

Immobilien-Anschlussfinanzierung

Preiswert in die nächste Runde

Endet die Zinsbindung des ersten Baukredits, ist meist noch eine beachtliche Restschuld offen. Für diese benötigen Eigentümer eine Anschlussfinanzierung. Viele entscheiden sich für das sogenannte Prolongationsangebot der Hausbank, schließlich macht das wenig Arbeit und die Konditionen erscheinen wegen des anhaltenden Zinstiefs günstig.

Doch die Rechnung geht nicht immer auf. Während Käufer bei der Erstfinanzierung meist sehr genau kalkulieren, verschenken sie bei der Anschlussfinanzierung häufig

Geld. Grund: Viele Eigentümer verlängern, ohne zu vergleichen, das Darlehen bei ihrer bisherigen Bank. Dabei können bereits kleine Konditionsunterschiede zu erheblichen Mehrkosten führen.

Kostenbewusste Eigenheimer werfen deshalb frühzeitig einen Blick auf die Konkurrenz. Außerdem prüfen sie, ob es sich angesichts des niedrigen Zinsniveaus nicht lohnt, den Folgekredit Jahre im Voraus abzuschließen. Dies geht mittels Forward-Darlehen. Wie funktioniert das, worauf ist zu achten?

1. Tiefzinsen sichern mit Forward-Darlehen

Die oberste Prämisse für Kreditnehmer mit auslaufender Baufinanzierung heißt: Nicht das Kreditende verschlafen! Nur wer sich rechtzeitig informiert, kann Kostenvorteile erzielen.

Einen allgemeingültigen festen Zeitpunkt, ab dem man aktiv werden sollte, gibt es allerdings nicht. Für jeden Eigentümer stellt sich die Situation anders dar. Wichtig ist die jeweilige Marktsituation. „Geht man mittelfristig von steigenden Zinsen aus und möchte damit verbundene Kostenrisiken beim Folgekredit ausschließen, dann empfiehlt sich ein Forward-Darlehen“, rät Christoph Zschätzsch, Leiter Privatkundenkredite bei der Deutschen Bank.

Vorteil: Forward-Darlehen schreiben die aktuellen Tiefzinsen für die Zukunft fest, das sichert langfristig niedrige Kreditkosten. Kreditnehmer sparen damit nicht nur Geld, sondern erlangen zudem (hohe) Planungssicherheit. Viele Banken gewähren Forward-

Darlehen bis zu 36 Monate im Voraus. Die Deutsche Bank ermöglicht 48 Monate; Comdirect, Hypovereinsbank und National-Bank sogar 60 Monate.

1a. So funktionieren Forward-Darlehen

Forward-Darlehen sind auch unter dem Namen Vorratsdarlehen bekannt. Damit sichern sich Kreditnehmer ein Baudarlehen, das sie erst in ein paar Jahren brauchen. Der Vorteil solcher Kredite kommt vor allem in Niedrigzinsphasen zum Tragen. Denn die Finanzierung sichert die aktuellen Minizinsen für später, wenn das Zinsniveau vielleicht schon wieder gestiegen ist.

- **Hoher Spareffekt:** Klettert der Marktzins in den nächsten Jahren nach oben, spart ein Forward-Darlehen ordentlich Geld. Beispiel: Ein Zinszuwachs von zwei Prozent gegenüber heutigen Konditionen verteuert einen Kredit über 150.000 Euro um rund 250 Euro pro Monat. Binnen zehn

Jahren entstehen Mehrkosten von 30.000 Euro. Ein Forward-Darlehen mit einem Zinszuschlag von 0,025 Prozent, das in drei Jahren startet, würde hingegen nur gut 12.000 Euro mehr kosten.

Aber: Kreditexperte Zschätzsch rät, nicht nur auf die Zinskonditionen zu achten. „Wichtig ist, dass das Gesamtkonzept für die Anschlussfinanzierung stimmt“. Das sei nicht immer der Fall. Sinnvoll können zum Beispiel Sondertilgungsrechte sein oder die Möglichkeit, während der Zinsbindung den Tilgungssatz zu wechseln. Passen die Rahmenbedingungen nicht optimal zu den Wünschen des Kreditnehmers, sollte man ausloten, ob man nicht bei seiner Hausbank nachverhandeln kann.

1b. Bedingungen von Forward-Darlehen

Die Bedingungen für Forward-Darlehen entsprechen denen herkömmlicher Hypothekendarlehen. Die wesentlichen Eckpunkte sind: Darlehensumfang, Laufzeit, Nominal- und Effektivzins sowie Tilgungssatz. Weitere Nebenbedingungen können Sondertilgungsrechte oder Tilgungssatzänderungen sein. Auch die Kündigungsregeln entsprechen denen eines klassischen Hypothekendarlehens, also ein Ausstieg vor Kreditende ist nur mit Zustimmung der Bank möglich.

Ausnahme: Das Folgedarlehen läuft länger als zehn Jahre, dann besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht seitens des Kreditnehmers.

1c. Der Forward-Zins

Für die langfristige Festschreibung der aktuellen Zinsen berechnen Banken eine zeitabhängige Gebühr. Für jeden Monat, der bis zur Auszahlung des Forward-Darlehens vergeht, beträgt der Zinsaufschlag je nach Kreditprofil 0,01 bis 0,04 Prozent. Das bedeutet: Je länger die Vorlaufzeit und je höher der Zinsaufschlag, desto teurer die Anschlussfinanzierung.

Positiv: Da die Zuschläge derzeit sehr niedrig sind, rechnen sich Forward-Darlehen schon bei geringen Zinsanstiegen in der Zukunft. Die Santander Bank vergibt in bestimmten Fällen Forward-Darlehen sogar ohne Aufzins, Allianz und 1822 Direkt fordern nur 0,02 Prozent.

Die ersten drei Monate bis zum Kreditstart sind meist aufschlagfrei. Allerdings sollte man überlegen, ob sich bei einer langen Vorlaufzeit und hohen Forward-Aufschlägen, der Vorratskredit wirklich lohnt. Abwarten kann in diesem Fall die bessere Wahl sein.

So hoch sind die Zinsaufschläge bei Forward-Darlehen

Bank	Aufschlag pro Monat in Prozent auf aktuelle Konditionen
National Bank (Rhein-Ruhr)	0,008 – 0,015
Sparda Bank Münster	0,020
Santander Bank	0,000 – 0,025
1822 Direkt	0,020
Allianz	0,020
PDS Bank Westfalen-Lippe	0,030
Volksbank Rhein-Lippe	0,020
Volksbank Rhein-Ruhr	0,020
Degussa Bank	0,020 – 0,060
Mittelbrandenburgische Sparkasse	0,024 – 0,033
ING	0,000 – 0,025
Deutsche Bank	0,001 – 0,030
PSD Bank Nord	0,030
Bausparkasse Mainz	0,05 – 0,10

Quelle: Biallo.de, Stand: März 2019

Wie sich die Forward-Aufschläge auf die Kosten des Baukredits auswirken, verdeutlichen zwei Beispiele:

- **Beispiel 1:** Berechnet eine Bank pro Monat 0,02 Prozent Zinsaufschlag und startet das Anschlussdarlehen in 18 Monaten, würde der Aufpreis auf heutige Konditionen – abzüglich von drei Freimonaten – lediglich 0,3 Prozent betragen.
- **Beispiel 2:** Berechnet eine Bank pro Monat 0,04 Prozent Zinsaufschlag und startet das Darlehen erst in 48 Monaten, summiert sich der Aufzins auf 1,8 Prozent.

1d. Darauf kommt es beim Forward-Darlehen an

Ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Forward-Darlehens ist die maximale Aufschubzeit. Die meisten Banken gewähren 36 Monate Wartezeit, bis der Folgekredit starten muss. Einige Institute räumen jedoch 48 oder 60 Monate ein. Lange Vorlaufzeiten sind besonders für Immobilieneigner interessant, deren Erstfinanzierung erst in vier bis fünf Jahren ausläuft und die wegen der Tiefzinsen bereits jetzt aktiv werden wollen.

Tipp: Manche Bank verzichtet während der Vorlaufzeit eine gewisse Zeit lang auf Forward-Aufschläge. ING, Santander Bank und etliche PSD Banken erheben bis zu zwölf Monate keine Forward-Zuschläge. Die nach-

stehende Tabelle zeigt, für welche Zeitspanne ausgewählte Banken auf Zinszuschläge verzichten:

Bank	Zinsfreie Zeit
ING	12 Monate
Santander Bank	12 Monate bei Umschuldung
PSD Bank Nord	12 Monate
PSD Bank Berlin Brandenburg	12 Monate
PSD Bank Rhein-Ruhr	6 - 12 Monate
Sparda Bank München	6 Monate
Sparda Bank Hessen	6 Monate
Augsburger Aktienbank	6 Monate
1822 Direkt	3 Monate

Quelle: biallo.de

1e. Wann lohnt sich das Forward-Darlehen nicht?

Forward-Darlehen sind nicht zu jedem Zeitpunkt eine gute Wahl. Befindet sich der Markt gerade in einer Hochzinsphase, ist ein Forward-Darlehen ungeeignet, denn es würde die schlechten Zinsen für lange Zeit festschreiben.

Ob sich Immobilienbesitzer für ein Forward-Darlehen entscheiden oder nicht, hängt also davon ab, wie sie die weitere Zinsentwicklung einschätzen. Wer sinkende oder stagnierende Zinsen erwartet, der sollte besser warten. Wer langfristig von steigenden Zinsen ausgeht, der sollte sich rechtzeitig nach einem günstigen Folgedarlehen umsehen.

2. Prolongation: Kredit verlängern bei der bisherigen Bank

Endet der Erstkredit bereits in wenigen Monaten, dann ist ein Forward-Darlehen nicht nötig. Bei kurzfristiger Kreditverlängerung kommt die sogenannte Prolongation in Frage. Gemeint ist damit die Verlängerung der Baufinanzierung bei der bisherigen Bank. Das lohnt sich, wenn die Bank ein gutes Zinsangebot macht und bis zum Start des Anschlusskredits keine Bereitstellungszinsen anfallen. Oft lassen sich Zinsnachlässe erzielen, denn die Bank geht mit der Anschlussfinanzierung ein geringeres Risiko als im Neugeschäft ein.

Bereitstellungszinsen

Startet das Folgedarlehen erst in fünf oder sechs Monaten, entstehen häufig sogenannte Bereitstellungszinsen. Das heißt, die Bank berechnet monatlich Zinsen für die Bereitstellung des Kreditbetrags. Meist beginnt die Zinserhebung nach vier Monaten. In der Regel berechnen die Kreditinstitute dann monatlich 0,25 Prozent Zinsen für den gesamten Darlehensbetrag. Das kann schnell einige hundert Euro kosten.

- **Beispiel:** Ein Folgedarlehen über 150.000 Euro kostet bei einem Zinssatz von 0,25 Prozent 375 Euro Bereitstellungszinsen pro Monat.

Solche Zinsen sollte man vermeiden. Möglich ist dies bei Kreditinstituten, die nicht nur für die ersten zwei oder drei Monate auf Bereitstellungszinsen verzichten, sondern für eine wesentlich längere Zeit.

Zwölf Monate ohne Extrazins gewähren:

- 1822 Direkt
- Santander Bank

- DEVK

Zehn Monate ohne Extrazins gewähren:

- Allianz
- Degussa Bank
- Debeka

Sechs Monate ohne Extrazins gewähren:

- ING
- Sparda Bank München
- Volksbank Münster
- Augsburger Aktienbank

3. Umschuldung zu einer anderen Bank

Nicht jede Bank zeigt sich verbraucherfreundlich. Manches Kreditinstitut denkt eher an seine Gewinnmarge als an zufriedene Kunden und legt ein überteuertes Prolongationsangebot vor. Die Bank spekuliert darauf, dass Kreditnehmer die Mühen und Kosten scheuen, die mit einem Wechsel zu einem anderen Anbieter verbunden sind. Das sollten Verbraucher aber auf keinen Fall akzeptieren. In diesem Fall sollten Sie sofort Alternativangebote von anderen Banken und freien Kreditvermittlern einholen.

3a. Umschuldungskosten

Die Kosten für die Kreditumschuldung sollten kein Hinderungsgrund für einen Bankwechsel sein. Eine Grundschuldabtretung kostet nur wenige hundert Euro und bringt im Zweifelsfall mehr als eine ungünstige Prolongation.

- **Faustregel:** Der Bankwechsel lohnt sich, wenn der Zinssatz der alternativen Baufinanzierung mehr als 0,2 Prozentpunkte unter der angebotenen Prolongation liegt.

3b. Grundschuld abtreten

Das gern gebrauchte Argument des Bankberaters, dass sich die Anschlussfinanzierung bei einem anderen Kreditinstitut wegen der Kosten für den Grundschuldübertrag nicht lohnt, stimmt in der Regel nicht. In den meisten Fällen reicht eine kostengünstige Abtretung der Grundschuld an die neue Bank. Selbst bei Löschung und Neueintrag der Grundschuld bleiben die Kosten im Vergleich zur möglichen Ersparnis überschaubar.

- **Beispiel:** Bei einer Restschuld von 100.000 Euro kostet die Umschuldung inklusive Nebenkosten rund 400 Euro. Eine Abtretung ist bereits ab 250 Euro möglich. Ist das Vergleichsdarlehen 0,5 Prozentpunkte günstiger, summiert sich die Ersparnis bei zehnjähriger Zinsbindung auf 5.500 Euro. Unterm Strich verbleibt eine Ersparnis von mindestens 5.100 Euro.

So viel kostet eine Grundschuldabtretung

Höhe Grundschuld*	Kosten bei Abtretung**	Ersparnis bei 0,5 Prozent Zinsunterschied und 10 Jahren Laufzeit
50.000 Euro	223 Euro	2.775 Euro
100.000 Euro	249 Euro	5.550 Euro
150.000 Euro	476 Euro	8.400 Euro
200.000 Euro	603 Euro	11.500 Euro

*Entspricht der Höhe der Restschuld, die prolongiert werden muss. **Kosten setzen sich zusammen aus Notargebühren und Grundbuchgebühren. Quelle: Ratgeber „Immobilienkauf“ von Anzenberger/Oppel, Vahlen Verlag.

Tipp: Banken bieten immer wieder Offerten, bei denen sie die Wechselkosten für Neu-

kunden teilweise oder ganz erstatten. Erkundigen Sie sich danach.

4. Wichtige Eckpunkte, auf die Sie bei der Anschlussfinanzierung achten sollten

4a. Anfangstilgung

Die im Vergleich zum Erstkredit niedrigere Darlehenssumme sowie die noch immer sehr tiefen Zinsen eröffnen Spielräume, die Kreditrate zu senken. Doch dies ist häufig nicht empfehlenswert, da der Schuldenabbau dadurch verzögert wird. Wer die monatliche Belastung des Erstkredits problemlos schultern kann, der sollte die aktuelle Monatsrate auch bei der Anschlussfinanzierung beibehalten – zumal in der Regel das Einkommen inzwischen höher liegt als bei Abschluss des Erstdarlehens.

Tipp: Wer die Zinersparnis in eine höhere Tilgung investiert, spart Kreditzinsen und baut die Schulden schneller ab.

In Verbindung mit den derzeitigen Minizinsen lässt sich der Tilgungssatz beim Folgekredit deutlich aufstocken. Läuft beispielsweise ein

Zehnjahresdarlehen aus, das mit einem Prozent Anfangstilgung begonnen und bei dem hin und wieder Sondertilgungen geleistet wurden, dürfte die Tilgungshöhe bei Auslaufen des Erstkredits zwei bis drei Prozent erreicht haben. Behält man die Ratenhöhe bei, sollte unter aktuellen Zinsbedingungen ein Tilgungssatz von vier oder gar fünf Prozent kein Problem sein.

Kreditnehmer profitieren von erheblichen Vorteilen: Wer statt mit einem mit vier Prozent Anfangstilgung den Folgekredit startet, der verkürzt bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent die Darlehenslaufzeit um rund 40 Jahre. Statt in 61 ist der Kredit nach gut 21 Jahren getilgt. Zwar erhöht sich die monatliche Kreditrate, dafür sinken die Zinskosten deutlich. Vier Prozent Anfangstilgung verringern den Zinsaufwand um knapp zwei Drittel – das gilt für alle Kreditbeträge.

Höhere Tilgung verkürzt Kreditlaufzeit

Anfangstilgung	1 Prozent	2 Prozent	3 Prozent	4 Prozent
Darlehensbetrag	100.000 Euro	100.000 Euro	100.000 Euro	100.000 Euro
Sollzins	1,5 Prozent	1,5 Prozent	1,5 Prozent	1,5 Prozent
monatliche Kreditrate	208 Euro	292 Euro	375 Euro	458 Euro
Zinskosten gesamt	ca. 52.830 Euro	ca. 30.660 Euro	ca. 21.715 Euro	ca. 16.840 Euro
Laufzeit	61 Jahre, 1 Monat	37 Jahre, 3 Monate	27 Jahre, 1 Monat	21 Jahre, 3 Monate

Quelle: biallo.de/ eigene Berechnungen

4b. Tilgungssatzwechsel

Immer mehr Kreditinstitute ermöglichen Finanzierungen, bei denen Kreditnehmer den anfänglich gewählten Tilgungssatz während der Zinsbindungsfrist verändern können. Dies ist von Vorteil, wenn wider Erwarten die Einkünfte zurückgehen, etwa bei Verdienstaustausch wegen der Geburt eines Kindes oder wegen Arbeitslosigkeit. Ist die Einkommenschwäche beendet, erlaubt der Tilgungssatzwechsel dann das erneute Heraufsetzen der Tilgung.

Zu den Banken, die den Tilgungssatzwechsel ermöglichen, gehören unter anderem:

- **ING:** bis zu zweimal kostenloser Wechsel während der Kreditlaufzeit
- **Sparda Bank Berlin:** bis zu zweimal kostenloser Wechsel während der Kreditlaufzeit
- **Santander Bank:** bis zu zweimal kostenloser Wechsel während der Kreditlaufzeit
- **Sparkasse Aachen:** kostenloser Tilgungssatz-Wechsel während der Laufzeit zwischen einem und drei Prozent

4c. 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.

Kritisch wird es, wenn das Zweitarlehen im Ruhestand ausläuft und noch offene Kredit-schulden vorhanden sind. Viele Banken tun sich schwer, Ruheständlern aufgrund des fortgeschrittenen Alters neue Immobilienkredite auszureichen.

- **Volltilgerdarlehen:** Ist der Kreditnehmer nach Auslaufen des Erstkredits um die 50 Jahre alt, sollte er versuchen eine komplette Restfinanzierung auf die Beine zu stellen, damit das Objekt in zehn, zwölf oder 15 Jahren abbezahlt ist. Eine Möglichkeit sind sogenannte Volltilgerdarlehen. Dabei handelt es sich um klassische Hypothekendarlehen, die bis zur vollständigen Schuldenfreiheit laufen. Vorteil: Aufgrund hoher Rückzahlsicherheit für die Bank gewährt diese meist ein oder zwei Zehntel zusätzlichen Zinsrabatt.
- **Variable Darlehen:** Bei der Suche nach der optimalen Zinsbindung sollten Darlehensnehmer berücksichtigen, ob während

der Vertragslaufzeit mit größeren Geldzahlungen zu rechnen ist. Läuft beispielsweise in sechs oder acht Jahren die Lebensversicherung aus oder stellen die Eltern oder Schwiegereltern das vorzeitige Erbe in Aussicht, dann empfiehlt es sich, den Betrag zur Schuldentilgung einzusetzen. Überlegenswert ist in diesem Fall ein Kredit mit variablen Zinsen. Dieser ermöglicht unbegrenzte Sondertilgungen und somit das jederzeitige Kreditende.

4d. Sondertilgungsrechte

Neben der monatlichen Tilgung helfen Sondertilgungen, die Darlehensschuld schneller zu verringern und die Kreditkosten deutlich zu senken. Dabei leisten Kreditnehmer je nach Kassenlage einmal im Jahr eine Extrazahlung innerhalb eines vereinbarten Rahmens. Arbeitnehmer verwenden dafür gern Sonderzahlungen wie Weihnachtsgeld oder das 13. Monatsgehalt. Selbstständige legen häufig Teile überdurchschnittlicher Einkünfte zurück und zahlen sie einmal im Jahr auf das Hypothekenkonto ein.

Kostenlose Sondertilgung: Kreditnehmer sollten allerdings sicher sein, dass sie das Sondertilgungsrecht auch wirklich nutzen. Denn berechnet die Bank dafür einen Zinsaufschlag, verteuert sich unnötig das Baudarlehen. Viele Geldhäuser erlauben inzwischen bis zu fünf Prozent der Darlehenssumme jährlich ohne Aufpreis als Sondertilgung einzuzahlen.

Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf. Sie können uns erreichen unter info@biallo.de oder per Telefon: 08192/93379-0. Weitere Infos unter www.biallo.de. Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.