Festzins oder variabler Zins: Was der Rechner wirklich zeigt

Vergleichen Sie Festzins- und variable Baufinanzierungen direkt nebeneinander. Sehen Sie die echten Zahlen und wie HypoNavi bei der Wahl hilft.

Autor: Lubor Šimůnek · Veröffentlicht: July 13, 2026 · Finanzen
Online-Version: https://appstoryo.com/de/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Festzins oder variabler Zins bei der Baufinanzierung: die Zahlen hinter der Entscheidung

Die Debatte zwischen Festzins- und variabel verzinsten Immobilienkrediten gehört zu den häufigsten Dilemmata der Baufinanzierung. Beide Varianten haben echte Vorteile — und die richtige Antwort hängt tatsächlich von Ihrer persönlichen finanziellen Situation, Ihrer Risikobereitschaft und Ihrem Zeithorizont ab. Der beste Weg zu dieser Entscheidung ist nicht, sich auf allgemeine Ratschläge zu verlassen, sondern die Zahlen wirklich mit einem **Rechner für Festzins vs. variablen Zins** durchzurechnen und zu sehen, wie jede Option in Ihrer konkreten Situation aussieht.

Mit HypoNavi: Mortgage Calculator berechnen Sie beide Szenarien offline und sofort, ohne Ihre Finanzdaten irgendwohin weiterzugeben.

Was ist ein Immobilienkredit mit Festzins?

Ein Festzinsdarlehen hat einen Zinssatz, der über die gesamte Laufzeit gleich bleibt. Ob Sie sich für 15 oder 30 Jahre entscheiden: Der bei Vertragsabschluss festgeschriebene Zinssatz ist der Zinssatz, den Sie bei jeder einzelnen Rate bis zur vollständigen Tilgung zahlen.

Vorteile des Festzinses:

- Vollständige Planungssicherheit — Ihre Rate aus Tilgung und Zinsen ändert sich nie
- Schutz vor steigenden Zinsen
- Einfachere Budgetierung und Finanzplanung
- Meist bevorzugt in Niedrigzinsphasen, in denen ein festgeschriebener Zins strategisch klug ist

Nachteile des Festzinses:

- Startet in der Regel höher als der Anfangszins eines variabel verzinsten Darlehens
- Fallen die Zinsen deutlich, hängen Sie am höheren Zins fest, bis Sie umschulden (was eigene Kosten verursacht)

Was ist ein variabel verzinstes Darlehen?

Ein variabel verzinstes Darlehen — im angelsächsischen Raum Adjustable Rate Mortgage (ARM) genannt — hat einen Zinssatz, der sich nach einer anfänglichen Festzinsphase regelmäßig ändert. Ein 5/1-ARM zum Beispiel hat in den ersten 5 Jahren einen festen Zins und passt sich danach jährlich an. Ein 7/1-ARM ist 7 Jahre fest und wird anschließend jährlich angepasst.

Vorteile des variablen Zinses:

- Niedrigerer Anfangszins als beim Festzins — häufig 0,5 bis 1,5 Prozentpunkte darunter
- Eine niedrigere Anfangsrate bedeutet mehr liquide Mittel und einen schnelleren Eigenkapitalaufbau am Anfang, wenn Sie Sondertilgungen leisten
- Potenziell vorteilhaft, wenn Sie vor Beginn der Anpassungsphase verkaufen oder umschulden wollen

Nachteile des variablen Zinses:

- Unsicherheit bei der Rate nach der Festzinsphase — die Zinsen können deutlich steigen
- Schwierigere Budgetplanung, wenn sich die Rate jedes Jahr ändern kann
- In Phasen steigender Zinsen können die gesamten Zinskosten über die volle Laufzeit die eines Festzinsdarlehens weit übersteigen

Die Zahlen im Vergleich: gegenübergestellt

Sehen wir uns ein konkretes Beispiel mit einem Darlehen von 350.000 $ an:

Szenario A: Festzins, 30 Jahre zu 7,0 %

- Monatliche Rate: 2.329 $
- Gesamtzinsen über 30 Jahre: rund 488.400 $
- Planungssicherheit: absolut

Szenario B: 7/1-ARM mit 5,5 % Anfangszins, ab Jahr 8 dann 8,0 %

- Monatliche Rate in den Jahren 1 bis 7: 1.987 $
- Monatliche Rate ab Jahr 8: 2.437 $ (bei einem Zinsanstieg auf 8,0 %)

- Monatliche Ersparnis in der Anfangsphase: 342 $ pro Monat, insgesamt 28.700 $ über 7 Jahre
- Monatlicher Mehrbetrag ab Jahr 8: 108 $ mehr pro Monat als beim Festzins

In diesem Szenario sparen Sie mit dem variablen Zins in den ersten 7 Jahren Geld. Ab Jahr 8 liegen Ihre Raten jedoch über dem, was das Festzinsdarlehen gekostet hätte. Bis Jahr 15 ist der Gesamtvorteil des variablen Darlehens weitgehend aufgezehrt — und wären die Zinsen sogar über 8 % gestiegen, würde der Kreditnehmer mit variablem Zins deutlich mehr zahlen als der mit Festzins.

Wann der Festzins sinnvoller ist

- Wenn Sie planen, die volle Laufzeit oder länger in der Immobilie zu bleiben
- Wenn die aktuellen Zinsen historisch niedrig sind und voraussichtlich steigen
- Wenn eine stabile Rate für Ihr Budget oder Ihre Nerven wichtig ist
- Wenn Sie Ersterwerber sind und kein finanzielles Polster haben, um Ratensteigerungen aufzufangen

Wann ein variabler Zins sinnvoll sein kann

- Wenn Sie sicher sind, dass Sie innerhalb der Festzinsphase verkaufen oder umschulden
- Wenn Sie über erheblichen finanziellen Spielraum verfügen, um Ratensteigerungen zu verkraften
- Wenn die aktuellen Festzinsen hoch sind und mit fallenden Zinsen gerechnet wird
- Wenn die Ersparnis aus dem Anfangszins produktiv eingesetzt wird (angelegt, zur Tilgung anderer teurer Schulden verwendet usw.)

Beide Szenarien mit HypoNavi durchrechnen

Mit HypoNavi richten Sie beide Szenarien schnell auf Ihrem Smartphone ein und vergleichen monatliche Raten, Gesamtzinsen und Tilgungspläne direkt nebeneinander — komplett offline, ohne dass Daten Ihr Gerät verlassen.

Genau diese Art von Szenariorechnung würde auch ein professioneller Finanzberater durchführen — und sie steht Ihnen kostenlos, sofort und in Ihrer Hosentasche zur Verfügung.

HypoNavi im App Store herunterladen

HypoNavi bei Google Play herunterladen

Der Vergleich mit einem **Rechner für Festzins vs. variablen Zins** gehört zu den wirkungsvollsten Übungen, die jeder Immobilienkäufer machen kann. Holen Sie sich HypoNavi kostenlos und sehen Sie Ihre konkreten Zahlen, bevor Sie sich für einen der beiden Wege entscheiden.

Zitieren als: Lubor Šimůnek (2026). *Festzins oder variabler Zins: Was der Rechner wirklich zeigt*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/de/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison

© 2026 lapnito.cz s.r.o.