

19.05.2016

## **Baufinanzierung: Die passende Zinsbindung wählen**

Heidelberg – Immobilienkäufer sichern sich aktuell historisch niedrige Zinsen bei der Baufinanzierung. Dabei stehen sie aber vor der Frage, ob sich eine Zinsbindung eher für 10 oder für 20 Jahre lohnt. Das unabhängige Verbraucherportal Verivox zeigt in einer Modellrechnung: Wenn die Zinsen in den kommenden 10 Jahren auf etwa 4 Prozent oder höher steigen, dann lohnt sich die längere Zinsbindung.

### **Längere Laufzeit, höherer Zinssatz**

Bei den meisten Baufinanzierungen werden die Zinsen für 10 Jahre festgelegt. Bei einer 20-jährigen Zinsbindung verlangt die Bank einen etwas höheren Zins – für ihr Risiko, dass die Zinsen in der Zwischenzeit steigen.

Kreditnehmer können für 800 Euro im Monat ein 200.000-Euro-Darlehen aufnehmen und sich für eine 10-jährige Zinsbindung entscheiden. In der Modellrechnung haben sie dann nach 10 Jahren rund 13.500 Euro mehr getilgt als bei der 20-jährigen Zinsbindung mit einem etwas höheren Zinssatz.

Der Moment der Wahrheit kommt, wenn sie nach 10 Jahren eine Anschlussfinanzierung benötigen. Liegt der effektive Zins dann über 3,73 Prozent, ist der Hauseigentümer mit einer 20-jährigen Zinsbindung im Vorteil, weil er weiterhin seine alten Zinsen zahlt. Liegt das neue Darlehen unter 3,73 Prozent, dann spielt die kurze Zinsbindung ihre Stärke aus.

### **Längere Laufzeit, mehr Planungssicherheit**

Eine Prognose für die Zinsen in 10 Jahren bleibt ein Blick in die Glaskugel. „Wer also viel Wert auf Planungssicherheit legt, dem empfehlen wir, sich längerfristig zu binden, etwa 20 Jahre. Der Zinsunterschied zwischen 10- und 20-jähriger Laufzeit ist nicht hoch und liegt bei etwa 0,7 Prozent“, sagt Ingo Weber, Geschäftsführer von Verivox. „Wenn die Hauskäufer viel Geld – vielleicht aus Boni oder Schenkungen – in Sondertilgungen stecken wollen, dann kann die kurze Zinsbindung attraktiver sein.“

### **Flexibilität nach 10 Jahren**

Auch mit langen Zinsbindungen über 10 Jahre sind den Häuslebauern nicht die Hände gebunden. Sie haben immer das Recht, ihr Darlehen nach 10 Jahren mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen und umzuschulden. Sollte der Zinssatz dann tatsächlich unter ihren heutigen Konditionen liegen, können sie sich ein besseres Angebot suchen.

19.05.2016

## Methodik

Die Modellrechnung basiert auf den 2/3-Zinssätzen der aktuellen Top-Banken. Der 2/3-Zins ist ein Schwellenwert, wenn Banken ihre Zinsen heute an der Bonität der Kunden und Werthaltigkeit der Immobilie ausrichten. 2/3 aller Kunden erhalten mindestens diesen Zinssatz oder einen besseren. Die Modellrechnung basiert deshalb auf Annahmen für Durchschnittskunden.

### Modellrechnung Baufinanzierung



<b>Kreditsumme:</b>	200,000.00 €	
<b>Monatliches Budget:</b>	800.00 €	
<b>Periode I: Jahre 1 bis 10</b>	<b>10 Jahre Zinsbindung</b>	<b>20 Jahre Zinsbindung</b>
Zins eff. p.a.:	1.46%	2.20%
Monatsrate:	800.00 €	800.00 €
Restschuld nach 10 Jahren:	127,945.71 €	141,508.83 €
<b>Periode II: Jahre 11 bis 20</b>	<b>Anschlussfinanzierung: 10 Jahre</b>	<b>20 Jahre Zinsbindung</b>
<b>Fazit:</b> Liegt der Zins 2026 <b>unter 3,73%</b> , ist die 20-jährige Zinsbindung <b>im Nachteil</b> .		
Zins eff. p.a.:	<b>2.00%</b>	Kredit läuft mit gleichen Konditionen weiter
Monatsrate:	800.00 €	
Restschuld nach 20 Jahren:	49,868.41 €	68,784.35 €
Differenz	<b>-18,915.94 €</b>	
<b>Fazit:</b> Liegt der Zins 2026 bei <b>genau 3,73%</b> , sind beide Varianten <b>identisch</b> .		
Zins eff. p.a.:	<b>3.73%</b>	Kredit läuft mit gleichen Konditionen weiter
Monatsrate:	800.00 €	
Restschuld nach 20 Jahren:	68,784.35 €	68,784.35 €
Differenz	<b>0.00 €</b>	
<b>Fazit:</b> Liegt der Zins 2026 <b>über 3,73%</b> , ist die 20-jährige Zinsbindung <b>im Vorteil</b> .		
Zins eff. p.a.:	<b>5.00%</b>	Kredit läuft mit gleichen Konditionen weiter
Monatsrate:	800.00 €	
Restschuld nach 20 Jahren:	84,934.44 €	68,784.35 €
Differenz	<b>16,150.09 €</b>	

## Hintergrundinformationen

Baufinanzierung

<http://www.verivox.de/baugeld-rechner/>

Bauen und kaufen: Worauf man bei der Kalkulation achten sollte

19.05.2016

<http://www.verivox.de/ratgeber/bauen-und-kaufen-worauf-man-bei-der-kalkulation-achten-sollte-95495.aspx>

### **Über Verivox**

*Verivox, das führende unabhängige Verbraucherportal für alle Verträge rund um Ihr Zuhause, bietet umfassende Finanz-Expertise. Verivox recherchiert tagesaktuell die Konditionen von über 800 Banken und Sparkassen und betreibt damit die deutschlandweit größte Datenbank für Tages- und Festgeldangebote. Auf [www.verivox.de](http://www.verivox.de) finden Verbraucher außerdem Vergleichsrechner für Ratenkredite und zur Baufinanzierung. Eine kostenfreie und unverbindliche Beratung per Telefon und E-Mail sowie zahlreiche Hintergrundinformationen runden den Service ab.*

*Die Verivox GmbH wurde 1998 in Heidelberg gegründet. Heute arbeiten an den Standorten der Verivox-Gruppe - Heidelberg, Augsburg, Berlin und Linden, Zürich und Luzern - insgesamt rund 280 Menschen daran, Kunden den Vergleich von Tarifen und Angeboten in den Bereichen Versicherungen, Energie, Telekommunikation, Finanzen, Fahrzeuge und Immobilien so einfach wie möglich zu machen.*

*Hervorragender Service und die besten Tarife sind die Markenzeichen von Verivox. Seit der Gründung hat Verivox viele Millionen Leser kompetent beraten und mehr als 8 Millionen Verbrauchern beim Anbieterwechsel geholfen.*

### **Ansprechpartner für Presseanfragen:**

*Toralf Richter, Tel.: +49 (0)6221 7961-342,  
Mobil: +49 (0)152 54773767, [toralf.richter@verivox.com](mailto:toralf.richter@verivox.com)*

*Verivox-Presseinformationen als RSS-Feed: <http://www.verivox.de/rss.ashx?c=Presse>*

*Verivox GmbH | Am Taubenfeld 10 | D-69123 Heidelberg | [www.verivox.de](http://www.verivox.de)*