

Gefahr Sollzinsbindung

Wenn das Eigenheim unbezahlbar wird

1. Einleitung

1.1. Hintergrundinformationen zur Sollzinsbindung

1.2. Bedeutung des Eigenheims als Vermögenswert

2. Risiken der Sollzinsbindung

2.1. Zinsrisiko und Zinsentwicklung

3. Unbezahlbarkeit des Eigenheims - Fallbeispiel

3.1. Auswirkung steigender Zinsen auf die monatliche Belastung

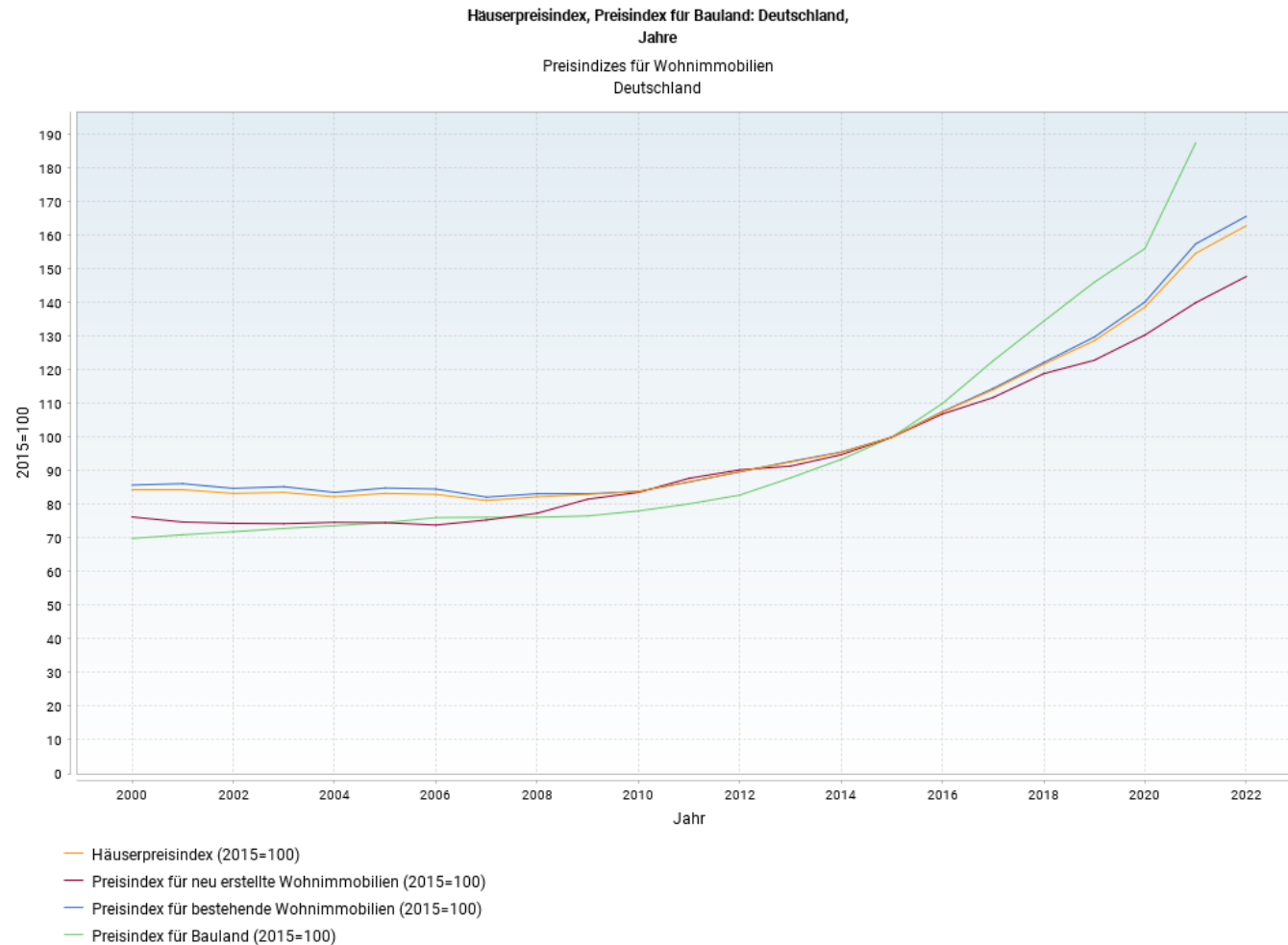
3.2. Probleme bei der Anschlussfinanzierung

4. Maßnahmen zur Risikominimierung

Hintergrundinformationen zur Sollzinsbindung

- Sollzinsbindung bezeichnet die Dauer, in der der Zins für die Baufinanzierung festgeschrieben ist und nicht geändert werden kann.
- Die Sollzinsbindung ist im Rahmen von 5-Jahres-Schritten wählbar: von mindestens 5 Jahren bis zu maximal 30 Jahren.
- Je kürzer die Sollzinsbindung, desto günstiger ist der Sollzins.
- Eine lange Sollzinsbindung lohnt sich, wenn die Bauzinsen niedrig sind, aber bald steigen werden. Bei hohen Bauzinsen und sinkendem Zinsniveau sollte besser eine kurze Zinsbindung gewählt werden.
- Für eine längere Zinsbindung fällt ein Zinsaufschlag an, der sich aber amortisiert, sobald das Zinsniveau wieder ansteigt.

Bedeutung des Eigenheims als Vermögenswert



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023 | Stand: 30.05.2023 / 14:20:11

Risiken der Sollzinsbindung - Zinsrisiko



Persönliche Risiken

- Arbeitslosigkeit
- Arbeitsunfähigkeit
- Tod eines Angehörigen
- ...

Auswirkungen steigender Zinsen - Fallbeispiel

Datum: 01.01.2022

- $130\text{m}^2 \text{ WF} * 3.000,00 \text{ EUR} = 390.000,00 \text{ EUR}$
- $500\text{m}^2 \text{ Grundstück} * 250,00 \text{ EUR} = 125.000,00 \text{ EUR}$
- Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuch und Grunderwerbssteuer) aus EK
- = Darlehenssumme: 515.000,00 EUR
- Kundenwunsch: 1,5% Tilgung, 10-15 Jahre Sollzinsbindung

Angebot der Bank: 1,5% Effektiver Zinssatz

Monatliche Belastung: 1.287,50 EUR

Restschuld nach 10 Jahren: 431.711,00 EUR

Datum: 01.06.2023

Angebot der Bank: 4,4% Effektiver Zinssatz

-> Statt 7.725,00 EUR Zinsen im ersten Jahr: 22.600,00 EUR Zinsen im ersten Jahr

-> Tilgung mit 1,5%: 7.725,00 EUR

-> Zinslast rund 3 mal so hoch, wie die Tilgung

Neue monatliche Belastung: 2.532,08 EUR (vorher: 1.287,50 EUR)

Probleme bei der Anschlussfinanzierung

- Datum: 01.01.2032
- Kunde Müller hat 515.000,00 EUR per 01.01.2022 zu 1,5% finanziert
- Tilgung: 1,5%, Sollzinsbindung 10 Jahre, Rate: 1.287,50 EUR
- **Restschuld zum Ablauf der Sollzinsbindung: 431.711,00 EUR.**
- Angebot zur Anschlussfinanzierung:
- Tilgung 1,5% (6.475,67 EUR statt 7.725,00 EUR)
- Zinssatz: 4,4% (18.995,29 EUR statt 7.725,00 EUR)
- Neue Rate: (18.995,29 EUR + 6.475,67 EUR)
2.122,57 EUR

(Beim Annuitätendarlehen steigt die Tilgung mit jeder Rate im Verhältnis zu den ersparten Zinsen an – i.d.R. will die Bank die erreichte Tilgung zum Ende der Sollzinsbindung beibehalten)

Maßnahmen zur Risikominimierung

