Verbraucherzentrale Hamburg

Mit richtiger Zinsbindung zum Eigenheim

Die Bundesregierung will Familien mit zinsgünstigen Immobilienkrediten unterstützen. Der Zinssatz ist ein wesentlicher Punkt auf dem Weg zur eigenen Immobilie. Wir sagen Ihnen, wie Sie das aktuelle Zinsniveau am besten für die Finanzierung Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses nutzen und worauf Sie dabei achten müssen.



© iStock.com/skynesher

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Der darlehensfinanzierte Kauf einer Immobilie birgt ein finanzielles Risiko.
2. Verbraucherinnen und Verbraucher sollten nicht vorschnell handeln und ausreichend Eigenkapital mitbringen.

3. Die Verbraucherzentrale rät zu einer Zinsbindungsdauer von mindestens zehn Jahren und zur Möglichkeit der kostenfreien Sondertilgung.

Stand: 01.06.2023

Die leicht gestiegenen Zinsen lassen immer noch viele von den eigenen vier Wänden träumen. Denn gerade bei Bestandsimmobilien sind die Preise in den vergangenen Monaten gefallen. Die Angebote sind daher aktuell nicht problematischer in der Finanzierung als während der Ein-Prozent-Zinsphase. Handeln Sie trotzdem nicht vorschnell und beachten Sie einige wichtige Regeln!

- Von der Kauf- oder Bausumme müssen Sie mindestens 20 Prozent, besser noch 30 Prozent als Eigenkapital vorhalten können.
- Vereinbaren Sie derzeit mindestens eine zehnjährige Zinsbindungsdauer, um sich möglichst lange den niedrigen Zins zu sichern. Viele Institute bieten sogar Laufzeiten von 15 oder 20 Jahren an, die mit einem geringen Zinsaufschlag belegt werden. Die Entscheidung, für welche Laufzeit Sie sich entscheiden, hängt vor allem von Ihren langfristigen finanziellen Möglichkeiten ab. Sie können den Kreditbetrag beispielsweise auch splitten und verschiedene Zinsbindungen wählen.

UNSER TIPP

Zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung des Kredits können Sie Ihren Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten kündigen, um günstigere Konditionen wahrzunehmen – egal welche Zinsbindung sie vereinbart haben (§ 489 BGB). Dieses Kündigungsrecht haben nur Sie als Kreditnehmer oder -nehmerin; Ihre Bank oder Sparkasse darf nicht vorher aussteigen.

- Zum Ablauf der Zinsbindung müssen Sie erneut über die Restschuld verhandeln. Damit kann sich Ihr Zins auch erhöhen. Um die höhere Belastung zu reduzieren, sollten Sie bereits zu Beginn einen höheren Tilgungssatz von mindestens 2 Prozent oder mehr vereinbaren. Durch die höhere Tilgung verkürzen Sie die Laufzeit Ihres

Kredits, und die Restschuld ist am Ende der Zinsbindung niedriger. Auch wenn die monatliche Belastung zunächst höher ausfällt, so spart der höhere Tilgungssatz auf lange Sicht Geld.

- Wenn Sie sich keine höhere Monatsbelastung leisten können, sollten Sie auf jeden Fall kostenfreie optionale Sondertilgungen mit Ihrem Geldinstitut vereinbaren. Viele gewähren heute schon jährlich 5 Prozent.
- Prüfen Sie auch, ob die Einbeziehung von Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Ihre Finanzierung sinnvoll ist. Für das selbst genutzte Eigenheim bietet die KfW teilweise günstige Konditionen, je nach Förderprogramm maximal 100.000 Euro. Besonders niedrige Zinsen bekommen Sie für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen. Auch für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen gibt es seit Juni zinsgünstige Kredite.

UNSER ANGEBOT

Sie wollen eine Immobilie kaufen und möchten wissen, welche Finanzierung am besten ist? Unsere Experten beraten Sie unabhängig. Vereinbaren Sie einfach einen Termin für ein Beratungsgespräch – direkt online oder unter Tel. (040) 24832-107.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/richtiger-zinsbindung-eigenheim