

Ratgeber Anschlussfinanzierung

Früher oder später muss sich nahezu jeder Kreditnehmer Gedanken über die **Anschlussfinanzierung** machen. Schließlich werden die Zinsen für die meisten Darlehen nur über einen eher kurzen Zeitraum festgelegt, das Darlehen ist dann jedoch noch nicht getilgt.

Dieser kleine Ratgeber zum Thema Anschlussfinanzierung soll Ihnen bei diesem Thema helfen.

Zinsbindungsfrist bei Annuitätendarlehen

Annuitätendarlehen sind die in Deutschland für Baufinanzierungen am häufigsten vergebenen Darlehen. Ihr Merkmal sind in erster Linie die für einen festen Zeitraum vereinbarten Zinsen. Während dieser Zeit, die je nach Vereinbarung mit der Bank fünf bis 15 Jahre betragen kann, bleibt zudem die monatliche oder vierteljährliche Annuitätenrate konstant, so dass der Kreditnehmer Planungssicherheit für sein Budget hat. Nachteilig ist jedoch, dass während dieser Zinsbindungsfrist auch die Kündigung des Darlehens nicht möglich ist.

Erst nach Ablauf der ersten zehn Jahre kann der Kreditnehmer dann mit einer Frist von immerhin noch sechs Monaten kündigen. Wer sich innerhalb der Zinsbindungsfrist für die Ablösung seines Darlehens entscheidet, muss eine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen. Diese soll den entstandenen Schaden der Bank ersetzen. Die Entschädigung richtet sich nach der Höhe des Darlehens, dem ehemals vereinbarten Darlehenszins sowie dem aktuellen Zinsniveau.

Zum Ablauf der Zinsbindung ist die Vielzahl an Annuitätendarlehen jedoch meist noch nicht getilgt. Die Höhe der am Ende noch offenen Restschuld kann jeder Kreditnehmer von seiner Bank ausrechnen lassen, aber auch im Internet stehen Kreditrechner, die die Restschuld ermitteln, zur Verfügung. So ist es möglich, schon frühzeitig zu planen, ob die gesamte Darlehenssumme oder nur ein Teil dieser prolongiert werden soll. Schließlich ist zum Ende der Zinsbindung die Rückzahlung des Darlehens ohne weitere Kündigungsfrist ganz oder teilweise möglich.

Kreditnehmer also, die während der Kreditlaufzeit Guthaben angespart haben, können dieses jetzt in die Tilgung ihres Kredites einbringen. Die Restschuld muss dann zum jeweils gültigen Zinssatz verlängert werden. Diese Verlängerung nennt man in der Fachsprache Prolongation oder Anschlussfinanzierung.

Anschlussfinanzierung bei der Hausbank

Für die Prolongation eines Baudarlehens können verschiedene Möglichkeiten genutzt werden. Viele Kreditnehmer vertrauen dabei noch immer ihrer Hausbank, die in der Regel etwa drei bis vier Wochen vor Ablauf der Zinsbindung ein Angebot für die weitere Finanzierung offerieren. Dieses Angebot, auch Prolongationsangebot genannt, beinhaltet dann die noch offene Restschuld zum Ende der Zinsbindung, weiterhin ist in ihr der neu zu berechnende Zins sowie die künftige Monatsrate enthalten. Auf Wunsch des Kreditnehmers ist es hier auch möglich, Veränderungen vorzunehmen und beispielsweise die Kreditrate zu erhöhen oder zu senken.

Der im Kreditangebot genannte Zins ist der Zins, den die Bank für Baufinanzierungen grundsätzlich berechnet. Er orientiert sich an der Kreditsumme sowie an der gewünschten Dauer der Zinsbindung. Aber auch die Absicherung des Kredites spielt hierbei eine Rolle. Im Vergleich zum bisher gezahlten Zins kann dieser entweder über oder unter diesem Zinssatz liegen. Hierbei spricht man auch von einem Zinsänderungsrisiko, denn bei einer Erhöhung des Zinssatzes steigt in der Regel auch die monatlich zu zahlende Kreditrate, sofern die Tilgung nicht nach unten angepasst wird.

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass für Prolongationen in der Regel keine Bearbeitungsgebühren berechnet werden. Sofern der Kreditnehmer mit diesem Angebot seiner Bank zufrieden ist, muss er es nur noch unterschreiben und binnen einer vorgegebenen Frist wieder bei seinem Kundenberater einreichen. Dieser wird dann die Verlängerung des Darlehens veranlassen. Der Kreditnehmer selbst muss keine weiteren Arbeiten ausführen.

Die Annahme des Prolongationsangebots der Bank ist somit die einfachste Möglichkeit, ein bestehendes Darlehen zu verlängern, denn es erfordert vom Kreditnehmer keinerlei zeitlichen Aufwand. Allerdings sind die von den Banken versandten Angebote nicht immer die günstigsten. Es lohnt sich daher, auch Angebote von anderen Banken für die Prolongation einzuholen.

Prüfung weiterer Angebote

Baufinanzierungen und Anschlussfinanzierungen werden heute von zahlreichen Banken angeboten. Für Kreditnehmer bedeutet dies, dass sie sich umfangreich informieren sollten, denn die Zinssätze der Institute unterscheiden sich nicht unerheblich. Bei Anschlussfinanzierungen kann bereits ein Zinsunterschied von

0,1-0,5%, der auf den ersten Blick sehr gering erscheint, über die Laufzeit von zehn Jahren zu enormen Mehrkosten führen.

Die Angebote der Banken können dabei unterschiedlich verglichen werden. Natürlich ist es möglich, den in Frage kommenden Banken einen Kreditantrag zu senden und auf die Zusendung des Kreditangebotes zu warten. Auch kann mit den Finanzierungsberatern der Banken Kontakt aufgenommen werden, um einen persönlichen Gesprächstermin zu vereinbaren. Beide Varianten des Kreditvergleichs nehmen jedoch sehr viel Zeit in Anspruch. Eine der einfachsten Methoden ist der Vergleich der Angebote im Internet. Dort kann der Kreditbedarf sowie der Zinsbindungswunsch angegeben werden und das Programm errechnet den jeweils günstigsten Anbieter.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass im Internet lediglich ab-Zinssätze angeboten werden, die nur für Kreditnehmer mit erstklassiger Bonität sowie nur für Darlehen im 50-60%igen Beleihungswert (so genannte erstrangige Darlehen) gelten. Erst nachdem die Banken die Bonitätsprüfung durchgeführt und das als Sicherheit dienende Objekt bewertet haben, kann eine Aussage über den geltenden Zinssatz getroffen werden. Nicht selten müssen Kreditnehmer mit nur durchschnittlichem Einkommen mit Zinsaufschlägen rechnen. Auch dann, wenn der Beleihungswert des Hauses, also das Verhältnis von Kreditaufnahme zur Darlehensvergabe, sehr hoch ist, müssen Zinsaufschläge kalkuliert werden.

Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein Darlehen über 80.000 Euro benötigt wird, das Objekt selbst aber nur auf 100.000 Euro bewertet wird. Im Falle einer Versteigerung geht die Bank dabei das Risiko ein, dass nicht der gesamte Kreditbetrag Erlöst wird und somit eine Restschuld verbleibt, die unter Umständen abgeschrieben wird.

Da die Institute die Risiken einer Finanzierung jedoch ganz unterschiedlich einschätzen, sind auch die Zinsaufschläge nicht bei jeder Bank gleich. So kann es sein, dass eine Bank einen relativ hohen Zinsaufschlag berechnet, die andere Bank jedoch sogar komplett darauf verzichtet. Aus diesem Grund sollten Kreditnehmer ihren Kreditantrag bei mindestens drei verschiedenen Instituten stellen. Der Kreditantrag sollte dabei natürlich kostenlos und unverbindlich sein, so dass der Kreditnehmer nach dem Erhalt des definitiven Kreditangebots noch absagen kann. Wichtig ist auch zu wissen, dass viele Banken bei geringen Darlehenssummen Zinsaufschläge berechnen.

Vielfach ist dies dann der Fall, wenn die Kreditsummen weniger als 50.000 Euro betragen, denn dann ist der Aufwand für den Abschluss der Finanzierung im

Vergleich zum Ertrag durch die vereinnahmten Zinsen zu hoch. Durch die Zinsaufschläge will die Bank diesen Verdienstaufschlag kompensieren.

Für den Vergleich der Angebote ist dabei der effektive Zinssatz wichtig, denn er enthält sowohl den Nominalzins als auch alle bei der Umschuldung anfallenden Kosten und Gebühren. Letztere sind besonders wichtig, denn sie können bis zu zwei Prozent der Kreditsumme und somit einige Hundert, wenn nicht gar Tausend Euro betragen. Wichtig ist jedoch zu wissen, dass die oft von den Banken berechneten Wertermittlungsgebühren, die für die Wertermittlung des Hauses notwendig werden, nicht in den Effektivzins eingerechnet werden. Diese sind gesondert zu erfragen. Das Angebot sollte daher alle mit der Finanzierung in Verbindung stehenden Kosten sowie den Effektivzins enthalten.

Worauf bei der neuen Finanzierung zu achten ist

Natürlich ist der Zinssatz das Wichtigste bei der Wahl der Finanzierung. Doch er sollte nicht das einzige Kriterium sein, wenn die Anschlussfinanzierung ausgewählt wird. Wie bereits erwähnt sind auch die Kosten der Finanzierung ein wichtiger Aspekt.

Daneben sollte jeder Kreditnehmer aber auch überlegen, welche besonderen Vereinbarungen er mit seiner Bank treffen möchte. So sollte zum einen die Möglichkeit einer Sondertilgung gegeben sein, die viele Banken bereits zu 5-10% der Kreditsumme in ihre Verträge integrieren. Ist die Sondertilgung vereinbart, kann pro Jahr ein bestimmter Kreditbetrag ohne Kündigungsfrist zurückgezahlt werden. Durch die Sondertilgung reduziert sich zwar die monatliche Rate nicht. Allerdings sind in der Annuitätenrate sowohl Zinsen als auch Tilgung enthalten. Durch die erhöhte Tilgung reduziert sich somit sofort der zu zahlende Zinsbetrag, was wiederum die monatliche Tilgung ansteigen lässt.

Ein weiterer Aspekt für die [Anschlussfinanzierung](#) kann die Höhe der Tilgung sein. Viele Kreditnehmer vereinbaren eine Tilgung von anfänglich ein bis zwei Prozent. Einige Banken gewähren jetzt bereits das Recht, die Tilgung während der Kreditlaufzeit ein oder zweimal zu verändern. Durch die Veränderung der Tilgung kann somit auch die Kreditrate nach oben oder unten angepasst werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Kreditrate bei finanziellen Schwierigkeiten nach unten oder bei finanzieller Sorglosigkeit nach oben anzupassen.

Die Prolongation bei der Fremdbank

Wurde ein Kreditinstitut gefunden, welches die Anschlussfinanzierung zu deutlich niedrigeren Zinssätzen vornimmt, kann der Kreditvertrag unterschrieben werden. Die bisher finanzierende Bank sollte daraufhin informiert werden, dass der bestehende Kredit nicht weiter finanziert, sondern abgelöst wird. Der Kredit wird dann zum Ende der Zinsbindungsfrist fällig und kann durch Überweisung des Kreditbetrages der Fremdbank abgelöst werden. Wie oben bereits erwähnt muss hierfür jetzt keine Kündigungsfrist mehr eingehalten werden, schließlich kann das Darlehen zu diesem Zeitpunkt vollständig zurückgezahlt werden.

In vielen Fällen kümmert sich die Bank, die das Darlehen übernimmt, auch um die Ablösung der Finanzierung. Der Kreditnehmer muss hierzu eine Ablösevollmacht unterschreiben, so dass sich die Bank über die noch offene Ablösesumme informieren kann. Diese Summe wird dann zum Stichtag an die bisher finanzierende Bank überwiesen, das Darlehen ist damit getilgt.

Allerdings ist noch ein weiterer Schritt notwendig, um die Anschlussfinanzierung zu vervollständigen. So wurde bereits bei der ersten Finanzierung als Sicherheit eine Grundschuld auf das Objekt eingetragen. Diese wird im Grundbuch unter dem Namen der finanzierenden Bank eingetragen. Da jetzt eine andere Bank die Finanzierung übernommen hat, muss nun auch die Grundschuld umgeschrieben werden. Auch hierum kümmert sich die übernehmende Bank, die diese Umschreibung notariell in Auftrag gibt. Die Kosten für die Grundschuldumschreibung muss allerdings der Kreditnehmer übernehmen. Die Kosten belaufen sich je nach Höhe der Grundschuld auf 200-500 Euro.

Die Forward-Finanzierung

Wie bereits erwähnt können bestehende Darlehen erst nach dem Ablauf der Zinsbindungsfrist prolongiert werden, es sei denn, der Kreditnehmer entscheidet sich für die Zahlung der Vorfälligkeitsgebühr. Diese kann jedoch je nach Höhe des Darlehens und des aktuellen Zinssatzes mitunter einige Tausend Euro betragen, so dass es sich vielfach nicht lohnt, das Darlehen vor dem Ende der Zinsbindungsfrist umzuschulden.

Doch es gibt eine Möglichkeit, wie Kreditnehmer das heute niedrige Zinsniveau schon jetzt nutzen können, auch wenn ihr eigenes Darlehen erst in einigen Monaten oder sogar in einigen Jahren fällig wird. Diese Möglichkeit nennt sich Forward-Finanzierung.

Forwarddarlehen werden heute von jeder Bank, die auch die Baufinanzierung anbietet, offeriert. Bei diesen Darlehen besteht die Besonderheit, dass die Kreditverträge zwar bereits heute geschlossen werden, dass die Auszahlung des Darlehens jedoch erst in der Zukunft, mit dem Ablauf der Zinsbindung des bestehenden Darlehens, erfolgt. Mit dem Forwarddarlehen ist es also möglich, das Zinsänderungsrisiko zu umgehen und sogar auszuschließen.

Bei den Forwarddarlehen handelt es sich dabei um klassische Annuitätendarlehen, die ebenfalls eine feste Zinsbindungszeit sowie eine während der Laufzeit feste Rate aufweisen. Auch sie können mit Sondertilgungs- oder Tilgungsänderungsoptionen ausgestattet werden. Dies ist je nach Bank und Angebot sehr unterschiedlich. Wie bei Baufinanzierungsdarlehen auch erfolgt die Absicherung des Darlehens durch Eintragung einer Grundschuld ins Grundbuch. Bei der Anschlussfinanzierung wird dabei die bereits bestehende Grundschuld umgeschrieben, die Kosten trägt der Kreditnehmer.

Da die Bank mit dem Forwarddarlehen die Zinsen für die Zukunft festlegt, ist diese Finanzierung auch für die Bank ein nicht unerhebliches Risiko. Daher berechnen viele Institute einen Aufschlag auf den Standardzins, der pro Monat bis zur Auszahlung des Darlehens berechnet wird. Der Aufschlag beträgt dabei zwischen 0,01-0,03% auf den eigentlichen Zins.

Forwarddarlehen lohnen sich dabei vor allem für Kreditnehmer, die mit einem eher steigenden Zinsniveau rechnen. Sollten die Zinsen entgegen der Erwartungen jedoch sinken, muss das Darlehen dennoch abgenommen werden. Ist der Kreditvertrag einmal unterschrieben, kann der Kreditnehmer von diesem Vertrag nicht mehr zurücktreten, ohne eine so genannte Nichtabnahmeentschädigung zu bezahlen.

Weitere Informationen rund um das Thema Immobilien und Immobilienfinanzierung finden Sie auf unserer Webseite <http://www.baufinanzierungs-journal.de/>