

Alles klar für 30 Jahre



Immobilienkredite. Immobilienkäufer können sich Niedrigzinsen jetzt bis zu 30 Jahre lang sichern. Damit können sie sicher kalkulieren, bis der letzte Cent getilgt ist.

Seit Jahren prophezeien Finanzexperten steigende Zinsen für Baukredite. Doch die Finanz- und Schuldenkrise hat alle Prognosen über den Haufen geworfen. Tatsächlich purzelten die Zinsen von einem Tief ins nächste.

Heute gibt es Immobilienkredite mit zehn Jahren Zinsbindung schon ab Effektivzinsen unter 3 Prozent. Damit zahlen Immobilienkäufer für ihre Finanzierung nur etwa halb so viel Zinsen wie noch vor zehn Jahren.

Die Rekordzinsen ermöglichen auch eine günstige Finanzierung ohne Zinsrisiko. Immer mehr Banken und Versicherer haben Kredite mit einer Zinsbindung von 20 Jahren und länger im Angebot.

Das bietet Bauherren und Wohnungskäufern die Chance, sich niedrige Zinsen für die gesamte Laufzeit ihrer Finanzierung zu sichern. Die Vorteile: keine Restschuld am Ende der Zinsbindung, keine Anschlussfinanzierung, kein Risiko, dass die monatliche Rate nach einer Zinserhöhung nicht mehr bezahlbar ist.

Das gabs noch nie: 3,7 Prozent Zinsen, fest für 30 Jahre!

Kreditangebote mit 20 Jahren Zinsbindung gehören bei vielen Banken schon zum Standard. Doch es geht auch länger. Die Allianz beispielsweise bietet feste Zinsen bis zu 25 Jahren. Bei einigen Instituten, etwa der Deutschen Bank, der Münchener Hypothekbank, der DEVK und der Hannoversche Leben können Kunden sogar eine 30-jährige Zinsfestschreibung vereinbaren.

Solche Kredite gibt es auch bei den meisten Vermittlungsgesellschaften, die über Onlineplattformen auf die Kreditangebote von einigen Dutzend Banken und Versicherungsgesellschaften zugreifen. Aus dieser Vielfalt können sie für den Kunden auch bei ausgefallenen Wünschen ein passendes Angebot herausfiltern.

Sicherheit gegen geringen Aufpreis

Die Langläufer sind derzeit gar nicht viel teurer als die klassischen Zehn-Jahres-Darlehen. Wer bereit ist, anfangs 0,3 bis 0,7 Prozent Zinsen im Jahr mehr für seinen Kredit zu zahlen, ist nicht nur 10 Jahre, sondern

20 bis 30 Jahre lang vor einer Zinserhöhung geschützt. Selbst Kredite mit 30 Jahren Zinsbindung sind bei günstigen Banken schon ab etwa 3,7 Prozent zu haben.

Flexibel trotz langer Zinsbindung

Wählen Kreditnehmer eine lange Zinsbindung, müssen sie trotzdem nicht auf flexible Rückzahlungsmöglichkeiten verzichten. Die meisten Kreditangebote enthalten das Recht auf begrenzte Sondertilgungen von zum Beispiel 5 Prozent der Kreditsumme pro Jahr. Oft kann der Kunde auch den Tilgungssatz und somit die Ratenhöhe noch nachträglich wechseln.

Die Hannoversche Leben etwa ermöglicht ihren Kunden jährliche Sondertilgungen bis zu 10 Prozent der Kreditsumme. Darüber hinaus können sie den Tilgungssatz drei Mal zwischen 1 und 8 Prozent neu festzusetzen. Für ein 100 000-Euro-Darlehen beträgt die Rate zwischen rund 390 und 980 Euro.

Nach zehn Jahren kündbar

Besonderer Pluspunkt für Kredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung: Sind erst einmal zehn Jahre seit der Auszahlung vorbei,

FOTO: FOTOLIA

Unser Rat

Zinssicherheit. Sie wollen sich die niedrigen Kreditzinsen von heute bis zum letzten Cent Ihrer Schulden sichern? Dann wählen Sie eine Zinsbindung, die der Laufzeit Ihres Kredits entspricht. Die Laufzeit ermitteln Sie online mit unserem Kreditrechner (unter www.test.de/rechner).

Aufschlag. Zinssichere Darlehen sind anfangs etwas teurer als Kredite mit festen Zinsen nur für einen Teil der Laufzeit. Sie lohnen sich deshalb nur bei einem künftigen Zinsanstieg. Wie hoch die Hypothekenzinsen mindestens steigen müssen, berechnet unser Zinsbindungsrechner (www.test.de/rechner).

Kombikredite. Darlehen mit dauerhaft festen Zinsen bieten auch Bausparkassen in Kombination mit einem Bausparvertrag an. Lassen Sie sich dafür immer den Gesamteffektivzins nennen. Er enthält neben den Zinsen auch Beiträge und Gebühren für den Bausparvertrag.

ist das Darlehen in seiner Flexibilität kaum zu schlagen. Der Kreditnehmer kann dann jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten kündigen oder beliebig hohe Sondertilgungen leisten. Dieses Recht ist gesetzlich garantiert. Es darf von der Bank im Vertrag weder ausgeschlossen noch erschwert werden.

Sollten die Hypothekenzinsen nach Ablauf der Zehnjahresfrist unter den Kreditzinssatz rutschen, wäre daher eine Umschuldung zu einem günstigeren Darlehen problemlos möglich. Die Bank dagegen ist während der vollen Zinsbindung an den vereinbarten Zinssatz gebunden.

Kleine Rate – lange Laufzeit

Derzeit spricht deshalb vieles dafür, die Kreditkonditionen auf Dauer festzuzurren. Dazu müssen Kreditnehmer die Zinsbindung an die voraussichtliche Laufzeit ihrer Finanzierung anpassen. Die Laufzeit hängt vom Zinssatz, vor allem aber von der monatlichen Rate ab, die sie sich leisten können.

Eine Kreditsumme von beispielsweise 100 000 Euro zahlen Hauskäufer zurzeit mit einer Rate von ungefähr 585 Euro im Monat innerhalb von 20 Jahren komplett

Finanztest Die günstigsten Langläufer

Kreditsumme 160 000 Euro, Immobilienwert 200 000 Euro.¹⁾

Anbieter (Adressen siehe Marktplatz S. 92)	Effektivzins (Prozent)	Anbieter (Adressen siehe Marktplatz S. 92)	Effektivzins (Prozent)
Kredite mit 20 Jahren Zinsbindung		Kredite mit 30 Jahren Zinsbindung	
Enderlein	Ⓞ 3,19	Volksbank Villingen	Ⓞ 3,66
Hypothekendiscount	Ⓞ 3,19	Baugeld Spezialisten	3,77
Accedo	Ⓞ 3,26	MKiB	Ⓞ 3,77
Baufi Direkt	3,29	creditweb	3,77
BF.direkt	Ⓞ 3,29	Hamburger Volksbank	Ⓞ 3,83
creditweb	3,29	Hannoversche Leben	Ⓞ 3,83
DTW	Ⓞ 3,29	Dr. Klein	3,84
Fiba Immohyp	3,29	Enderlein	Ⓞ 3,84
Hypovereinsbank	3,29	Hypothekendiscount	Ⓞ 3,84
Santander Direkt Bank	Ⓞ 3,29	Santander Direkt Bank	Ⓞ 3,84
Targobank	3,29	Volkswagen Bank direct	3,84
Volkswagen Bank direct	3,29	Accedo	Ⓞ 3,85

Ⓞ = Angebot im Direktvertrieb (Telefon/Internet).
 Ⓞ = Angebot eingeschränkt auf eine Region.
 1) Weitere Kreditangebote siehe Marktplatz S. 92.

Stand: 30. Januar 2012

Finanztest Zinssicher finanzieren

Die Tabelle zeigt, mit welcher Monatsrate Kreditnehmer derzeit für ein zinssicheres Darlehen in Höhe von 100 000 Euro rechnen müssen – je nach gewünschter Laufzeit. Die Monatsrate kann für beliebige Darlehenssummen umgerechnet werden. Beträgt sie zum Beispiel 150 000 Euro, steigt die Monatsrate um das 1,5-Fache.

	Zinsbindung und Laufzeit (Jahre)				
	10	15	20	25	30
Sollzinssatz (Prozent) ¹⁾	3,10	3,50	3,60	3,65	3,75
Tilgungssatz (Prozent)	8,54	5,08	3,42	2,45	1,81
Monatsrate (Euro)	970,23	714,88	585,11	508,70	463,12

1) Entspricht etwa dem Durchschnittzinssatz bei 100 Prozent Auszahlung für Kredite bis zu 80 Prozent des Immobilienwertes.

Stand: 30. Januar 2012

zurück. Haben sie nur 465 Euro im Monat zur Verfügung, brauchen sie rund 30 Jahre für die Tilgung (siehe Tabelle oben).

Bei kleinem Zinsanstieg im Plus

Feste Zinsen bis zur Schuldentilgung sind die sicherste, aber nicht unbedingt die günstigste Lösung. Schließlich muss der Kreditnehmer dafür anfangs mehr Zinsen zahlen als für ein befristetes Darlehen. Doch unsere Berechnungen zeigen: Oft sind Kreditnehmer mit der langen Zinsbindung schon bei einem kleinen Zinsanstieg im Vorteil.

Beispiel Ein Hauskäufer hat die Wahl zwischen zwei Angeboten, einem Darlehen mit festen Zinsen über 30 Jahre für 3,7 Prozent Zinsen pro Jahr und einem Darlehen mit nur zehn Jahren Zinsbindung für 3,1 Prozent.

Unser Zinsbindungsrechner (siehe Unser Rat) ermittelt für diesen Fall: Der anfängliche Zinsvorteil der zehnjährigen Zinsbindung geht komplett verloren, falls die Hypothekenzinsen in zehn Jahren auf über 4,7 Prozent steigen sollten. Dann zahlt der Kreditnehmer mit der 30-jährigen Zinsbindung unterm Strich weniger Zinsen. ■