So nutzen Sie eine Tilgungsplan-App, um Ihre Baufinanzierung zu verstehen

Erfahren Sie, wie eine Tilgungsplan-App die wahren Kosten Ihrer Baufinanzierung zeigt: die anfangs hohe Zinslast, von HypoNavi anschaulich und klar dargestellt.

Autor: Lubor Šimůnek · Veröffentlicht: June 19, 2026 · Finanzen
Online-Version: https://appstoryo.com/de/blog/amortization-schedule-app-how-to-use



Was ist ein Tilgungsplan?

Ein Tilgungsplan ist eine vollständige Tabelle, die jede einzelne Rate Ihrer Baufinanzierung vom ersten bis zum letzten Monat aufführt. Für jede Rate zeigt er drei Dinge: welcher Anteil auf die Zinsen entfällt, welcher Anteil die Restschuld senkt und wie hoch die verbleibende Restschuld nach der Zahlung ist. Er gehört zu den aufschlussreichsten Dokumenten der privaten Finanzplanung — und kaum jemand sieht ihn sich je an.

Eine gute **Tilgungsplan-App** bringt diese Tabelle in Ihre Hosentasche, lässt Sie in Echtzeit damit arbeiten und hilft Ihnen, Entscheidungen zu verstehen, die Ihre Finanzen über Jahrzehnte prägen. HypoNavi: Mortgage Calculator leistet genau das — vollständig offline und ohne Konto.

Das Problem der anfangs hohen Zinslast

Das Wichtigste an einer klassischen Annuitätentilgung ist dies: In den ersten Jahren des Darlehens fließt der überwiegende Teil jeder Rate in die Zinsen — nicht in die Tilgung.

Sehen wir uns ein konkretes Beispiel an. Angenommen, Sie nehmen 300.000 $ zu 7 % über 30 Jahre auf. Ihre Monatsrate liegt dann bei rund 1.996 $.

- **Monat 1:** 1.750 $ gehen in die Zinsen. Nur 246 $ senken Ihre Restschuld.

- **Monat 12:** 1.735 $ gehen in die Zinsen. 261 $ senken Ihre Restschuld.
- **Monat 60 (Jahr 5):** 1.683 $ gehen in die Zinsen. 313 $ senken Ihre Restschuld.
- **Monat 180 (Jahr 15):** 1.415 $ gehen in die Zinsen. 581 $ senken Ihre Restschuld.
- **Monat 300 (Jahr 25):** 851 $ gehen in die Zinsen. 1.145 $ senken Ihre Restschuld.
- **Monat 360 (letzte Rate):** Praktisch alles fließt in die Tilgung.

Nach fünf Jahren pünktlicher Zahlungen haben Sie rund 119.760 $ überwiesen — Ihre Restschuld aber nur um etwa 18.900 $ gesenkt. Der gesamte Rest ging in Zinsen. Das ist die vorgelagerte Zinsstruktur der klassischen Tilgung, und wer sie versteht, denkt über jede Finanzentscheidung rund um die eigene Immobilie anders nach.

Warum das für Ihre Finanzentscheidungen zählt

Eine frühe Umschuldung stellt die Uhr zurück

Wenn Sie Ihre Finanzierung umschulden — selbst auf einen niedrigeren Zinssatz — beginnt der Tilgungsplan in der Regel wieder von vorn. Sie landen also erneut in der Anfangsphase, in der fast alles in die Zinsen fließt. Wenn Sie zehn Jahre gezahlt haben und dann in ein neues 30-Jahres-Darlehen wechseln, haben Sie sich faktisch verpflichtet, ein weiteres Jahrzehnt lang überwiegend Zinsen zu zahlen, bevor die Restschuld spürbar sinkt. Der Tilgungsplan zeigt Ihnen das deutlich und hilft Ihnen zu beurteilen, ob sich eine Umschuldung angesichts Restschuld und Restlaufzeit wirklich lohnt.

Sondertilgungen wirken früh besonders stark

Weil die frühen Raten die Restschuld kaum senken, kann schon eine kleine Sondertilgung, die vollständig in die Tilgung geht, viele Monate am Ende der Laufzeit streichen. Eine einzige Sondertilgung im ersten Jahr kann 2 bis 3 Raten am Ende eines 30-jährigen Darlehens entfallen lassen, weil dieses Kapital sonst fast drei Jahrzehnte lang Zinsen verursacht hätte. Der Tilgungsplan macht diesen Zusammenhang in konkreten Zahlen sichtbar.

Die Gesamtzinsen sind ernüchternd

Bei 300.000 $ zu 7 % über 30 Jahre summieren sich die Zinsen über die gesamte Laufzeit auf rund 418.000 $. Sie leihen sich 300.000 $ und zahlen insgesamt mehr als 718.000 $ zurück. Das ist kein Systemfehler, sondern die mathematische Realität von Zinseszins über einen langen Zeitraum — und diese Zahl schwarz auf weiß im Tilgungsplan zu sehen, ist einer der stärksten Anreize für Sondertilgungen oder eine kürzere Laufzeit.

So nutzen Sie den Tilgungsplan in HypoNavi

HypoNavi öffnen und die Eckdaten Ihres Darlehens eingeben dauert weniger als eine Minute. Danach erzeugt die App eine vollständige Monat-für-Monat-Tilgungstabelle, durch die Sie über die gesamte Laufzeit scrollen können. Darauf sollten Sie achten:

1. **Finden Sie den Wendepunkt** — den Monat, in dem der Tilgungsanteil erstmals den Zinsanteil übersteigt. Bei 30 Jahren Laufzeit liegt er meist zwischen Jahr 18 und 22, bei 15 Jahren deutlich früher.

2. **Finden Sie die Hälfte der Restschuld** — den Monat, in dem die Restschuld erstmals unter 50 % der ursprünglichen Darlehenssumme fällt. Wegen der vorgelagerten Zinslast passiert das viel später als zur Hälfte der Laufzeit.
3. **Prüfen Sie die Zinssumme** — HypoNavi zeigt die kumulierten Zinsen an. Vergleichen Sie sie mit den Zinsen bei 15 Jahren Laufzeit.

15 Jahre gegen 30 Jahre Tilgung im Vergleich

Eines der lehrreichsten Experimente mit einer Tilgungsplan-App ist es, dasselbe Darlehen mit zwei Laufzeiten nebeneinander zu rechnen. Ändern Sie in HypoNavi die Laufzeit von 30 auf 15 Jahre und beobachten Sie:

- Die Monatsrate steigt deutlich (etwa 40 bis 50 % höher)
- Die gesamten Zinskosten sinken um mehr als die Hälfte
- Der Wendepunkt, an dem die Tilgung die Zinsen übersteigt, kommt in den ersten Jahren statt ab Jahr 18
- Ihre Restschuld sinkt viel schneller, Eigenkapital baut sich früher auf

Dieser Vergleich bringt viele dazu, ihre Laufzeit noch einmal zu überdenken oder sich auch bei 30 Jahren Laufzeit feste Sondertilgungen vorzunehmen.

HypoNavi laden und Ihren Tilgungsplan ansehen

HypoNavi ist für iPhone und Android kostenlos. Geben Sie Ihre Darlehensdaten ein, und der vollständige Tilgungsplan entsteht sofort — offline und ohne Konto.

Im App Store laden

Bei Google Play laden

Ihren **Tilgungsplan** zu verstehen, ist keine akademische Übung — er ist eines der klarsten Fenster auf die wahren Kosten Ihrer Baufinanzierung. Holen Sie sich HypoNavi kostenlos und sehen Sie jede Rate, Monat für Monat, übersichtlich aufgeschlüsselt.

Zitieren als: Lubor Šimůnek (2026). *So nutzen Sie eine Tilgungsplan-App, um Ihre Baufinanzierung zu verstehen*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/de/blog/amortization-schedule-app-how-to-use
© 2026 lapnito.cz s.r.o.