

# Welche Zinsbindung passt zu mir?

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

---

## DIE KURZE ANTWORT

Die Zinsbindung legt fest, wie lange dein Sollzins garantiert ist, üblich sind 10, 15 oder 20 Jahre. Längere Bindungen kosten aktuell etwa 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte Aufschlag je Stufe, kaufen dafür Planungssicherheit und senken das Anschlussrisiko. Der Joker: Nach § 489 BGB kannst du jedes Darlehen 10 Jahre nach Vollauszahlung mit 6 Monaten Frist kostenfrei kündigen, lange Bindungen sichern dich also nach oben ab, ohne dich nach unten zu binden.

Kaum eine Entscheidung prägt deine Baufinanzierung so stark wie die Zinsbindung, und kaum eine wird so oft dem Bauchgefühl überlassen. Dabei lässt sich die Wahl rechnen: Was kostet die lange Sicherheit, was riskiert die kurze Bindung, und welche Rolle spielt dein Leben in fünfzehn Jahren?

Im folgenden Artikel vergleichen wir die gängigen Zinsbindungen mit konkreten Zahlen und zeigen, für wen welche Variante passt.

## Was bedeutet Zinsbindung?

Die Sollzinsbindung ist der Zeitraum, für den dein Zinssatz vertraglich festgeschrieben ist, egal, was der Markt macht. Üblich sind 5, 10, 15, 20, teils bis 30 Jahre. Nach Ablauf brauchst du für die Restschuld eine [Anschlussfinanzierung](#) zum dann gültigen Marktzins. Die Zinsbindung verteilt also das Zinsänderungsrisiko: Kurze Bindung heißt günstiger Einstieg und frühes Risiko, lange Bindung heißt Aufschlag und späte Ungewissheit, auf eine dann kleinere Restschuld.

## Der Vergleich in Zahlen

Beispiel: 300.000 Euro Darlehen, 2 % anfängliche Tilgung, marktübliche Zinsstaffel (Stand 07/2026):

10 Jahre	3,70 %	1.425 €	227.500 €	98.500 €
----------	--------	---------	-----------	----------

15 Jahre	3,95 %	1.488 €	177.500 €	145.200 €
20 Jahre	4,10 %	1.525 €	114.500 €	180.500 €

Die Lesart: Die 20-jährige Bindung kostet 100 Euro mehr Rate im Monat als die 10-jährige. Dafür stehst du am Bindungsende mit 114.500 statt 227.500 Euro Restschuld da, und musstest zwischendurch nie über Zinsen nachdenken. Die 10-jährige Variante ist nur dann günstiger, wenn der Anschlusszins in zehn Jahren nicht deutlich über dem heutigen Niveau liegt. Genau das weiß niemand.

Wichtig für den fairen Vergleich: Der Aufschlag der langen Bindung wirkt doppelt, als höherer Zins und als höhere Rate, die automatisch schneller tilgt. Wer die 10-jährige Bindung wählt und die Ratendifferenz konsequent als Sondertilgung einsetzt, verkleinert den Abstand. In der Praxis passiert das selten von allein.

## Der § 489-Joker: Lange Bindung ohne lange Fessel

Das entscheidende Detail kennen viele nicht: Nach § 489 BGB kannst du jedes Immobiliendarlehen zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung mit sechs Monaten Frist kündigen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Für die Zinsbindungswahl heißt das: Eine 20-jährige Bindung ist in Wahrheit eine Zinsgarantie für 20 Jahre, aber eine Verpflichtung nur für gut 10. Fallen die Zinsen im Jahr 12 unter deinen Vertragssatz, kündigst du und schuldest günstiger um. Steigen sie, bleibst du im gesicherten Vertrag. Das Risiko ist asymmetrisch verteilt, zu deinen Gunsten. Die Bank preist genau diese Einseitigkeit in den Aufschlag ein; deshalb sind Bindungen über 20 Jahre relativ gesehen oft teurer als der Sprung von 10 auf 15.

## Entscheidungshilfe: Welche Bindung für wen?

Knappes Budget, Rate darf sich keinesfalls erhöhen	15–20 Jahre oder Volltilger, Sicherheit vor Zinsoptimierung
Hohe Tilgung (3 %+ ) oder viel Sondertilgungspotenzial	10–15 Jahre, die Restschuld zum Bindungsende ist klein, das Anschlussrisiko überschaubar
Renteneintritt in 15–20 Jahren	Bindung bis zum Ruhestand, idealerweise als Volltilgerdarlehen: schuldenfrei zum letzten Gehalt

Verkauf oder Veränderung absehbar (Umzug, Erbe)	Eher 10 Jahre, Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitigem Ausstieg fällt kürzer aus
Niedrigzinsphase	So lang wie möglich sichern
Hochzinsphase mit Senkungserwartung	Kürzer binden oder auf § 489 als Ausstieg setzen

Ein Sonderweg verdient Erwähnung: Das **Volltilgerdarlehen** koppelt Zinsbindung und komplette Rückzahlung, kein Anschlussrisiko, oft ein kleiner Zinsrabatt, dafür eine hohe, unflexible Rate. Für sicherheitsorientierte Gutverdiener häufig die sauberste Lösung.

## Fazit: Sicherheit ist keine Schwäche

Die Zinsbindung ist wichtiger als die zweite Nachkommastelle beim Zins, sie entscheidet, wer das Zinsrisiko trägt: du oder die Bank. Dank § 489 BGB ist die lange Bindung dabei keine Einbahnstraße. Wähle die Bindung nach deiner Lebensplanung und deiner Risikotragfähigkeit, nicht nach der Zinsprognose des Tages, und rechne beide Szenarien durch, bevor du unterschreibst.

[Erstgespräch vereinbaren](#)

---

## QUELLEN UND STAND

- § Rechenbeispiele: eigene Berechnung, 300.000 €, 2 % anfängliche Tilgung; Zinsstaffel 3,70/3,95/4,10 % als Marktannahme 07/2026
- § § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB: Sonderkündigungsrecht 10 Jahre nach Vollauszahlung