handelt es sich um die klassische Variante der Baufinanzierung, bei der du jeden Monat eine Rate in gleichbleibender Höhe zurückzahlst.

Wie genau ein Annuitätendarlehen funktioniert, welche Vor- und Nachteile es gibt und wie du die monatliche Rate berechnest, erfährst du im folgenden Artikel.

Annuitätendarlehen, was ist das?

Bei einem Annuitätendarlehen setzt sich die Rate aus zwei Bestandteilen zusammen: den Zinsen und der Tilgung. Zusammen bilden Zins- und Tilgungsanteil die Annuität.

Die Rückzahlung des Kredits erfolgt über die Tilgung, Monat für Monat schrumpft die Restschuld. Zinsen berechnet die Bank stets nur auf den noch offenen Betrag. Je mehr du getilgt hast, desto geringer werden also die Zinsen. Dieses Zinsersparnis fließt automatisch in die Tilgung. Im Laufe der Zeit sinkt der Zinsanteil, während der Tilgungsanteil steigt. Die Rate selbst bleibt während der gesamten Zinsbindung gleich.

Wie funktioniert die Finanzierung mit einem Annuitätendarlehen?

Bei Darlehensaufnahme entscheidest du dich für eine bestimmte Zinsbindungsfrist. In dieser auch als Sollzinsbindung bezeichneten Zeit ist der Zinssatz fest, Änderungen sind nicht möglich, in keine Richtung.

Ein Beispiel auf aktuellem Zinsniveau: Du wählst eine zehnjährige Zinsbindung zu 3,7 % Sollzins und vereinbarst 2 % anfängliche Tilgung. Die Annuität beträgt damit 5,7 % der Darlehenssumme pro Jahr. Bei einem Darlehen von 300.000 Euro ergibt das eine Monatsrate von 1.425 Euro ($300.000 \times 5,7 \% \div 12$).

Man spricht von einer anfänglichen Tilgung: Sie startet in unserem Beispiel bei 2 %, steigt aber über die Laufzeit an, weil die ersparten Zinsen in die Tilgung wandern.

Wie berechne ich ein Annuitätendarlehen?

Ein seriöses Kreditangebot enthält immer einen Zins- und Tilgungsplan. Daraus liest du die Entwicklung deines Darlehens ab.

Für unser Beispiel, 300.000 Euro, zehn Jahre Zinsbindung, 3,7 % Sollzins, 2 % anfängliche Tilgung, sieht die Entwicklung so aus:

Zeitpunkt	Restschuld	Rate	Zinsanteil	Tilgungsanteil
1. Monat	300.000,00 €	1.425 €	925,00 €	500,00 €
2. Monat	299.500,00 €	1.425 €	923,46 €	501,54 €
12. Monat	294.414,42 €	1.425 €	907,78 €	517,22 €
120. Monat	228.249,22 €	1.425 €	703,77 €	721,23 €

Nach zehn Jahren hast du gut 72.000 Euro getilgt, die Restschuld liegt bei rund 227.500 Euro. Das Beispiel zeigt: Der Zinsanteil sinkt mit der Restschuld, die Tilgung steigt entsprechend, zum Ende der Zinsbindung tilgst du in jeder Rate deutlich mehr als am Anfang.

Schau dir den Zins- und Tilgungsplan vor Vertragsabschluss genau an. Dort siehst du jede Station der Rückzahlung und weißt sofort, mit welcher Restschuld du am Ende der Zinsbindung rechnen musst, die Grundlage für deine [Anschlussfinanzierung](#).

Annuitätendarlehen: Welche Vor- und Nachteile gibt es?

Die Finanzierung mit einem Annuitätendarlehen bietet mehrere Vorteile:

- Volle Planungssicherheit: Du weißt genau, mit welcher monatlichen Belastung du rechnen kannst.
- Langfristige Sicherheit: Zinsbindungen bis zu 30 Jahre sind möglich, bei einzelnen Anbietern auch länger.
- Während der Zinsbindung besteht kein Zinsänderungsrisiko.
- Die Restschuld am Ende der Zinsbindung steht schon bei Vertragsabschluss fest.

Es gibt auch Nachteile, die du in deine Entscheidung einbeziehen solltest:

- Die Vertragsbedingungen sind während der Laufzeit weitgehend fest, Flexibilität wie Sondertilgungen oder Tilgungssatzwechsel musst du bei Abschluss vereinbaren.
- Ist das Darlehen am Ende der Zinsbindung nicht zurückgezahlt, trägst du das Zinsänderungsrisiko der Anschlussfinanzierung: Niemand weiß heute, wo die Zinsen dann stehen.

Grundsätzlich kannst du ein Annuitätendarlehen auch vor Ablauf der Zinsbindung zurückzahlen. In diesem Fall darf die Bank dir den entstandenen Zinsschaden in Rechnung stellen, die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung.

Wichtig zu kennen: das Sonderkündigungsrecht nach § 489 BGB. Zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung kannst du das Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten kündigen, ohne Entschädigung zu zahlen. Gerade bei langen Zinsbindungen ist das ein starkes Werkzeug: Entscheidest du dich für 20 Jahre Zinsbindung, ist dir der Zins 20 Jahre garantiert. Fallen die Marktzinsen zwischen dem zehnten und zwanzigsten Jahr unter deinen gesicherten Satz, ziehst du den Kündigungsjoker und wechselst

ohne Vorfälligkeitsentschädigung in ein günstigeres Darlehen. Steigen die Zinsen, bleibst du einfach im alten Vertrag.

Ist das Annuitätendarlehen die passende Finanzierungsform für mich?

Das Annuitätendarlehen ist die Standardvariante der Baufinanzierung, aus gutem Grund. Wichtig ist, dass die Finanzierung zu dir und deinen Lebensumständen passt. Überlege genau, welche monatliche Rate in dein Budget passt und ob du diese Belastung langfristig tragen kannst. Das Zinsänderungsrisiko nach der Zinsbindung schließt du aus, indem du ein Volltilgerdarlehen wählst: ein Annuitätendarlehen, bei dem du den gesamten Betrag innerhalb der Zinsbindung zurückzahlst. Rechne am besten verschiedene Varianten durch, bevor du dich entscheidest, unser [Tilgungsrechner](#) zeigt dir Rate und Restschuld für jede Kombination.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Die Zinsbindung ist die wichtigste Stellschraube, wichtiger als die zweite Nachkommastelle beim Zins. Ob zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahre zu dir passen, hängt an Restschuld, Lebensplanung und deiner Risikotoleranz. Genau das rechnen wir im Erstgespräch mit dir durch, mit Vergleich über mehr als 450 Banken.

QUELLEN UND STAND

- § Deutsche Bundesbank, MFI-Zinsstatistik (Stand 03/2026): Effektivzins Wohnungsbaukredite 10 Jahre ø 3,60 %
- § § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB: Sonderkündigungsrecht 10 Jahre nach vollständigem Empfang, Frist 6 Monate