

## Ihr Ansprechpartner:

Karsten Eiß  
Telefon 0791/46-3674  
karsten.eiss@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Presse und Information  
74520 Schwäbisch Hall

01. Februar 2017

## Zinsfalle vermeiden:

### So rüsten Sie sich gegen den Zinsanstieg

**Seit dem Herbst 2016 sind die Bauzinsen in Deutschland leicht gestiegen. Immobilienerwerber sollten deshalb jetzt die Chance nutzen und die Zinsen möglichst lange festschreiben, um sich gegen höhere Zinsen in der Zukunft abzusichern.**

„Sind die Zinsen beim Abschluss niedrig, gilt die Grundregel, eine möglichst lange Zinsbindung zu wählen, um einen Großteil des Darlehens zu den heute günstigen Konditionen zurückzubezahlen“, erklärt Ralf Oberländer, Finanzberater bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Sonst droht nach Ablauf der Zinsbindung, meist nach zehn Jahren, eine Zinsfalle, wenn die Zinsen deutlich gestiegen sind.“ Der Experte stellt die drei gängigsten Möglichkeiten vor, diese Falle zu umgehen.

#### **1. Möglichkeit: Annuitätendarlehen mit langer Laufzeit**

Bei einem Annuitätendarlehen bezahlt der Kreditnehmer das Darlehen in festen Raten zurück. Mit jeder Rate werden zum einen Zinsen, zum anderen wird ein Teil des Darlehens getilgt. Der Zinssatz wird bei Vertragsabschluss festgeschrieben und bleibt für die gewählte Zinsbindungsfrist – zum Beispiel zehn Jahre – gleich. Das bedeutet Planungssicherheit. Aber Vorsicht: Der Kreditnehmer muss beachten, dass am Ende der Zinsbindung meist eine Restschuld stehen bleibt. Diese muss zum dann aktuellen Zinssatz neu finanziert werden. Sind die Zinsen inzwischen gestiegen, verteuert sich die Finanzierung. Wer sich dagegen absichern möchte, sollte eine möglichst lange Zinsbindung, am besten über 20 Jahre, wählen und möglichst eine

# Medieninformation

höhere Tilgung vereinbaren. Dabei gilt: Je länger die Zinsbindung desto höher der Zinssatz.

## **2. Möglichkeit: Kombikredite der Bausparkassen**

„Eine gute Alternative zu langfristigen Bankdarlehen sind die Kombikredite der Bausparkassen“, schreibt Finanztest (Ausgabe 04/15). Bei einem Kombikredit schließt der Kreditnehmer einen Bausparvertrag in der Höhe seines Kreditbedarfs ab. Er erhält daraufhin ein Sofortdarlehen für den Immobilienerwerb und zahlt zunächst lediglich Zinsen. Gleichzeitig leistet er monatlich Beiträge in den Bausparvertrag. Sobald der Bausparvertrag zuteilungsfähig ist, wird das Sofort-Darlehen auf einen Schlag abgelöst. Danach zahlt er die Raten aus Zins und Tilgung für das Bauspardarlehen. Größter Vorteil: Zinsen und Tilgungsraten bleiben während der gesamten Laufzeit des Kombikredits von bis zu 30 Jahren konstant. Ein weiterer Pluspunkt: Sobald das Sofort-Darlehen durch den Bausparvertrag abgelöst wird, kann das verbleibende Bauspar-Darlehen kostenlos, zu jeder Zeit und in beliebiger Höhe getilgt werden. Damit kann der Bausparer seine Schulden ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen und ist schneller schuldenfrei. Noch schneller geht es mit staatlichen Zulagen in Form von Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie.

## **3. Möglichkeit: der klassische Bausparvertrag**

Diese dreifache staatliche Förderung aus Wohn-Riester, Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie macht auch die dritte Möglichkeit attraktiv, den klassischen Bausparvertrag. Wer erst in einigen Jahren einen Immobilienerwerb plant, sichert sich mit einem Bausparvertrag die niedrigen Zinsen von heute und baut gleichzeitig Eigenkapital auf. Denn Bausparen besteht aus einer Anspar- und einer Darlehensphase. Die Spar- und Darlehenszinsen werden bereits bei Vertragsabschluss fest vereinbart. Die Vorteile: Es gibt keine Verpflichtung zur Abnahme des Darlehens und Sondertilgungen sind

# Medieninformation

---

jederzeit kostenlos möglich. Im Grundbuch reicht außerdem eine Absicherung im zweiten Rang aus.