Verbraucherzentrale Hamburg

Anschlussfinanzierung bei Immobilienkrediten – verhandeln Sie rechtzeitig!

Wer vor rund zehn Jahren einen Immobilienkredit abgeschlossen hat, profitierte oft von historisch niedrigen Zinsen. Doch viele Darlehensverträge nähern sich nun dem Ende der Zinsbindungsfrist – und mit dem neuen Angebot der Bank droht oft eine böse Überraschung: Die monatliche Rate kann um bis zu 50 Prozent steigen. Wer nicht frühzeitig aktiv wird, zahlt möglicherweise Tausende Euro zu viel. Wir erklären wir, worauf Sie bei einer Anschlussfinanzierung achten sollten, welche Rechte Sie haben – und wie Sie sich vor überhöhten Zinsen schützen.



© iStock.com/Prostock-Studio

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. **Zinsanstieg spürbar:** Bei vielen Immobilienkrediten endet demnächst die Zinsbindung. Neue Zinssätze liegen heute oft zwischen 3 und 4 Prozent – früher waren es unter 2.
2. **Mehrkosten möglich:** Die monatliche Belastung kann sich durch die neuen Konditionen erheblich erhöhen – teilweise um mehrere Hundert Euro.
3. **Nicht das erste Angebot akzeptieren:** Banken bieten ihren Bestandskundinnen und -kunden häufig schlechtere Konditionen an Verbraucherinnen und Verbrauchern mit neuen Vertragsabschlüssen.
4. **Recht auf marktüblichen Zins:** Verbraucherinnen und Verbraucher haben unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf faire Anschlusskonditionen.
5. **Pflicht zur Information:** Banken müssen spätestens drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung ihre Kreditnehmerinnen und -nehmer über neue Konditionen informieren.

Stand: 28.04.2025

Menschen mit einem Immobilienkredit erhalten von ihrer Bank oder Sparkasse etwa drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung – manchmal auch schon wesentlich früher – ein sogenanntes Prolongationsangebot und damit einen Vorschlag zur Fortführung des bestehenden Kredits. Doch Achtung, ein „maßgeschneidertes“ Anschlussangebot kann Ihnen mehr schaden als nützen – wenn Sie es ungeprüft annehmen. In der Regel gibt es günstigere Alternativen. Wer sich rechtzeitig informiert, kann bessere Konditionen verhandeln – und so viele Tausend Euro sparen.

Beispiel: Martin S. kaufte 2015 ein Haus und finanzierte es mit 1,7 Prozent Zinsen – seine monatliche Rate lag bei 1.079 Euro. Jetzt bietet ihm seine Bank eine Anschlussfinanzierung mit einem Zinssatz von 3,43 Prozent an. Die neue Rate beträgt 1.654 Euro – das entspricht einem Anstieg um 53 Prozent.

Welche Rechte habe ich bei einer Anschlussfinanzierung?

Wenn Ihre Zinsbindung demnächst endet, sollten Sie aktiv werden – und Ihre Rechte kennen. Ihre Bank ist verpflichtet, Ihnen **mindestens drei Monate vor Ablauf** der Zinsbindung ein neues Finanzierungsangebot zu machen. Dieses Angebot muss nicht nur rechtzeitig kommen, sondern auch fair sein. Sie haben Anspruch auf ein **angemessenes Finanzierungsangebot**. Das bedeutet: Die neuen Konditionen dürfen nicht einfach willkürlich festgelegt werden, sondern müssen sich am **ursprünglichen Preis-Leistungs-Verhältnis** Ihres Kreditvertrags orientieren. Dieses sogenannte Äquivalenzprinzip schützt Sie vor überzogenen Zinssätzen.

Sollte Ihnen Ihre Bank oder Sparkasse ein Angebot unterbreiten, das deutlich über dem **marktüblichen Zinssatz** liegt, sollten Sie das **Gespräch** suchen. Fragen Sie nach, warum Sie schlechter gestellt werden als andere Kundinnen und Kunden mit vergleichbarer Bonität. Sie haben das Recht, eine nachvollziehbare Begründung einzufordern – und in vielen Fällen lassen sich die Bedingungen noch nachverhandeln.

Ist der Wechsel zu einer anderen Bank sinnvoll?

Falls Sie zu keiner Einigung kommen oder das **Angebot Ihrer Bank oder Sparkasse zu teuer** bleibt, ist ein Wechsel zu einem anderen Kreditinstitut eine realistische Option. Die Umschuldung verursacht in der Regel nur geringe Kosten – etwa durch die Abtretung der Grundschuld – und zahlt sich durch niedrigere Zinsen meist schnell wieder aus. Es lohnt sich also, die **Angebote am Markt zu vergleichen** und rechtzeitig aktiv zu werden.

Dennoch sollten Sie den **Kosten-Nutzen-Aufwand im Blick behalten** werden. Beträgt die Restschuld nur noch wenige tausend Euro, ist der Aufwand für einen Wechsel verhältnismäßig hoch und das Sparpotenzial gering. Anders sieht es aus, wenn noch hunderttausend Euro oder mehr Restschuld bestehen. Dann kann durch ein günstigeres Angebot über die Jahre viele tausend Euro gespart werden.

Wie hoch sollte der Kredit für die Anschlussfinanzierung sein?

Bei zusätzlichem Geldbedarf können Sie im Zuge der Anschlussfinanzierung Ihre **Kreditsumme erhöhen** (Verhandlungssache). Oder Sie **reduzieren den Betrag teilweise oder lösen ihn ganz ab**, weil Sie zum Beispiel Geld zur Seite legen konnten oder geerbt haben. Auch bei einem Wechsel des Finanzierungsinstituts ist es nicht erforderlich,

genau den Betrag aufzunehmen, der der abzulösenden Restschuld entspricht. In Ihre Überlegungen sollten Sie aber auch eventuelle Sanierungen etc. einbeziehen.

Was ist der Unterschied zwischen Anschlussfinanzierung und Forwarddarlehen?

Anschlussfinanzierung ist der Oberbegriff für die Weiterfinanzierung eines bestehenden Immobilienkredits nach Ablauf der Zinsbindungsfrist. Dabei können Sie ein neues Angebot Ihrer bisherigen Bank oder Sparkasse annehmen (Prolongation) oder zu einem anderen Anbieter wechseln.

Ein **Forwarddarlehen** ist eine spezielle Form der Anschlussfinanzierung – mit einem wichtigen Unterschied: Sie schließen den neuen Vertrag **lange vor dem Ende Ihrer aktuellen Zinsbindung** ab, oft bis zu **5 Jahre im Voraus**. Dadurch können Sie sich niedrige Zinsen für später sichern – ein großer Vorteil, wenn Sie mit steigenden Zinssätzen rechnen. Das ist aber zugleich auch ein Risiko, falls die Zinsen nicht steigen, sondern fallen. Denn Sie bleiben an diese vorzeitige Verlängerungsvereinbarung gebunden. Hier ist Beratung wichtig, um die verschiedenen Auswirkungen zu erkennen und genau abzuwägen.

UNSERE TIPPS

- **Frühzeitig vergleichen:** Warten Sie nicht auf das Angebot Ihrer Bank oder Sparkasse. Vergleichen Sie mindestens drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung aktiv verschiedene Finanzierungsoptionen.
- **Konditionen prüfen:** Lassen Sie sich nicht vom ersten Angebot blenden. Ein scheinbar günstiger Zins kann durch eine zu hohe Tilgung oder versteckte Nebenkosten unattraktiv werden.
- **Tilgung anpassen:** Ist die monatliche Rate zu hoch, lässt sich die Tilgungsrate senken. Das verlängert zwar die Laufzeit – kann aber die monatliche Belastung stark reduzieren.

- **Verhandlungsspielraum nutzen:** Ihr Kreditgeber ist nicht alleiniger Bestimmer. Als Kreditnehmerin oder -nehmer haben Sie Rechte – und Verhandlungsmöglichkeiten. Ein höflich formulierter Einspruch kann Wunder wirken.
- **Rechtslage kennen:** Bei einer unechten Abschnittsfinanzierung (Fortführung des ursprünglichen Vertrags mit neuen Konditionen) darf die Bank oder Sparkasse nicht willkürlich die Zinssätze festlegen. Der neue Zinssatz muss nachvollziehbar und marktkonform sein.

Sie möchten Ihre Anschlussfinanzierung auf ein solides und sicheres Fundament stellen? Dann lassen Sie sich von unseren unabhängigen Experten beraten. Jetzt Beratungstermin buchen

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/anschlussfinanzierung-bei-immobilienkrediten-verhandeln-sie-rechtzeitig