

Die perfekte Finanzierung?

Die Finanzierung einer Immobilie bereitet vielen Kaufinteressenten Kopfschmerzen. Ist sie aber erst einmal in trockenen Tüchern, vergisst man leicht, dass sich die vereinbarten Rahmenbedingungen in der Zukunft auch ändern können. Nach 5, 10, 15 oder 20 Jahren gilt die Zinsbindung nicht mehr. Sollte Ihr Immobilienkredit bis dahin noch nicht abgezahlt worden sein, benötigen Sie eine sogenannte Anschlussfinanzierung. Informieren Sie sich gut darüber, welche Optionen Sie haben – die richtige Entscheidung kann sich lohnen!

Planen Sie rechtzeitig

In der Regel meldet sich die Bank bei Ihnen, bevor der Kredit ausläuft. Für den Kreditnehmer lohnt es sich aber, sich schon früher – ungefähr ein Jahr vor dem Ablauf des aktuellen Kreditvertrags – über die Anschlussfinanzierung zu infor-

mieren und die aktuellen Zinsen im Auge zu behalten. Sind die Bauzinsen niedrig, ist das eine günstige Gelegenheit. Die Raten für das Haus können so deutlich gesenkt werden. Es empfiehlt sich also die Zinsentwicklung für den Zeitraum kurz vor der Anschlussfinanzierung aufmerksam beobachten. Steigen sie vielleicht? Dann gilt es, schnell zu handeln, um steigende Raten eventuell noch zu verhindern. Könnten sie sinken, lohnt es sich hingegen abzuwarten. Unabhängige Experten sagen Ihnen, in welche Richtung der Trend geht.

Welche Anschlussfinanzierungen gibt es?

Eine Möglichkeit der Anschlussfinanzierung ist die sogenannte Prolongation. Kurz erklärt bedeutet das: der bestehende Vertrag wird mit der bisherigen Bank verlängert. Die Zinsen werden dabei an die aktuelle Marktlage angepasst. Das ist in der Regel der geringste Aufwand und eine erneute Bonitätsprüfung ist in diesem Fall meist nicht erforderlich. Außerdem erspart sich der Kreditnehmer die Kosten für eine Übertragung der Grundschuld beim Wechsel zu einer anderen Bank. Andererseits könnten Angebote einer anderen Bank günstiger sein. Es lohnt sich also, Angebote anderer Banken zu prüfen – auch um sie in der Verhandlung mit der bisherigen Bank zu nutzen.

Als zweite Möglichkeit bietet sich die Umschuldung an. Das bedeutet, die Anschlussfinanzierung wird bei einer anderen Bank abgeschlossen. Allerdings bietet sich diese Variante nur an, wenn man dadurch auch günstigere Konditionen bekommt. Da die Grundschuld in diesem Fall auf eine andere Bank übertragen wird, müssen allerdings Grundbuch- und Notarkosten gezahlt werden. Bei einem guten Angebot können die niedrigeren Zinsen das aber ausgleichen.

Eine dritte Möglichkeit ist das sogenannte Forward-Darlehen. Dabei können Kreditnehmer schon einige Monate vor Ende der Zinsbindung ein neues Darlehen abschließen. Das kann sich lohnen, wenn es zu einem Zeitpunkt geschieht, an dem die Zinsen sehr günstig sind. Es ist aber auch eine sinnvolle Option, wenn es Anzeichen für steigende Bauzinsen gibt. Denn mit dem Forward-Darlehen sichert sich der Kreditnehmer die aktuellen, günstigen Zinsen, bevor es zu einem Anstieg kommt. Aber Achtung! Für das Forward Darlehen wird in der Regel ein Zinsaufschlag erhoben. Dies sollten Kreditnehmer in ihrer Berechnung berücksichtigen.

Sind Sie unsicher bei der Anschlussfinanzierung für Ihre Immobilie? Oder möchten Sie wissen, wie sich die Lage am Immobilienmarkt verändert?

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.