



## Finanzen



# Welche Zinsbindung ist die richtige?

Bauherren und Immobilienkäufer haben die Qual der Wahl: Sollen sie bei Ihrem Hypothekendarlehen eine Zinsbindung von 10, 15 oder gar 20 Jahren eingehen?

Eine allgemein gültige Antwort gibt es darauf nicht; denn niemand weiß, wie sich die Zinsen in der Zukunft entwi-

ckeln. Es gibt nur Kriterien, an denen man sich orientieren kann.

Wer eine Zinsbindung mit lediglich zehn Jahren wählt, profitiert von einem niedrigeren Zinssatz und kann eine höhere Tilgung wählen, geht allerdings gleichzeitig das Risiko ein, dass nach Ablauf der zehn Jahre das Zinsniveau deutlich schlechter ist. Dazu ein Vergleich:

	<b>Lange Zinsbindung</b>	<b>Kurze Zinsbindung</b>
<b>Dauer der Zinsbindung</b>	20 Jahre	10 Jahre
<b>Darlehenssumme</b>	100.000,00 €	100.000,00 €
<b>Nominalzins</b>	4,85 % p. a.	4,60 % p. a.
<b>Anfängliche Tilgung</b>	1,00% p. a.	1,25 % p. a.
<b>Monatliche Rate</b>	487,50 €	487,50 €
<b>Restschuld bei Ablauf der kurzen Zinsbindung</b>		84.166,29 €
<b>Dauer der Zinsbindung</b>		<b>Anschlussdarlehen</b>
<b>Darlehenssumme</b>		10 Jahre
<b>Anfängliche Tilgung</b>		84.166,29 €
<b>Monatliche Rate</b>		1,61 % p. a.
<b>Restschuld am Ende des Betrachtungszeitraumes</b>	66.334,26 €	487,50 €
<b>Break-Even-Zinssatz</b>		66.334,26 €
		<b>5,34 % p. a.</b>

Der Break-Even-Zinssatz gibt an, bis zu welchem Zinsniveau der Zinssatz für das Anschlussdarlehen steigen darf, um den Vorteil der kürzeren Zinslaufzeit über den gesamten Betrachtungszeitraum zu wahren. Solange der Zinssatz der Anschlussfinanzierung den Break-Even-Zinssatz nicht übersteigt, ist eine kurze Zinsbindung von Vorteil. Übersteigt er ihn, hätte man besser die lange Zinsbindung gewählt. Das Problem jedoch ist, dass noch niemand sagen kann, wie hoch oder niedrig die Zinsen in zehn Jahren sind. Als eine mögliche Orientierungshilfe kann man den langfristigen Durchschnittszins für Baudarlehen über die letzten 30 Jahre heranziehen. Dieser beträgt etwa 7,5 Prozent. Letztendlich kann man nur von Wahrscheinlichkeiten ausgehen, d.h. für wie wahrscheinlich hält man ei-

nen bestimmten Zinssatz am Ende der Zinsbindung.

Eine lange Zinsbindung ist vor allem für Kreditnehmer geeignet, die sich nur eine geringe Tilgung leisten können. Weil sie ihre Schulden nur langsam abbauen, ist es für sie besonders wichtig, dass der Zinssatz dauerhaft niedrig bleibt.

Aus unserer Sicht ist derzeit eine längere Zinsbindung meistens die bessere Wahl. Die Aufschläge für eine 20-jährige Zinsbindung sind im Vergleich zu einer 10-jährigen gering. Sie liegen zwischen 0,1 und 0,3 Prozent. Außerdem bieten auch Darlehen mit langen Zinsbindungen hohe Flexibilität, da man diese Kredite nach zehn Jahren mit einer Frist von sechs Monaten kündigen

kann, um z. B. auf einen günstigeren Zinssatz umzusteigen. Sondertilgungen, komplette Rückzahlung oder eine Umschuldung mit niedrigerem Zinssatz sind dann ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Gerne geben Ihnen unsere Finanzierungsexperten Auskunft darüber, welche Zinsbindung in Ihrem Fall die Richtige ist, oder wie man beispielsweise die derzeit niedrigen Zinssätze auch für bestehende Finanzierungen nutzen kann.