

4. Juli 2019

## Kontakt

Sylvie Ernoult (in  
Elternzeit)  
Bundesverband  
deutscher Banken  
e.V.

Pressesprecherin

Tel. +49 30

1663-1210

**[sylvie.ernoul-  
t@bdb.de](mailto:sylvie.ernoult@bdb.de)**

## Schlagworte

Niedrigzinsen

Immobilien

Baufinanzierung

Verbraucher

---

# **Historisch niedrige Bauzinsen: Wertvolle Tipps für den Immobilienkauf**

- Grundregeln beachten hilft Kosten sparen

Die Zinsen für Wohnungsbaukredite sind nach wie vor auf historisch niedrigem Niveau. Bei Hypothekendarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung sind Effektivzinsen von knapp über einem Prozent nicht unüblich. Allerdings können die Zinsen je nach finanzieller Situation des Kreditnehmers, des eingesetzten Eigenkapitals oder der gewählten Zinsbindungsdauer deutlich

abweichen. Vor zehn Jahren lagen diese im Schnitt noch bei 4,2 Prozent. Diese Tipps gilt es zu beachten:

## Eigenkapital einsetzen

Grundsätzlich gilt, je mehr Eigenmittel aufgebracht werden können, desto geringer ist der Darlehensbetrag, der aufgenommen werden muss. Das schlägt sich wiederum positiv auf die Konditionen nieder, denn das Darlehen ist schneller zurückgezahlt, das Risiko für Kunde und Bank nimmt ab und somit ist in der Regel auch der Zins niedriger. Grundsätzlich empfiehlt sich eine Eigenkapitalsumme von 20 Prozent, bei sehr guter Bonität kann eine Finanzierung auch schon bei einer geringeren Eigenkapitalausstattung von der Bank genehmigt werden. Weist ein Käufer eine sehr gute Bonität auf, verfügt aber über wenig Eigenkapital werden in Einzelfällen auch sogenannte „100-Prozent-Finanzierungen“ bewilligt. Hier muss der Käufer jedoch bedenken, dass sich eine „100-Prozent-Finanzierung“ nur auf den Kaufpreis der Immobilie bezieht und nicht die Nebenkosten gemeint sind.

## Nebenkosten einplanen

15 Prozent des Kaufpreises sollte man für Makler, Notar, Grunderwerbsteuer oder Behördenleistungen (zum Beispiel für das Bauamt) mit in die Kreditsumme einplanen und dafür zurücklegen.

## Langfristig binden

Wer jetzt baut, sollte langfristig denken. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus sollte man eine langfristige Zinsbindung von mindestens zehn Jahren, besser noch 15 oder 20 Jahren wählen. Wichtig ist es, Angebote von mehreren Banken einzuholen, bevor man sich entscheidet. Mit dem effektiven Jahreszins können Angebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Zinsbindungszeit verglichen werden.

## Höhere Tilgungsrate wählen

Bei einer Tilgungsrate von beispielsweise drei Prozent anstatt der früher meist üblichen ein Prozent ist der Kredit schneller zurückgezahlt und der Kreditnehmer spart damit erhebliche Zinskosten.

## Sondertilgungsrecht vereinbaren

Eine unerwartete Erbschaft, eine fällige Lebensversicherung oder eine Gehaltserhöhung: Die Möglichkeit, dass man einen Teil der Kreditsumme vorzeitig zurückzahlen kann, muss in der

Regel im Kreditvertrag von vornherein vereinbart werden, sonst können hierfür weitere Kosten anfallen.

## Sonderkündigungsrecht nutzen

Immobilienkredite kann man nach einer Laufzeit von zehn Jahren kündigen. Dies können Kreditnehmer nutzen, um sich für die weitere Laufzeit einen günstigeren Zins zu sichern. Dafür sollte man aber bereits vor der Kündigung ein Angebot von seiner Bank einholen und anhand des Effektivzinses mit anderen Angeboten vergleichen.

## Anschlussfinanzierung im Blick behalten

Eine Anschlussfinanzierung benötigt man, wenn die Zinsbindung des Darlehens ausläuft. Wer sich hier frühzeitig kümmert, kann je nach Restschuld und Zinskondition viel Geld sparen. Auch hier sollten die Angebote verschiedener Banken verglichen werden.