

# Baufinanzierung: was den Zinssatz macht

Sechs Stellschrauben — und die Zinsbindung, die Sicherheit gegen Zinshöhe tauscht.

## 0,2 bis 0,5

So viele **Prozentpunkte Unterschied** liegen zwischen einzelnen Sparkassen bei identischer Bonität. Bundesweit gibt es 338 eigenständige Institute — Vergleichen lohnt sich also auch innerhalb der Gruppe.

## Was den Zinssatz beeinflusst

| Faktor            | Wirkung                                        | Richtwert                      |
|-------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beleihungsauslauf | je niedriger, desto günstiger                  | unter 60 % für Bestkonditionen |
| Eigenkapital      | senkt Beleihung und Zins                       | 20 bis 30 % des Kaufpreises    |
| Bonität           | saubere Historie senkt den Risikoaufschlag     | Negativeinträge vorab klären   |
| Anfangstilgung    | höhere Tilgung verbessert die Konditionen      | ab 2 %                         |
| Sollzinsbindung   | längere Bindung kostet Zins, bringt Sicherheit | an die eigene Planung anpassen |

## Zinsbindung: Sicherheit gegen Zinshöhe

| Bindung             | Vorteil                                 | Nachteil                                 |
|---------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| 10 Jahre            | niedrigster Zins                        | Zinsrisiko bei der Anschlussfinanzierung |
| 15 Jahre            | ausgewogen zwischen Zins und Sicherheit | etwas höherer Zins                       |
| 20 Jahre und länger | maximale Planungssicherheit             | höchster Zinssatz                        |