

# Drum prüfe, wer sich bindet

Finanzierungen sollten langfristig Bestand haben



*Zur Zeit wird oft der Rat gegeben, eine möglichst lange Zinsbindung bei der eigenen Finanzierung zu wählen. Ist das richtig?*

**Boris Rahming:** Im Prinzip schon. Zur Zeit befinden wir uns nach

wie vor in einer absoluten Niedrigzinsphase. Dies ist gerade in den letzten Monaten eigentlich erstaunlich, da die Hypothekenzinsen vom langfristigen Zinsniveau am Kapitalmarkt bestimmt werden. Dies ist umso bemerkenswerter, als dass mit den gegenwärtig hohen Rohstoffpreisen der inflationäre Druck auf die Zinsen eigentlich spürbar zugenommen haben müsste. Dies ist aber nicht der Fall.

Von diesen kurzfristigen Entwicklungen sollte man sich bei der Gestaltung seiner eigenen Finanzierung aber nicht täuschen lassen. Der gegenwärtige Moment ist für eine langfristige Zinsbindung ideal. Bis auf einige Ausnahmefälle sollte man daher zur Zeit eindeutig lange Laufzeiten mit den Banken vereinbaren. Von variabel an einen kurzfristigen Zins gekoppelten Finanzierungen würde ich sowohl bei vermieteten wie auch bei selbstgenutzten Immobilien grundsätzlich abraten. Man kann sich jedoch überlegen, ob es sinnvoll ist, die Finanzierungszinsen eher mittelfristig, das heißt um die fünf Jahre festzuschreiben. Grundsätzlich werden für eine längerfristige Festschreibung auch höhere Zinsen verlangt.

*In welchen Situationen ist die Vereinbarung einer längerfristigen Zinsbindung trotzdem nicht zu empfehlen?*

**Rahming:** Da gibt es eine Reihe von Gründen. Zum Beispiel sollte man unbedingt darauf achten, dass man auch bei längerfristig festgeschriebenen Darlehen die Möglichkeit zu Zwischentilgungen ohne Vorfällig-

keitsentschädigung hat. Lässt sich die Bank darauf nicht ein und will man trotzdem mit ihr finanzieren, so sollte man mindestens einen Teil des Darlehens mit einer kürzeren Laufzeit vereinbaren, um hier flexibel zu sein.

Auch wenn man in den kommenden Jahren größere Zahlungen erwartet, zum Beispiel aus fälligen Lebensversicherungen oder anderen Anlagen, kann es sinnvoll sein, wenn man dieses Geld in die Finanzierung einbringt und damit die Restschulden verringert. Auch wenn man auf absehbare Zeit seine Immobilie verkaufen will, kann eine langfristige Zinsfestschreibung hinderlich sein. Die Banken können bei Verkauf des finanzierten Objektes eine Vorfälligkeitsentschädigung fordern, weil die Finanzierung entfällt und zudem vielleicht auch noch die Zinsen gefallen sind. Die Vorfälligkeitsentschädigung, die der Bank zu zahlen ist, ist dabei umso höher, je länger die Finanzierung noch gelaufen wäre.

*Kann man sich das gegenwärtig niedrige Zinsniveau auch jetzt schon sichern, selbst wenn die eigene Finanzierung noch läuft?*

**Rahming:** Ja, diese Möglichkeit besteht über ein so genanntes Forward-Darlehen. Gegen einen kleinen Zuschlag kann man damit bis zu zwei Jahre vor Ablauf seiner Finanzierung das Anschlusszinsniveau vertraglich mit der Bank fixieren. Man gewinnt somit zusätzliche Planungssicherheit. Derzeit dürfte der geltende Zinssatz deutlich unter dem alten Zinssatz liegen. Wenn man weiß, dass man die Finanzierung weiter fortführen will, ist der Abschluss eines Forwarddarlehens auch für einen Teilbetrag der noch offenen Darlehenssumme gegenwärtig absolut empfehlenswert.

Boris Rahming ist Diplom-Kaufmann und Freier Finanzberater. Er ist Geschäftsführer des Finanzmaklers Rahming GmbH in Berlin. E-Mail: rahming@e-rahming.de