

Immobilien finanzieren





Digineer Station / Shutterstock.com

Anschlussfinanzierung: Ablauf, Kosten & Zinsen

Von Max Geißler / Stefanie Hutschenreuter

Die Erstfinanzierung Ihrer Immobilie läuft in absehbarer Zeit aus? Dann sollten Sie sich rechtzeitig um eine Anschlussfinanzierung kümmern. Schließlich gilt: Wer sich rechtzeitig informiert, kann Kostenvorteile erzielen. Außerdem kann der frühzeitige Abschluss eines Folgedarlehens teure Zinsüberraschungen ausschließen, falls

die Zinsen unverhofft steigen. Wann ist der beste Zeitpunkt und wie läuft die Anschlussfinanzierung ab? Welche Aspekte sind bei der Darlehenssuche zu berücksichtigen und wie kann ich Kosten sparen? Dieser Ratgeber erklärt Schritt für Schritt, wie Sie bei der Anschlussfinanzierung am besten vorgehen.

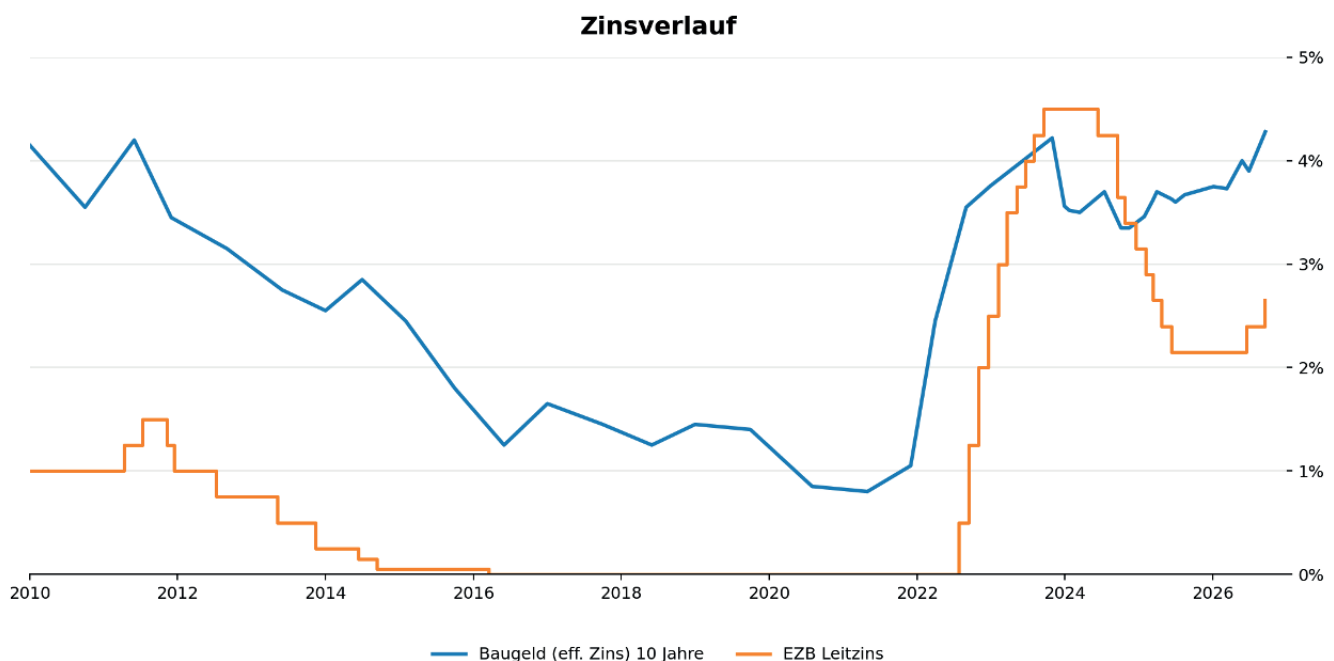
Ab wann sollte ich mich um eine Anschlussfinanzierung kümmern?

Auf keinen Fall sollten Sie bis zum Ende Ihrer laufenden [Immobilienfinanzierung](#) warten. Zwar wird Ihnen Ihre Bank spätestens drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung ein Angebot zur [Prolongation](#), also der Laufzeitverlängerung, unterbreiten. Doch dieses Kreditangebot muss nicht unbedingt günstig sein. Schließlich spekuliert so manche Bank darauf, dass ihre Kunden bequem sind und mit möglichst geringem Aufwand die Anschlussfinanzierung unter Dach und Fach bringen wollen. Außerdem verbleibt dann nur wenig Zeit, um ein besseres Angebot zu finden.

Halten Sie daher frühzeitig Ausschau nach einer passenden Anschlussfinanzierung. Bereits

fünf Jahre vor Auslaufen der Erstfinanzierung kann ein intensiver Blick auf den Kreditmarkt und die [Entwicklung der Bauzinsen](#) lohnen. Die Zinsentwicklung unterliegt langfristigen Trends. Wichtige Parameter sind die Inflation, die Entwicklung der [Leitzinsen](#) sowie die Entwicklung der Zinsen am Anleihemarkt. Vereinfacht lässt sich sagen: Steigende Kapitalmarktzinsen und Renditen von Anleihen führen häufig auch zu höheren Bauzinsen. Die EZB-Leitzinsen beeinflussen diese Entwicklung ebenfalls (siehe nachfolgende Grafik). Diesen Trend können Sie sich für Ihre Anschlussfinanzierung zunutze machen.

Bauzinsen (10 Jahre Zinsbindung) vs. EZB-Leitzins seit Ende 2009



Quelle: Biallo-Baugeld-Index; EZB. Stand: 29.09.2026

Wann ist der optimale Zeitpunkt, die Anschlussfinanzierung abzuschließen?

Einen festen, allgemeingültigen Zeitpunkt, ab dem Sie für Ihre Anschlussfinanzierung aktiv werden sollten, gibt es nicht. Für jede Eigentümerin und jeden Eigentümer stellt sich die Situation anders dar. Entscheidend ist die jeweilige Marktsituation, aber auch die Zeitspanne bis zum Auslaufen der Zinsbindung und nicht zuletzt Ihre persönliche Einschätzung und Ihr Sicherheitsbedürfnis. Die berühmte Glaskugel, wie sich die Zinsen entwickeln werden, hat natürlich keiner. Dennoch gibt es Indikatoren, die Ihnen die Entscheidung erleichtern können. Das heißt für Sie: Verfolgen Sie die Zinsentwicklung und prüfen Sie, ob es sich für Sie lohnen kann, den Anschlusskredit vielleicht schon Jahre im Voraus abzuschließen. Der frühestmögliche Zeitpunkt für die Fixierung der Anschlussfinanzierung mit einem sogenannten [Forward-Darlehen](#) sind fünfeinhalb Jahre vor Ablauf der Zinsbindung.

Biallo-Tipp:

Behalten Sie bei der Suche nach einer günstigen Anschlussfinanzierung stets die Inflations- und Leitzinsentwicklung sowie die Renditen der zehnjährigen Bundesanleihen im Auge. Letztere sind ein wichtiger Vorlaufindikator für die Bauzinsen. Zeigt der Trend nach unten, kann es sich lohnen, den Folgekredit noch nicht abzuschließen und auf eine weitere Zinsvergünstigung zu warten. Sind die Zinsen im Vergleich zum langjährigen Mittel sehr niedrig, verharren an einem Tiefpunkt oder zeigt der Trend bereits wieder nach oben, dann spricht vieles für eine schnelle Zinsfestschreibung, um höhere [Sollzinsen](#) in der Folgezeit zu vermeiden.



Was ist der Unterschied zwischen Forward-Darlehen, Umschuldung und Prolongation?

Wenn Sie eine Anschlussfinanzierung benötigen, haben Sie dafür grundsätzlich drei Optionen, die wir Ihnen im Folgenden kurz vorstellen.

Forward-Darlehen

Dieses spezielle Darlehen entspricht vom Prinzip her einer klassischen Baufinanzierung mit den Parametern Laufzeit, Zinsbindung, Sollzinsen, Tilgungshöhe et cetera. Die Besonderheit besteht darin, dass Sie Ihre Anschlussfinanzierung weit vor dem Auslaufen des Erstkredits vertraglich festschreiben können. Je nach Bank und Zinssituation geht dies bis zu 66 Monate im Voraus. Angenommen, Ihre Baufinanzierung endet in 36 Monaten, dann können Sie mittels dieses Vorab-Darlehens den Folgekredit bereits heute unter Dach und Fach bringen. Sind die Marktzinsen niedrig, sichert das [Forward-Darlehen](#) günstige Kreditkonditionen für später.

Gut zu wissen: Eine bestehende [Baufinanzierung](#) können Sie nach mindestens zehn Jahren Laufzeit jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten kostenlos kündigen (§ 489 Abs. 1 BGB).

Forward-Darlehen gibt es allerdings nicht zum Nulltarif. Je nach Anbieter und Vorlaufzeit können Aufschläge auf die jeweils aktuellen Zinskonditionen anfallen. Mit welchem Aufpreis Sie bei einem Forward-Darlehen genau rechnen müssen und welche Sparmöglichkeiten bestehen, erfahren Sie im Abschnitt Kosten der Anschlussfinanzierung.

Prolongation

Endet Ihr Erstkredit bereits in wenigen Monaten, dann ist ein Forward-Darlehen nicht das richtige Instrument. Bei kurzfristiger Kreditverlängerung kommt die sogenannte [Prolongation](#)

ins Spiel (lateinisch: prolongare = verlängern). Gemeint ist damit die Verlängerung der Baufinanzierung bei der bisherigen Bank. Das lohnt sich, wenn die Bank ein gutes Zinsangebot macht. Oft können Sie Zinsnachlässe erzielen, denn die Bank geht mit der Anschlussfinanzierung ein geringeres Risiko ein als im Neugeschäft, schließlich ist die Darlehenssumme inzwischen gesunken.

Wichtig: Achten Sie darauf, ob Zusatzkosten entstehen. Denn startet die Anschlussfinanzierung erst in fünf oder sechs Monaten, können gegebenenfalls sogenannte Bereitstellungszinsen anfallen. Das heißt, die Bank berechnet monatlich Zinsen für die Bereitstellung des Kreditbetrags. Wie hoch diese ausfallen, erfahren Sie im Abschnitt Kosten der Anschlussfinanzierung.

Umschuldung

Legt die Bank Ihnen ein überteuertes Prolongationsangebot vor, sollten Sie sich nicht vor einem Bankwechsel scheuen. Holen Sie ohne Zögern Alternativangebote von anderen Banken und Kreditvermittlern ein und vergleichen Sie diese mit dem Kreditvorschlag Ihrer Bank. Bereits wenige Zehntel Unterschied summieren sich über die Jahre zu einem großen Betrag. Mit einer [Umschuldung des Baukredits](#) können Sie häufig viel Geld sparen.

Die Kosten für die Kreditumschuldung sollten kein Hinderungsgrund für einen Bankwechsel sein, denn eine Grundschuldabtretung kostet in der Regel nur wenige hundert Euro und bringt im Zweifelsfall mehr als eine ungünstige Prolongation. Welche Kosten bei der Umschuldung zu einer neuen Bank entstehen können und welche Sparmöglichkeiten bestehen, erfahren Sie im Abschnitt Kosten der Anschlussfinanzierung.

Anschlussfinanzierung mit einem Bausparvertrag

Statt auf ein Darlehen bei einer anderen Bank können Sie Ihren Baukredit auch auf einen Bau-

sparvertrag umschulden. Eine solche Umschuldung ist auf zwei Arten möglich:

1. Mit einem frühzeitigen Abschluss eines Bausparvertrags

Diese Variante ist etwas für langfristige Planer. Denn dabei schließen Sie einen Bausparvertrag bereits fünf bis zehn Jahre vor Ablauf Ihrer aktuellen Zinsbindung ab. Tarif und Bausparsumme wählen Sie so, dass der Vertrag zum Zeitpunkt des Kreditauslaufs in passender Höhe zuteilungsreif wird. Mit der ausgezahlten Bausparsumme aus dem über mehrere Jahre angesparten Guthaben und der Bauspar-Darlehenssumme tilgen Sie dann Ihren Restimmobilienkredit – komplett oder zum Teil. Nach einer vollständigen Ablösung durch den Bausparvertrag zahlen Sie nur noch das Bauspardarlehen ab, und zwar zu einem bereits bei Vertragsabschluss feststehenden Zinssatz. Wenn die Bausparsumme nur für eine Teiltilgung reicht, wird

sie zur [Sondertilgung](#) des bestehenden Darlehens nach dem Auslaufen der [Zinsbindung](#) genutzt. Das Anschlussdarlehen über die Bank kann dann entsprechend niedriger ausfallen.

Gut zu wissen: Mit dem Bausparvertrag sichern Sie sich zwar die Darlehenszinsen für den Zeitpunkt, wenn die Zinsbindung des Immobilienkredits ausläuft. Das schafft Planungssicherheit. Allerdings müssen Sie den Bausparvertrag auch über einen gewissen Zeitraum ansparen. Es fallen also monatliche Ratenzahlungen an, um das Bausparguthaben aufzubauen – zusätzlich zu den ohnehin zu zahlenden Raten aus dem bestehenden Immobiliendarlehen.

2. Mit einer Sofortfinanzierung der Bausparkasse

Aber auch Kurzentschlossene können einen Bausparvertrag zur Anschlussfinanzierung nutzen. Bausparkassen bieten dafür spezielle Sofortfinanzierungen an. Dabei schließen Sie bei der Bausparkasse parallel zu einem Bausparvertrag einen Vorfinanzierungskredit (auch Vorausdarlehen genannt) ab, mit dem Sie Ihren alten Immobilienkredit ablösen. Nach der Umschuldung zahlen Sie zunächst für den Vorfinanzierungskredit lediglich die Zinsen und in der Regel keine Tilgung. Dafür besparen Sie parallel monatlich den Bausparvertrag. Ist das Bauspardarlehen schließlich nach einigen Jahren zuteilungsreif, tilgen Sie mit der Bauspar-

summe den Vorfinanzierungskredit auf einen Schlag und zahlen dann nur noch das Bauspardarlehen ab.

Wichtig: Ein solches Modell bietet zwar Vorteile wie Zinssicherheit und die Möglichkeit, Sondertilgungen zu tätigen, ist aber nicht unbedingt günstiger als ein Forward-Darlehen oder eine Prolongation beziehungsweise eine Umschuldung auf ein Darlehen einer anderen Bank. Ein Angebotsvergleich der verschiedenen Varianten ist daher unverzichtbar.

Welche Vorteile bietet eine Anschlussfinanzierung mit einem Bausparvertrag?

Der größte Vorteil eines Bausparvertrags als Anschlussfinanzierung liegt in der frühzeitigen Zinssicherung. Schon bei Vertragsabschluss steht fest, welche Zinsen für das spätere Bauspardarlehen anfallen werden. Das schafft hohe Kalkulationssicherheit. Außerdem lässt sich über einen Bausparvertrag möglicherweise auch eine [staatliche Förderung](#) nutzen, etwa über die Eigenheimrente ([Wohn-Riester](#)), die Wohnungsbauprämie oder die Arbeitnehmer-sparzulage für die Anlage von [vermögenswirksamen Leistungen](#).

Durch die mit der Zinswende 2022 stark gestiegenen Bauzinsen sind diese Vorteile von Bausparverträgen als Anschlussfinanzierungsmöglichkeit wieder stärker ins Bewusstsein gerückt. So verzeichnet etwa die Bausparkasse Wüsten-

rot ein deutlich gestiegenes Interesse an der Zinssicherung für den Ablauf von Zinsbindungen bei Wohnfinanzierungen. Der wesentliche Grund dafür sei „das gestiegene Bedürfnis vieler Kunden nach Zinssicherheit und langfristiger Planbarkeit“, so die Wüstenrot-Experten.

Biallo-Tipp:

Um besser einschätzen zu können, ob eine [Anschlussfinanzierung mit einem Bausparvertrag](#) für Sie infrage kommt, kann die ausführliche Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile dieses Finanzierungsmodells auf [biallo.de](#) helfen.

Wie hoch sind die aktuellen Zinsen bei einer Anschlussfinanzierung?

Die Zinsen für die Anschlussfinanzierung Ihres Immobilienkredits richten sich vorrangig nach dem aktuellen Zinsniveau am Anleihe- beziehungsweise Pfandbriefmarkt. Mit sogenannten Pfandbriefen refinanzieren Banken ihre ausgegebenen Hypothekendarlehen. Zusätzlich beeinflussen individuelle Komponenten wie die gewünschte Kreditlaufzeit oder die [Bonität des Kreditnehmers](#) den Darlehenszins. Um zu erfahren, mit welchem Zinssatz Sie aktuell rechnen können, sollten Sie mit Ihrer Bank sprechen und ein konkretes Darlehensangebot einholen.

Biallo-Tipp:

Um sich einen Überblick über die aktuelle Zinssituation am Gesamtmarkt zu verschaffen, bietet sich der [Biallo-Index für Baugeld](#) an. Im interaktiven Chart können Sie auswählen, welche Zinskurve Sie sehen möchten, zum Beispiel das Zinsniveau für Baufinanzierungen mit fünf-, zehn- oder 15-jähriger Zinsbindung.

Verlauf des durchschnittlichen Baugeld-Zinsniveaus im Zeitvergleich



Durchschnittszins von 54 Anbietern, verschiedene Beleihungen; Quelle: Baufinanzierungs-Index biallo.de, Stichtag 18.09.2026, Grafik KI-generiert

Mittels der Indexkurve können Sie die Höhe des aktuellen Zinsniveaus im Zeitvergleich einschätzen. Die Baugeld-Indizes bilden die historischen Zinsverläufe, rückwirkend für die vergangenen 15 Jahre ab. Damit bekommen Sie ein Gefühl, ob die Finanzierung im Verhältnis zu früheren Marktlagen teuer oder preiswert ist und welche Tendenz sich abzeichnet.

Anhand des historischen Zinsverlaufs sehen Sie, dass die Bauzinsen mit Beginn des Jahres 2022 kräftig gestiegen sind – eine Folge der hohen [Inflation](#) und daraus resultierenden Markter-

wartungen auf eine Straffung der Geldpolitik seitens der Europäischen Zentralbank (EZB), die Anfang Juli 2022 den Leitzins zum ersten Mal seit elf Jahren anhob.

Der Zinsanstieg wirkte sich auch auf die Anschlussfinanzierung aus. Aktuell liegen die Zinsen für zehnjährige Baukredite im Schnitt bei rund 4,20 bis 4,40 Prozent (Stand September 2026). Damit sind die Zinsen so teuer wie seit 2023 nicht mehr. Den Grund dafür sehen Experten vor allem im Iran-Krieg. Zu Beginn des Iran-Kriegs waren es noch 3,67 Prozent.

So finden Sie die besten Konditionen für Ihre Anschlussfinanzierung

Zusätzlich zum durchschnittlichen Zinsniveau sollten Sie die aktuellen Konditionen über unseren [Baufinanzierungsvergleich](#) heraussuchen, mit dem Sie mehr als 100 Angebote von Banken, Versicherern und Finanzmaklern miteinander vergleichen können. Auf diese Weise erhalten Sie detaillierte Informationen über die günstigsten Offerten am Markt und können bei

den für Sie passendsten Anbietern individuelle Darlehensanfragen stellen. Nutzen Sie auch unseren Forward-Darlehen-Vergleich. Anhand der [Effektivzinsen](#) und der Gesamtkosten erkennen Sie die preiswertesten Anbieter und können diese mit dem Angebot Ihrer bestehenden Bank vergleichen.



Horst Biallo (Gründer & Herausgeber)

Mehr Experten-Ratgeber

Lesen Sie auf biallo.de weitere Experten-Ratgeber aus den Bereichen:

- **Anlegen & Sparen**
- **Immobilien & Baufinanzierung**
- **Familie & Vorsorge**
- **Konten & Karten**
- **Kredit**
- **Recht & Steuer**

Mit dem kostenlosen



Newsletter

von biallo.de immer
aktuell informiert!

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie uns als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren:

Paypal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>

Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13

Stichwort: RDW



Wie werden sich die Bauzinsen 2026 voraussichtlich entwickeln?

In der [Biallo-Umfrage vom Januar 2026](#) unter Banken, Versicherern und Kreditvermittlern erwartete die Mehrheit, nämlich neun von 14 Befragten, einen Zinsanstieg bis Jahresende. Die damals für Ende 2026 vorausgesagte Marke von 4,0 Prozent und mehr wurde wegen des Iran-Kriegs schon viel früher im Jahr erreicht. Wegen der Aufwärtstendenz und der steigenden Im-

mobilienpreise raten die Fachleute dazu, eine aktuell geplante Baufinanzierung nicht zu lange aufzuschieben – sonst könnte es teurer werden. Stattdessen sollten Interessenten [mögliche Zinsdellen nach unten ausnutzen](#). Das gilt auch für Immobilieneigentümer, die in naher Zukunft eine Anschlussfinanzierung benötigen.

Welche Kosten entstehen bei einer Anschlussfinanzierung?

Bei der Anschlussfinanzierung können Kosten anfallen, müssen aber nicht. Entscheidend ist, für welche Art des Anschlussdarlehens und für welchen Anbieter Sie sich entscheiden.

Prolongation

Wählen Sie die Prolongation, also die Kreditverlängerung bei Ihrer Bank, entstehen keine zusätzlichen Gebühren, wenn die Anschlussfinanzierung binnen zwei oder drei Monaten startet. Beginnt die Anschlussfinanzierung jedoch erst in fünf oder sechs Monaten, können sogenannte Bereitstellungszinsen anfallen. Das heißt, die Bank berechnet monatlich Zinsen für die Bereitstellung des Kreditbetrags. Bei den meisten Kreditinstituten beginnt die Zinserhebung nach Ablauf von zwei oder drei Monaten. Die Kreditinstitute berechnen dann zwischen 0,1 und 0,25 Prozent Zinsen pro Monat für den nicht abgerufenen Darlehensbetrag. Das kann schnell einige hundert Euro kosten.

Beispiel: Ein Folgedarlehen über 200.000 Euro kostet bei einem Bereitstellungszins von 0,25 Prozent 500 Euro pro Monat. Startet der prolongierte Kredit in fünf Monaten und gewährt die Bank drei Monate bereitstellungsfreie Zeit, dann zahlen Sie für zwei Monate insgesamt 1.000 Euro an [Bereitstellungszinsen](#).

Biallo-Tipp:

Solche Zinsen können Sie vermeiden. Möglich ist dies mit Kreditinstituten, die nicht nur für die ersten zwei oder drei Monate auf Bereitstellungszinsen verzichten, sondern für eine längere Zeit. So berechnen zum Beispiel ING, HypoVereinsbank, CE-Baufinanz, Dr. Klein und manche Sparda-Banken bis zu sechs Monate keine Bereitstellungszinsen. Bei einigen Anbietern wie zum Beispiel der Allianz oder der Sparda-Bank West sind sogar bis zu zwölf Monate als bereitstellungszinsfreie Zeit möglich.

Forward-Darlehen

Wählen Sie eine frühzeitige Darlehensverlängerung per Forward-Darlehen, können Zinsaufschläge die Anschlussfinanzierung verteuern. Die Banken berechnen monatlich einen Aufpreis auf die aktuellen Zinskonditionen. Der Zinsaufschlag kann je nach Anbieter und Überbrückungszeit 0,01 bis 0,05 Prozent pro Wartemonat betragen. Startet das Anschlussdarlehen beispielsweise in 24 Monaten und berechnet die Bank pro Monat 0,02 Prozent Aufschlag, würde der Aufpreis auf die aktuellen Konditionen – abzüglich von drei Freimonaten – 0,42 Prozent betragen. Liegen die Kreditzinsen zum Beispiel bei 3,0 Prozent, dann würde die Anschlussfinanzierung somit 3,42 Prozent Zinsen kosten.

Forward-Darlehen sind quasi eine Wette auf die Zinsentwicklung in der Zukunft und erfordern eine gute Abwägung, ob sich der Zinsaufschlag lohnt oder nicht. Schließlich sind die Kreditverträge bindend. Einmal abgeschlossen, gibt es in der Regel kein Zurück.

Biallo-Tipp

Die ersten drei Monate bis zum Start des Forward-Darlehens sind in der Regel aufschlagfrei. Zahlreiche Banken bieten auch längere aufschlagfreie Zeiten. So verzichtet zum Beispiel die ING bis zu zwölf Monate auf Forward-Aufschläge. Bei zwei Jahren Vorlaufzeit würden Sie also nur für ein Jahr Forward-Zinsen zahlen. Auch einige Sparda- und PSD-Banken bieten aufschlagsfreie Vorlaufzeiten an.

Gut zu wissen: Nicht allein die Zinskonditionen entscheiden über eine günstige Anschlussfinanzierung. Wichtig ist, dass das Gesamtkonzept für die Folgefinanzierung passt. So sollten zum Beispiel Sondertilgungen erlaubt sein oder die Möglichkeit, während der Zinsbindung den [Tilgungssatz](#) zu ändern. Passen die Rahmenbedingungen nicht optimal zu Ihren Wünschen, sollten Sie ausloten, ob Sie nachverhandeln können oder sich für einen anderen Kredit beziehungsweise einen anderen Anbieter entscheiden.

Umschuldung

Führen Sie die Anschlussfinanzierung bei einer anderen Bank fort, muss die bestehende [Grundschuld](#) auf das neue Kreditinstitut übertragen werden. Dies kann entweder mittels Löschung und Neueintrag der Grundschuld geschehen oder über eine Grundschuldabtretung. Da beide Varianten über den Notar und das Grundbuchamt geschehen, entstehen Kosten. Die Höhe der Gebühren richtet sich danach, für welche Lösung Sie sich entscheiden.

- ▶ **Neueintragung:** Löscht der Notar die bestehende [Grundschuld](#) der bisherigen Bank im Grundbuch und trägt dafür die neue Bank ein, so kann dies ordentlich ins Geld gehen. Pro 100.000 Euro Kreditsumme fallen etwa 200 bis 250 Euro Gebühr für die Löschung an. Bei einer Restschuld von 200.000 Euro also zwischen 400 und 500 Euro. Zusätzliche Gebühren entstehen für den Neueintrag der Grundschuld. Hier müssen Sie mit 500 bis 600 Euro pro 100.000 Euro Kreditsumme rechnen.
- ▶ **Grundschuldabtretung:** Bei dieser Variante wird die bestehende Grundschuld nicht gelöscht, sondern an die neue Bank abgetreten. Die Grundschuldabtretung ist deutlich günstiger, da hier nur etwa 0,2 Prozent der Darlehenssumme anfallen. Bei 100.000 Euro also nur rund 200 Euro. Nicht selten übernimmt die neue Bank diese Kosten, manchmal kümmert sie sich auch komplett um das Prozedere. Wichtig: Planen Sie für die Umschuldung einige Zeit ein. Allein die Grundschuldabtretung kann bis zu vier Wochen dauern.

Faustregel: Je höher die Restschuld und je länger die neue Zinsbindung, desto stärker wirken sich bereits kleine Zinsunterschiede aus. Stellen Sie deshalb die Zinersparnis den Kosten für Grundschuldabtretung und Bankwechsel konkret gegenüber. Betrachten Sie neben den Zinskosten aber auch die Nebenbedingungen wie [Sondertilgungsrechte](#) oder die Möglichkeit des Tilgungssatzwechsels während der Laufzeit.

2sommart sombutwanitkul /Shutterstock.com



Wie läuft eine Anschlussfinanzierung ab?

Läuft die Zinsbindung Ihrer Baufinanzierung aus und ist das Darlehen noch nicht getilgt, dann benötigen Sie eine Anschlussfinanzierung. Egal, ob Sie sich für die Prolongation Ihres Kredits, für ein Forward-Darlehen oder für eine Anschlussfinanzierung bei einer anderen Bank entscheiden, in jedem Fall sollten Sie die Konditionen, die Kosten und die Nebenbedingungen des Folgekredits genau prüfen. So gehen Sie dabei vor:

- 1. Zinsen vergleichen:** Holen Sie als Erstes verschiedene Kreditangebote ein und vergleichen Sie die Sollzinsen und die Effektivzinsen. Berechnen Sie Gesamtkosten während der Laufzeit und vergleichen Sie diese.
- 2. Flexibilität prüfen:** Wie flexibel sind die Nebenbedingungen des Darlehens? Empfehlenswert sind kostenfreie Sondertilgungsrechte, mögliche Tilgungssatzwechsel während der Laufzeit sowie Ratenpausen in Notfällen. Prüfen Sie die Kosten der einzelnen Positionen und addieren Sie diese zu den Zinskosten.

3. Extrazahlung leisten: Prüfen Sie, ob Sie vor Abschluss der Anschlussfinanzierung eine Extrazahlung leisten können, um den benötigten Kreditbetrag weiter abzusenken.

4. Immobilie neu bewerten: Prüfen Sie, ob eine Neubewertung Ihrer Immobilie bessere Zinskonditionen ermöglicht. Die Immobilienpreise sind fast überall in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Eine höhere Bewertung Ihrer Immobilie verbessert die Sicherheit gegenüber der Bank, was sich positiv auf die Konditionen der Anschlussfinanzierung auswirken kann.

5. Kreditumfang festlegen: Überlegen Sie, ob eine [Modernisierung](#), eine Sanierung oder der [energieeffiziente Umbau des Hauses](#) ansteht. Das benötigte Kapital können Sie zusätzlich in Ihrer Anschlussfinanzierung einplanen und sich so das erforderliche Kapital sichern.

Auf welche Punkte sollte ich bei der Anschlussfinanzierung achten?

- ▶ **Anfangstilgung:** Prüfen Sie, ob die Anschlussfinanzierung mit einer höheren Anfangstilgung starten kann, schließlich dürfte die Kreditsumme im Vergleich zum Erstkredit gesunken sein.
- ▶ **Monatsrate:** Liegen die Sollzinsen niedriger als bei der Erstfinanzierung, sollten Sie die Monatsrate auf keinen Fall kürzen. Erhöhen Sie stattdessen die Tilgungsrate und behalten Sie die gewohnte Monatsrate bei – so kommen Sie schneller von Ihren Schulden herunter.
- ▶ **Zinsbindung:** Läuft die Erstfinanzierung aus, stehen häufig noch 70 oder 80 Prozent Restschuld zu Buche. Um den hohen Restbetrag bis zum Ruhestand abzubauen, empfiehlt es sich, nicht nur die Tilgung zu erhöhen, sondern auch die Laufzeit entsprechend anzupassen. Als Faustregel gilt: Bis zum Renteneintritt sollte die Immobilie schuldenfrei sein, da das Einkommen in der Regel sinkt und hohe Kreditbelastungen nur schwer zu schultern sind. Außerdem kann eine erneute Anschlussfinanzierung im höheren Alter schwieriger werden, wenn das Einkommen sinkt oder die Bank Zweifel hat, ob das Darlehen dauerhaft tragbar bleibt.

► **Volltilger-Darlehen:** Prüfen Sie, ob ein sogenanntes [Volltilger-Darlehen](#) als Anschlussfinanzierung möglich ist. Dabei handelt es sich um ein klassisches Hypothekendarlehen, das aber bis zur vollständigen Schuldenfreiheit läuft. Vor-

teil: Aufgrund hoher Rückzahlssicherheit für die Bank gewährt diese nicht selten ein oder zwei Zehntel zusätzlichen Zinsrabatt.

Wie lange dauert der Abschluss einer Anschlussfinanzierung?

Der Abschluss einer Anschlussfinanzierung kann von wenigen Tagen bis zu mehreren Wochen dauern. Entscheidend ist, ob Sie Ihrer bisherigen Bank treu bleiben und die Anschlussfinanzierung dort abschließen oder ob Sie die Bank wechseln. Die Finanzierung beim bisherigen Kreditinstitut dauert in der Regel nur wenige Tage, denn die Bank kennt Sie bereits. Sie verfügt über alle Daten, kennt Ihre finanziellen Verhältnisse und hat die erforderlichen Unterlagen bereits geprüft. Jetzt muss nur noch über die neuen Konditionen verhandelt werden.

Wechseln Sie das Bankhaus, sieht die Sache anders aus. Die Bank muss das Objekt prüfen, eventuell ein Wertgutachten anfordern sowie alle Daten und Unterlagen neu aufnehmen, sie muss Ihre Kreditwürdigkeit prüfen, [Einblick in das Grundbuch](#) nehmen und den aktuellen Darlehensauszug checken. Je nach Umfang der Prüfung und der individuellen Verhältnisse können bis zur Auszahlung des Folgedarlehens mehrere Wochen vergehen, im Extremfall bis zu zwölf Wochen oder länger.

Welche Unterlagen benötige ich für das Anschlussdarlehen?

Die Unterlagen, die Sie für eine Anschlussfinanzierung benötigen, lassen sich in zwei Kategorien unterteilen: Unterlagen zu den persönlichen Verhältnissen und Unterlagen zum Finanzierungsobjekt. Vor allem bei der Umschuldung zu einer neuen Bank werden viele Unterlagen benötigt, denn das Kreditinstitut behandelt Ihre Kreditanfrage wie eine Neufinanzierung. Unterlagen zu den persönlichen Verhältnissen:

- Kopie Ihres Personalausweises (Vorder- und Rückseite)
- Gehaltsnachweise (drei Monate rückwirkend)
- Bei Rentnern: Rentennachweis
- Bei Selbstständigen: Jahresabschlüsse oder Steuerbescheide der vergangenen drei Jahre
- Nachweise über Eigenmittel oder Sicherheiten
- Aktueller Darlehensauszug
- Aktuelle Kontoauszüge des Gehaltskontos
- Unterlagen zum Finanzierungsobjekt:
- Haus-/ Wohnungsunterlagen
- Grundbuchauszug
- Bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung
- Bei [Erbbaurecht](#): Erbbaurechtsvertrag.

Zinskosten sparen durch Teilrückzahlung

Immobilienkreditdarlehen sind nach dem Auslaufen der Erstfinanzierung nur selten vollständig zurückgezahlt. Aufgrund der hohen Kreditbeträge sind häufig nur 20 oder 30 Prozent der Kreditsumme getilgt. Bei einem anfänglichen Darlehensbetrag von beispielsweise 400.000 Euro wären abzüglich 20 Prozent Tilgung also noch 320.000 Euro offen.

Bevor Sie für diese Summe eine Anschlussfinanzierung vereinbaren, sollten Sie überlegen, ob

nicht eine Teilrückzahlung des offenen Betrags möglich ist. Mit einer Zwischentilgung können Sie Ihre Finanzierungskosten, die Kreditlaufzeit und die Finanzierungsrisiken deutlich senken. Vielleicht haben Sie im Lauf der Erstfinanzierung eine Erbschaft gemacht, eine Abfindung bekommen oder es wurde Ihnen eine Lebensversicherung ausgezahlt – jeder signifikante Betrag hilft, schneller schuldenfrei zu werden. Wie eine Teilrückzahlung Kosten und Laufzeit verringert, zeigt folgendes Beispiel.

So viel spart die Teilrückzahlung

Beispiel: Der Restkredit nach der Erstfinanzierung beträgt 320.000 Euro. Sie vereinbaren eine Anschlussfinanzierung über 15 Jahre. Die anschließend noch offene Restschuld möchten Sie durch eine ausgezahlte Lebensversicherung tilgen. Im Vergleich dazu: Sie vereinbaren mit Ihren Eltern eine vorgezogene Erbschaft von

100.000 Euro und verwenden diesen Betrag zur Teilrückzahlung. Dadurch sinkt der Kreditbedarf für die Anschlussfinanzierung auf 220.000 Euro. Sie können die monatliche Kreditrate nun deutlich absenken (Anschlusskredit B) oder etwa in gleicher Höhe beibehalten (Anschlusskredit C).

	Anschlusskredit A ohne Teilrückzahlung	Anschlusskredit B mit Teilrückzahlung	Anschlusskredit C mit Teilrückzahlung
Kreditbedarf	320.000 €	220.000 €	220.000 €
Sollzinsbindung	15 Jahre	15 Jahre	11 Jahre, 10 Monate
Sollzins	3,50 %	3,50 %	3,50 %
Anfangstilgung	3,0 %	4,0 %	6,0 %
Monatsrate	1.733,33 €	1.375,00 €	1.741,67 €
Jährliche Sondertilgung	2.000 €	2.000 €	2.000 €
Ratenzahlungen insgesamt	311.999,40 €	247.500,00 €	247.004,89 €
Zinszahlungen insgesamt	114.218,17 €	65.470,37 €	49.004,89 €
Sondertilgungen insgesamt	30.000 €	30.000 €	22.000 €
Restschuld	92.218,77 €	7.970,37 €	0,00 €
Zeit bis zur Volltilgung¹	19 Jahre, 5 Monate	15 Jahre, 6 Monate	11 Jahre, 10 Monate
Gesamtkosten²	434.218,17 €	385.470,37 €	369.004,89 €

Quelle: biallo.de, Tilgungsrechner; ¹Es wird ein gleichbleibender Zinssatz in Höhe von 3,50 Prozent nach Ablauf der Zinsbindung unterstellt;

²Summe aus Teilrückzahlung (nur bei Anschlusskredit B und C), Ratenzahlungen, Sondertilgungen und Restschuld (nur bei Anschlusskredit A und B)

Ergebnis Anschlussfinanzierung B: Die niedrigere Kreditsumme beim Anschlusskredit B verringert Ihre Restschuld im Vergleich zur Anschlussfinanzierung A um rund 84.250 Euro. Zugleich sinkt die Darlehenslaufzeit bis zur vollständigen Kredittilgung um etwa vier Jahre, wenn man nach Ablauf der Zinsbindung einen jeweils gleichbleibenden Zinssatz unterstellt. Im Ergebnis hätten Sie Ihren Baukredit fast getilgt und wären so gut wie schuldenfrei. Positiver Nebeneffekt: Die Monatsrate sinkt deutlich, obwohl die Tilgungsrate von 3,0 auf 4,0 Prozent erhöht wurde. Zugleich verringern sich die Gesamtkosten um knapp 49.000 Euro!

Ergebnis Anschlussfinanzierung C: Wenn Sie die monatliche Rate im Vergleich zur Anschlussfinanzierung A nicht absenken, sondern in etwa gleich belassen, dann ermöglicht Ihnen das eine Anfangstilgung von sechs Prozent. Im Ergebnis ist die Anschlussfinanzierung bereits nach elf Jahren und zehn Monaten getilgt, die Restschuld liegt bei null. Die Gesamtkosten fallen um gut 65.000 Euro günstiger aus als bei Anschlussfinanzierung A. Im Vergleich zur Anschlussfinanzierung B liegt die Ersparnis bei rund 16.500 Euro.

Weitere Fragen zur Anschlussfinanzierung

Im Folgenden beantworten wir Ihnen weitere Fragen zum Thema Anschlussfinanzierung, die häufig gestellt werden.

Was passiert, wenn keine Anschlussfinanzierung vereinbart wird?

Verpassen Sie den rechtzeitigen Abschluss einer Anschlussfinanzierung, zum Beispiel weil Sie krank sind oder weil sich der Wechsel zu einer anderen Bank hinzieht, geht die Welt nicht unter. Vielmehr läuft die Finanzierung bei der bisherigen Bank zunächst weiter. Allerdings nicht mehr zu den bestehenden Konditionen, sondern als variabel verzinsten Immobilienkredit, schließlich ist die Zinsbindung ausgelaufen. Dabei werden die aktuellen Markt-

zinsen zugrunde gelegt – dies kann je nach Marktlage billiger oder teurer sein als die Zinsen für den Erstkredit. Die variablen Zinsen können jederzeit an veränderte Marktgegebenheiten angepasst werden. Das variable Darlehen läuft so lange weiter, bis Sie eine Anschlussfinanzierung vereinbaren oder das Darlehen zu einer neuen Bank umgeschuldet wird. Die Kündigungsfrist für variabel verzinsten Immobiliendarlehen beträgt drei Monate.

Was passiert, wenn die Bank die Anschlussfinanzierung ablehnt?

Lehnt Ihre Bank die Anschlussfinanzierung ab, hat das oft den Grund, dass das Geldhaus Ihre Bonität oder Ihre Zahlungsmoral als nicht ausreichend einschätzt. Verschiedene Gegebenheiten können dazu führen, dass die Bank die Anschlussfinanzierung verweigert:

- ▶ Zahlungsprobleme bei früheren Krediten
- ▶ Rückstände bei den Darlehensraten
- ▶ Kein unbefristeter Arbeitsvertrag
- ▶ Zu geringes frei verfügbares Einkommen
- ▶ Unstetiges Einkommen, insbesondere bei Selbstständigen und Freiberuflern.

Möchten Sie dennoch bei der bisherigen Bank weiterfinanzieren, ist es wichtig, dass Sie den Ablehnungsgrund für die Anschlussfinanzierung erfahren. Nur so können Sie tätig werden und versuchen, die Ursache aus der Welt zu räumen und Ihre [Bonität zu verbessern](#). Diese Maßnahmen können helfen, Ihre Bonität zu verbessern:

▶ **Zweiten Kreditnehmer ins Boot holen:** Mit einem weiteren Kreditnehmer mit ausreichender Bonität oder einem vertrauenswürdigen Bürgen können Sie die Bank häufig umstimmen. Die Bank prüft dann die Bonität des zweiten Kreditnehmers beziehungsweise des Bürgen und

berücksichtigt dessen finanzielle Rahmenbedingungen.

▶ **Belastung verringern:** Erscheint der Bank die monatliche Belastung zu hoch, können Sie die Laufzeit des geplanten Darlehens verlängern oder die Tilgungshöhe verringern. In beiden Fällen sinkt die monatliche Kreditrate.

▶ **Verbindlichkeiten ausgleichen:** Gleichen Sie offene Verbindlichkeiten aus, belasten diese nicht mehr Ihre Bonität.

Bekomme ich eine Anschlussfinanzierung bei negativer Schufa?

Auch bei einem oder mehreren negativen [Schufa-Einträgen](#) kann die Bank die Anschlussfinanzierung verweigern. Geschieht dies, sollten Sie nicht die Flinte ins Korn werfen und nicht überstürzt zu einer anderen Bank wechseln. Vielmehr sollten Sie eine Anfrage bei der Schufa stellen, ob der negative Eintrag nicht gelöscht werden kann. Dies ist beispielsweise möglich, wenn es

sich um einen falschen Eintrag handelt oder die maßgebliche Speicher- beziehungsweise Löschfrist abgelaufen ist. Die Schufa muss dann aktiv werden und den Eintrag löschen, sodass sich dieser nicht mehr negativ auf Ihre Bonität auswirkt. Manchmal genügt es bereits, überflüssige Konten oder Kreditkarten zu kündigen und so den Schufa-Score zu verbessern.

Welche Zinsbindung ist bei der Anschlussfinanzierung sinnvoll?

Diese Frage ist komplex. Hier kommt es entscheidend darauf an, wie hoch die zu finanzierende Restschuld ist, wie hoch die Zinsen am Markt ausfallen, wie Ihre finanzielle Situation aussieht und welches Alter Sie inzwischen erreicht haben. Als Faustformel bieten sich einige Grundsätze an, die Sie berücksichtigen sollten:

1. Versuchen Sie Ihre Immobilienfinanzierung stets bis zum Eintritt ins Rentenalter abzuschließen. Denn in der Rente sinkt in der Regel das verfügbare Einkommen. Außerdem ist es schwerer, ein Immobiliendarlehen zu bekommen, und wenn doch, dann oft nur gegen einen Risikoaufschlag.

2. Versuchen Sie die Anschlussfinanzierung bis zur vollständigen Kredittilgung zu vereinbaren. Das senkt das Risiko, das bei einer weiteren Finanzierungsrunde ansteht. Außerdem goutieren Banken Volltilgerdarlehen häufig mit Zinsnachlässen.

3. Wählen Sie die Zinsbindung passend zu Ihrer finanziellen Situation und Ihrem Sicherheitsbedürfnis. Kürzere Zinsbindungen bieten häufig niedrigere Sollzinsen, erhöhen aber das Risiko, später zu deutlich höheren Zinsen weiterfinanzieren zu müssen. Eine längere Zinsbindung schafft dagegen mehr Planungssicherheit.

4. Suchen Sie nach einem optimalen Verhältnis zwischen Ratenhöhe, Tilgungshöhe und Zinsbindung. Sind die Darlehenszinsen gerade sehr hoch, ist es meist wenig sinnvoll, auf Biegen und Brechen eine möglichst kurze Zinsbindung abzuschließen. Das treibt die Kreditraten unverhältnismäßig in die Höhe und geht wahrscheinlich zu Lasten der Tilgung. In diesem Fall empfiehlt sich eine längere Zinsbindung, damit nicht bei der Tilgung gespart werden muss und die Raten trotzdem verkraftbar bleiben.

Wie kann ich bei der Anschlussfinanzierung sparen?

Diese Frage beinhaltet drei Aspekte:

1. die Gesamtkosten
2. die Zinskosten
3. die Höhe der Sollzinsen

▶ **Gesamtkosten:** Sparmöglichkeiten bei den Gesamtkosten gibt es vor allem im Bereich der Nebenkosten sowie bei den Zinskosten. Bei den Nebenkosten können Sie zum Beispiel versuchen, Bereitstellungs-zinsen oder Forward-Aufschläge zu vermeiden oder die Notarkosten bei einer Kreditumschuldung klein zu halten. Ausführliche Informationen dazu finden Sie im Abschnitt: Welche Kosten entstehen bei einer Anschlussfinanzierung?

▶ **Zinskosten:** Zinsen können Sie sparen, indem Sie den Tilgungsanteil bei der Anschlussfinanzierung erhöhen und so die Laufzeit des Darlehens verringern. Oder Sie leisten Extrazahlungen in den Vertrag ein, zum Beispiel durch Sonderzahlungen wie Urlaubs- oder Weihnachtsgeld. Mit Hilfe von Sonderzahlungen kommen Sie schneller von Ihren Schulden herunter und verringern Ihre Zinskosten.

▶ **Zinssatz:** Möchten Sie den Sollzins Ihrer Anschlussfinanzierung möglichst geringhalten, sollten Sie den sogenannten Beleihungsauslauf verringern. Denn die individuellen Kreditzinsen hängen sehr stark von der Höhe der Beleihung ab. Das heißt vom Verhältnis von Immobilienwert zu Darlehensbetrag. Dabei gilt die Regel: Je niedriger die Beleihung, desto günstiger der Zinssatz. Um die Beleihung zu verringern, können Sie zum Beispiel Ihren Eigenkapitaleinsatz erhöhen und so den Darlehensbetrag reduzieren oder Sie stellen der Bank mehr Sicherheiten, zum Beispiel durch bereits vorhandenen Immobilienbesitz oder ein signifikantes Wertpapiervermögen. Eine andere Möglichkeit besteht darin, einen Teil des Darlehensbedarfs über sogenannte Nachrangdarlehen zu finanzieren, zum Beispiel mithilfe eines KfW-Darlehens.

Impressum

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH
Achselchwanger Str. 5, 86919
Utting

Telefon: +49 8806 33384 0
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: info@biallo.de
Internet: <https://www.biallo.de>

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV:
Samuel Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

YouTube



Twitter



Instagram



Facebook



Linkedin



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achselchwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter redaktion@biallo.de oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter <https://www.biallo.de>
Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

