

Pressemitteilung

Trotz Zinswende: So gelingt die Anschlussfinanzierung heute

Lübeck, 24. März 2026. Als die Zinsen für Baufinanzierungen ab 2016 historische Tiefstände erreichten, nutzten viele Menschen die Gelegenheit zum Immobilienerwerb. Teilweise lagen die Konditionen für zehnjährige Festschreibungen in der Niedrigzinsphase unter einem Prozent – ein Ausnahmestand am Markt. Heute bewegen sich die Zinssätze für vergleichbare Finanzierungen bei über drei Prozent. Für zahlreiche Darlehensnehmende, deren Zinsbindung in den kommenden Jahren ausläuft, stellt sich daher die Frage: Wie stark steigt die Belastung wirklich? Dominik Nehls, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Berlin, weiß: Trotz höherer Zinsen ist die Situation für Finanzierende häufig stabiler als gedacht.

Höhere Bauzinsen – aber auch höhere Immobilienwerte

„Der Zinsunterschied zwischen heute und dem Niveau Mitte der 2010er Jahre wirkt erst einmal drastisch“, sagt Dominik Nehls. „Aber die meisten Kreditnehmenden befinden sich heute in einer völlig anderen Situation als noch vor zehn Jahren.“ Denn der Großteil der Haus- und Wohnungsbesitzenden profitiert von zwei entscheidenden Faktoren: Wertsteigerungen und Tilgung. „Wer 2016 gekauft hat, hat meist deutlich niedrigere Kaufpreise bezahlt als sie heute aufgerufen werden. Die Quadratmeterpreise sind in der Zwischenzeit vielerorts stark gestiegen, ebenso die Bodenrichtwerte. Demnach ist der Wert der damals gekauften Immobilien heute oft um ein Vielfaches höher. Hinzukommt, dass der Kredit bereits seit zehn Jahren getilgt wird“, erklärt Nehls. „Dadurch ist die Restschuld um einiges gesunken und oft auch der Beleihungsauslauf – das verbessert die Konditionen bei der Anschlussfinanzierung, da eine niedrigere Beleihung ein geringeres Risiko für das Kreditinstitut bedeutet.“

Verunsicherung, aber selten echte Überforderung

Zwar spürt Dominik Nehls eine gewisse Unsicherheit bei einigen Darlehensnehmenden, doch um eine drastische Mehrbelastung müssen diese nicht fürchten. „Die Sorge über eine deutlich wachsende monatliche Kreditrate ist in den allermeisten Fällen unbegründet“, sagt Nehls. „Viele Haushalte verfügen heute über ein höheres Einkommen als vor zehn Jahren. Selbst wenn die Rate um 100 Euro steigt, ist das in vielen Fällen gut darstellbar.“ Entscheidend sei eine realistische Haushaltsrechnung und eine frühzeitige Planung: „Wir sprechen viele Kundinnen und Kunden bereits drei Jahre vor Ablauf der Zinsbindung an. Dann beobachten wir gemeinsam den Markt und entscheiden strategisch, wann der richtige Zeitpunkt ist, die Anschlussfinanzierung abzuschließen.“ Allerspätestens drei Monate vor Ablauf der Zinsbindung sollte die Finanzierung verbindlich geregelt sein, damit Ablösung und Grundschuldübertragung gegebenenfalls reibungslos erfolgen können.

Prolongation oder Umschuldung? Genau prüfen lohnt sich!

Viele Kreditinstitute unterbreiten ihren Kundinnen und Kunden automatisch ein Prolongationsangebot, also ein Angebot zur Verlängerung der bestehenden Baufinanzierung. Doch ein Konditionsvergleich und eine Umschuldung können sich rechnen. Dazu Nehls: „Ein Wechsel lohnt sich oft, denn das Prolongationsangebot der Hausbank hat in der Regel schlechtere Konditionen als die Angebote von Wettbewerbern. Viele Kreditnehmende scheuen sich trotzdem, die Bank zu wechseln, weil sie befürchten, dass die Umschuldung aufwendig und teuer sein könnte. Diese ‚Wechsel Faulheit‘

kennen auch die Hausbanken und sie ist ein Grund dafür, dass deren Prolongationsangebot oft nicht den bestmöglichen Zins bietet.“

Angst vor den Umständen eines Wechsels brauchen Kreditnehmende nicht zu haben. Sowohl der bürokratische Aufwand als auch die Kosten dieser sogenannten Umschuldung sind gering. Einzige Hürde: Die Grundsschuld muss vom alten auf den neuen Kreditgeber übertragen werden. Hierfür fallen Grundbuch- und Notarkosten in Höhe von 0,2 bis 0,4 Prozent des abzutretenden Grundschuldbetrages an. Dieser Betrag, der bei einer Restschuld von beispielsweise 200.000 Euro rund 400 bis 800 Euro beträgt, ist durch den Zinsvorteil eines besseren Finanzierungsangebotes meist schnell wieder ausgeglichen. Zusätzlich zum Vergleich verschiedener Angebote kann es Vorteile bringen, die eigene Immobilie bei einer Umschuldung neu bewerten zu lassen. In den meisten Städten und Gemeinden Deutschlands sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Wenn die eigene Wohngegend aufgewertet wurde, etwa durch den Ausbau der örtlichen Infrastruktur, dann ist der Wert der Immobilie wahrscheinlich auch gestiegen – und das bedeutet meist bessere Konditionen für das neue Darlehen.

Anschlussfinanzierung als Chance nutzen

Eine Anschlussfinanzierung ist nicht nur eine Pflichtaufgabe, sie bietet auch Gelegenheit, die Baufinanzierung strategisch neu auszurichten. „Wenn ohnehin eine Anschlussfinanzierung ansteht, kann es sinnvoll sein, Modernisierungskosten gleich mit einzuplanen“, sagt Dominik Nehls. „Viele Banken sind offen dafür, zusätzliche Beträge in das Darlehen zu integrieren – beispielsweise für eine energetische Sanierung oder größere Renovierungen.“ Der Vorteil: Es lassen sich zusätzliche Kredite vermeiden, die später oft zu ungünstigeren Konditionen aufgenommen werden müssten. Auch eine sogenannte Kapitalbeschaffung ist im Rahmen einer Anschlussfinanzierung möglich. „Gerade bei Darlehensnehmenden mit niedriger Restschuld sehen wir, dass sie diese Möglichkeit nutzen“, erklärt Nehls. „Die Immobilie dient als Sicherheit, während das Kapital flexibel eingesetzt werden kann.“ Wichtig ist dabei jedoch, die eigene finanzielle Situation realistisch einzuschätzen und den zusätzlichen Finanzierungsaufwand gut zu durchdenken.

Die folgenden Rechenbeispiele zeigen, dass bereits ein Zinsunterschied von nur 0,2 Prozent eine Zinsersparnis von über 5.000 Euro ausmachen kann. Die Unkosten für den Bankenwechsel fallen in Anbetracht der Ersparnis gering aus, es bleibt für die Kundinnen und Kunden günstiger, die Umschuldung zu machen.

Rechenbeispiel 1

Annahmen: 200.000 Euro Restschuld, 15 Jahre Zinsbindung, 70% Beleihungsauslauf, **2% Tilgung**

	Prolongation	Umschuldung
Sollzins	4,03 %	3,81 %
Monatliche Rate	1.005,00 Euro	968,33 Euro
Zinskosten (15 Jahre)	98.668,31 Euro	93.531,85 Euro
Grundbuch-/ Notarkosten	keine	400 – 800 Euro
Zinsersparnis	keine	5.136,46 Euro
Restschuld nach Zinsbindung	117.768 Euro	119.232,45 Euro

Rechenbeispiel 2

Annahmen: 200.000 Euro Restschuld, 15 Jahre Zinsbindung, 70% Beleihungsauslauf, **3% Tilgung**

	Prolongation	Umschuldung
Sollzins	4,03 %	3,81 %
Monatliche Rate	1.171,67 Euro	1.135,00 Euro
Zinskosten (15 Jahre)	87.552,21 Euro	83.147,42 Euro
Grundbuch-/ Notarkosten	keine	400 – 800 Euro
Zinersparnis	keine	4.404,79 Euro
Restschuld nach Zinsbindung	76.651,61 Euro	78.847,42 Euro

Rechenbeispiel 3

Annahmen: 200.000 Euro Restschuld, 15 Jahre Zinsbindung, 70% Beleihungsauslauf, **Volltilger**

	Prolongation	Umschuldung
Sollzins	4,03 %	3,76 %
Monatliche Rate	1.482,50 Euro	1.455,50 Euro
Zinskosten (15 Jahre)	66.821,46 Euro	61.974,86 Euro
Grundbuch-/ Notarkosten	keine	400 – 800 Euro
Zinersparnis	keine	4.846,60 Euro

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 600 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialistinnen und Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit rund 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kundinnen und Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zwölften Mal in Folge beim „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Lea Schmidt

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9668