

### **Immobilienkredite – langfristig niedrige Zinsen sichern**

Die Zinsen für Immobilienkredit sind seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Wer sich heute eine Immobilie kauft, möchte sich diese niedrigen Zinsen auch dauerhaft sichern. Daher entscheiden sich viele Hauslebauer für eine lange Laufzeit. Fast 2/3 der neuen Kreditverträge wurden 2017 mit 10 Jahren und länger abgeschlossen – 2009 war es nur jeder Vierte.

Das scheint zunächst einmal vernünftig. Allerdings sollte man dabei bedenken, dass der Zinssatz mit der Laufzeit des Kreditvertrags steigt. Für ein Darlehn mit 20 Jahren zahlen Kreditnehmer 50 Prozent mehr Zinsen als für eines mit einer Zehn-Jahres-Bindung. Zudem wird bei einer längeren Laufzeit eine vorzeitige Kreditrückzahlung innerhalb der ersten zehn Jahre besonders teuer. Das kann schnell passieren, wenn man das Haus innerhalb dieser Zeit verkauft. Der Kunde muss eine höhere Restschuld begleichen und zahlt eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank. Das ist der Ausgleich dafür, dass der Schuldner sein Darlehen vor Ablauf der Zinsbindung komplett zurückzahlt.

### **Zinssatz der Anschlussfinanzierung spielt eine Rolle**

Ob ein Darlehn mit einer Laufzeit von 10 oder 20 Jahre günstiger ist, hängt von dem Zinssatz der Anschlussfinanzierung nach 10 Jahren ab. Wie hoch der Zinssatz in 10 Jahren ist, kann jedoch keiner so genau sagen. In den vergangenen 20 Jahren mussten Haus- und Wohnungseigentümer im Durchschnitt rund 4,5 Prozent für einen Kredit mit zehn Jahren Zinsbindung zahlen.

Doch wie schaut es in der Zukunft aus? Darüber kann man nur spekulieren und Berechnungen anstellen: Liegt der Zins für die Anschlussfinanzierung in 10 Jahren bei etwa 3 %, so kommt der Kreditnehmer mit einer Laufzeit von 10 Jahren günstiger weg. Liegt der Zinssatz bei etwa 4 %, dürfte die längere Laufzeit günstiger sein. Wer es genau wissen will, nutzt den kostenlosen Rechner der Zeitschrift Test unter: [test.de/rechner-baufinanzierung](http://test.de/rechner-baufinanzierung).

### **Tilgung beachten**

Auch die Höhe der Tilgung wirkt sich aus. Wenn möglich, sollten Kreditnehmer eine hohe Tilgung von 2 – 3 % wählen. Dann fällt ein höherer Zins bei der Anschlussfinanzierung nicht so sehr ins Gewicht. Diese Tilgung sollte man dann für den Kredit mit einer kürzeren Laufzeit wählen, wie zum Beispiel beim Förderkredit der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), denn sie laufen maximal 10 Jahre. Diese Förderkredite sollten Immobilienkäufer auf alle Fälle in Anspruch nehmen.

Wer Immobiliendarlehen mit verschiedenen Zinsbindungslaufzeiten hat, sollte beachten, dass bei jedem Ende der Laufzeit des Teildarlehns mit der Bank neu verhandeln werden muss. Bietet dann eine andere Bank günstigere Zinsen, kann man diesen möglicherweise nicht in Anspruch nehmen. Denn die günstigen Zinsen gelten nur dann, wenn die Grundschuld der neuen Bank an erster Stelle steht. Doch das möchte die alte Bank häufig nicht und sperrt sich dagegen oder unterbreitet ein schlechtes Verlängerungspaket.

### **Sonderkündigungsrecht beachten**

Noch ein Hinweis: Läuft ein Kredit mehr als 10 Jahre, so kann der Vertrag jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise gekündigt werden – auch wenn die Zinsbindung noch viele Jahre läuft. Sollten die Zinsen dann tatsächlich niedriger sein, kann man dann immer noch auf einen Kredit mit besseren Konditionen umschulden.

Achten Sie also bei der Aufnahme eines Immobiliendarlehns darauf, wie Sie die günstigen Zinsen auch in Zukunft sichern können. Wählen Sie eine möglichst hohe Tilgung und fragen Sie nach flexiblen Rückzahlungsmöglichkeiten. Dann können Sie später mit überschüssigem Geld den Kredit schneller zurückzahlen. Für eine solide Finanzierung sollten Sie 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises und sämtliche Erwerbsnebenkosten aus eigenen Mitteln bestreiten und eine Sicherheitsreserve von etwa drei Nettomonatsgehältern behalten. So sehen Sie Ihrer Immobilienfinanzierung gelassen entgegen.



Dieser Artikel wurde von  
Ruth Steinert im März  
2018 verfasst und im April  
2018 veröffentlicht.

**HINWEIS: Newsletter Abbestellung per Mail an: [office@ruthsteinert.de](mailto:office@ruthsteinert.de)**