

Folgekredit gesucht? So geht es günstig

Anschlussfinanzierung. Wer seinen Baukredit in der Niedrigzinsphase aufgenommen hat, muss nun tiefer in die Tasche greifen. Unser Vergleich hilft, viel Geld zu sparen.

Eine große Herausforderung sehen aktuell viele Eigentümer vor sich, die in den kommenden Jahren einen Anschlusskredit für ihr Haus oder ihre Wohnung benötigen: Seit Anfang 2022 sind die Hypothekenzinsen auf das Doppelte und Dreifache ihres jahrelang sehr niedrigen Wertes geklettert.

Wer seine Immobilie in der Niedrigzinsphase finanziert hat, dürfte also wenig erfreut sein, dass die Zinsbindung für seinen aktuellen Kredit bald abläuft – schließlich ließe eine Verdopplung des Zinssatzes auch die Monatsraten des Anschlusskredits in die Höhe schießen. In vielen Fällen ist die Sorge um explodierende Raten aber unbegründet. Wir sagen, wie Eigentümer ihre Anschlussfinanzierung meistern und trotz Zinsanstieg viel Geld sparen können.

Anschlusskredit ohne Vorlaufzeit: Angebote rechtzeitig vergleichen

Relativ entspannt sein können insbesondere diejenigen, die sich ihre günstigen Zinsen lange gesichert und viel getilgt haben. Wenn am Ende der Zinsbindung schon knapp die Hälfte der Kreditsumme abbezahlt ist, wirken sich die höheren Zinsen viel milder auf die Monatsrate aus.

Dagegen hat ein Eigentümer, der 2015 sein Haus finanziert hat und demnächst einen Anschlusskredit braucht, bei 2 Prozent anfänglicher Tilgung noch fast 80 Prozent der

Steiler Anstieg

Im Frühjahr 2022 sind die Zinsen für Hypothekendarlehen innerhalb weniger Monate stark gestiegen. Das macht vielen Finanzierern Sorgen.



Die günstigsten Anschlusskredite für ein Haus

Unser Rat

ursprünglichen Kreditsumme übrig. Er hat für seinen Erstkredit zwar noch keine Minizinsen von unter einem Prozent bekommen und daher durch den Zinsanstieg auch keine extremen Ratenanstiege zu befürchten. Um die zusätzlichen Kosten durch den Zinsanstieg gering zu halten, sollte er sich aber frühzeitig günstige Konditionen für seinen Anschlusskredit sichern – und nicht erst auf den letzten Drücker Angebote vergleichen.

Spätestens ein halbes Jahr vor dem Zinsbindungsende ihres aktuellen Kredits empfiehlt es sich für Eigentümer, verschiedene Anschluss-Angebote einzuholen. So können sie das Verlängerungsangebot ihres bisherigen Kreditanbieters besser einordnen.

Über 30 000 Euro Zinsunterschied

Stiftung Warentest Finanzen hat die Konditionen für Anschlusskredite verglichen und dafür Angebote von 72 Banken, Versicherern und Kreditvermittlern ausgewertet. Unser Test zeigt, wie viel Anschlussfinanzierer allein durch einen gründlichen Konditionenvergleich sparen können. Zwischen den günstigsten und den teuersten Anbietern im Test liegt oft mehr als ein ganzer Prozentpunkt – das kann insgesamt mehr als 30 000 Euro Zinsersparnis ausmachen (siehe Tabellen ab S. 59).

Unser Modellfall

Bei unseren Berechnungen gehen wir von einer Eigentümerin aus, die nach ihrem Erstkredit noch 200 000 Euro Restschuld finanzieren muss; ihre Immobilie hat einen Wert von 400 000 Euro. Sie braucht den Anschlusskredit entweder sofort oder als Forwarddarlehen in zwei, drei oder vier Jahren. Wir haben dafür jeweils zwei verschiedene Varianten verglichen:

Die schnelle Variante. Mit 4 Prozent Anfangstilgung reduziert die Eigentümerin ihre Restschuld binnen zehn Jahren Zinsbindung um knapp die Hälfte, sodass am Ende je nach Zinssatz etwa 100 000 Euro übrig bleiben.

Die sichere Variante. Der Kreditzins ist für 15 Jahre garantiert, die Anfangstilgung liegt bei 3 Prozent pro Jahr. Restschuld am Ende

Früh kümmern. Falls Sie innerhalb der nächsten fünf Jahre Ihren Kredit verlängern müssen, beschäftigen Sie sich ruhig schon jetzt mit dem Thema. Je mehr Zeit bis zum Ende der Zinsbindung bleibt, desto mehr Optionen haben Sie, drohenden Raterhöhungen entgegenzuwirken.

Gründlich vergleichen. Das einfachste Mittel gegen steigende Raten ist der Konditionenvergleich. Holen Sie Kreditangebote von mehreren der günstigen Banken in unserem Test ein. Macht Ihre aktuelle Bank Ihnen kein gutes Anschlussangebot, können Sie durch einen Wechsel Tausende Euro Zinsen sparen – Aufwand und Kosten der Umschuldung sind im Verhältnis dazu gering.

der Zinsbindung: ungefähr 80 000 Euro. In beiden Fällen muss die Eigentümerin zur Finanzierung der Restschuld noch einen weiteren Anschlusskredit aufnehmen.

Tipp: Unter test.de/kreditcheck können Sie tagesaktuell und kostenlos herausfinden, ob das Ihnen vorliegende Kreditangebot günstig, durchschnittlich oder teuer ist. Unser Kredit-Check berücksichtigt auch Anschlusskredite und Forwarddarlehen.

Bis zu 135 Euro im Monat sparen

Ein günstiges Angebot macht sich auch bei der Monatsrate bemerkbar. Schließt die Eigentümerin in unserem Modellfall den aktuell günstigsten Kredit mit 15 Jahren Zinsbindung ab – bei der PSD Bank München zu 3,35 Prozent Zinsen –, zahlt sie etwa 50 Euro weniger im Monat als bei einem durchschnittlichen Angebot. Gegenüber dem teuersten Angebot spart unsere Modellkundin sogar satte 135 Euro. Je höher die Kreditsumme, desto stärker wirken sich die Zinsunterschiede aus.

Tipp: Achten Sie auch darauf, ob die Anbieter Bereitstellungsinsen für den Zeitraum zwischen Darlehenszusage und Umschuldung verlangen. Das kann den Kredit verteuern. Die meisten Banken bieten aber eine Karenzzeit von sechs oder zwölf Monaten an, in der keine Bereitstellungsinsen fällig werden.

Verhandeln – oder die Bank wechseln!

Einige Monate vor dem Ende der Zinsbindung meldet sich die Bank mit einem Verlängerungsangebot für den bestehenden Kredit – das ist aber mitunter nur mittelmäßig. Wer vorab bereits verglichen hat, kann womöglich verhandeln und günstigere Konditionen für den Anschluss heraus schlagen.

Sind bei der bisherigen Bank keine günstigen Zinsen drin, sollten sich Kreditnehmer nicht vor einem Bankwechsel scheuen. Was nach viel Aufwand klingt, geht oft recht unkompliziert und günstig: Die meisten der für die Umschuldung benötigten Unterlagen haben Eigentümer ohnehin bereits für ihren ersten Kredit zusammengestellt. Die Kosten für den Bankwechsel belaufen sich in der Regel auf einige Hundert Euro für Grundbucheintrag, Gerichtsgebühren und Notar. Das ist wenig im Vergleich zu den Summen, die Kreditnehmer schon bei wenigen Zehnteln Zinsunterschied sparen können.

Anschluss in drei Jahren: Mit Forwarddarlehen Zinsen sichern

Wer noch einige Jahre Zeit bis zum Ende seiner Zinsbindung hat, sollte die Anschlussfinanzierung dennoch nicht auf die lange Bank schieben – insbesondere, wenn er oder sie mit steigenden Raten rechnet. Für einen Eigentümer, der seine Wohnung 2018 zu einem günstigen Zins finanziert und zu Beginn zwei Prozent getilgt hat, könnte bei einem Anschlusskredit in drei Jahren mit gleicher Tilgung eine 30 bis 40 Prozent höhere Rate fällig werden – vorausgesetzt, die Zinsen bleiben bis dahin ungefähr auf dem aktuellen Niveau.

Gegen die Zinsunsicherheit kann ein Forwarddarlehen helfen. Damit sichern sich Eigentümer schon jetzt den aktuellen →



Schritt für Schritt. Wer gut plant, kann sich die bestmöglichen Kreditkonditionen sichern.

→ Zinssatz für ihre Anschlussfinanzierung, auch wenn ihr Kredit erst in zwei bis fünf Jahren ausläuft. Die Zinsgarantie lassen sich die meisten Banken mit kleineren Zinsaufschlägen unter einem halben Prozentpunkt bezahlen. Ein Forwarddarlehen lohnt sich dementsprechend, wenn die Zinsen bis zur Kreditablösung steigen. Sinken sie oder bleiben sie gleich, machen Kreditnehmer Minus. **Tipp:** Ob ein Forwarddarlehen für Sie das Richtige ist, hängt von Ihrem persönlichen Sicherheitsbedürfnis ab. Würden weitere Zinsanstiege Ihre Finanzierung ernsthaft gefährden, ist ein Abschluss ratsam – selbst für den Fall, dass Sie am Ende etwas draufzahlen.

Mit niedriger Tilgung Kredit strecken

Ein weiteres wirksames Mittel gegen steigende Raten ist die Reduzierung des Tilgungssatzes. Er steigt im Laufe der Kreditrückzahlung langsam an, sodass Monat für Monat mehr Geld in die Tilgung fließt. Bei einem Kredit mit 2,5 Prozent Zinsen steigt der Tilgungssatz innerhalb von zehn Jahren beispielsweise von 2 auf 3,31 Prozent.

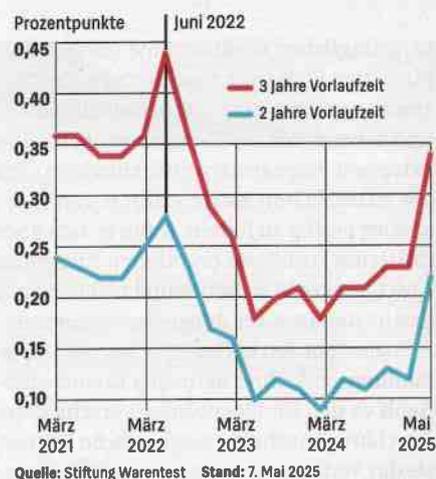
Wer ein Problem hat, wachsende Raten zu bedienen, kann die Tilgung notfalls wieder auf den Ursprungswert setzen oder weiter reduzieren. Viele Banken akzeptieren Tilgungssätze ab 1 Prozent. Eine Senkung zieht den

Zinsen sichern

Forwardaufschläge gestiegen

Seit unserer letzten Untersuchung sind die Zinsaufschläge, die Banken für Forwarddarlehen verlangen, sprunghaft gestiegen. Sich die aktuellen Zinsen schon zwei Jahre im Voraus zu sichern, kostet jetzt gut einen Zehntelprozentpunkt mehr als noch im Februar. Der Anstieg dürfte mit den turbulenten weltwirtschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Monate zusammenhängen. Kreditnehmer sollten sich davon jedoch nicht abschrecken lassen: Im langfristigen Vergleich sind die Aufschläge immer noch günstig. Auch aktuell gibt es noch einzelne Institute, die überhaupt keinen Aufpreis für die frühe Zinssicherung verlangen.

Durchschnittliche Zinsaufschläge für Forwarddarlehen mit 10 Jahren Zinsbindung



ursprünglichen Tilgungsplan aber in die Länge und durch die langsamere Tilgung wird der Kredit insgesamt teurer. Doch wer die Kreditraten sonst nicht aufbringen kann, wird diese Nachteile verschmerzen müssen.

Anschluss in fünf Jahren: Belastung prüfen, Schulden abbauen

Die größte Gefahr für Ratensteigerungen besteht bei denjenigen, die ihre Erstfinanzierung um 2020 abgeschlossen haben. Hier lagen die Zinsen mit weniger als einem Prozent auf ihrem absoluten Tiefpunkt – die Immobilienpreise aber viel höher als zum Beispiel noch 2010. Wer mit 10 Jahren Zinsbindung und geringer Tilgung knapp finanziert hat, um sich das Eigenheim überhaupt leisten zu können, sieht nun womöglich eine mehr als doppelt so hohe Rate auf sich zukommen. Dieser Gruppe von Eigentümern bleiben aber noch mindestens fünf Jahre Zeit bis zur Anschlussfinanzierung. Bis dahin können sie versuchen, ihre Restschuld so weit wie möglich zu reduzieren.

Erst sparen, dann tilgen

Wer aktuell neben der monatlichen Rate noch Geld übrig hat, kann es für den schnelleren Schuldenabbau nutzen. Viele Kredite bieten dafür Sondertilgungsoptionen oder

variable Tilgungssätze. Für Darlehen aus der Niedrigzinsphase gibt es aber meist eine bessere Option. Denn wer auf den Kredit nur 1 Prozent Zinsen zahlt, kann mit Extratilgungen auch nur 1 Prozent sparen. Bei Banken werden sichere Geldanlagen deutlich besser verzinst. Für Festgeld mit fünf Jahren Laufzeit gibt es in unserem aktuellen Vergleich bis zu 2,8 Prozent Zinsen (siehe S. 44). So lässt sich das Geld bis zum Ende der Zinsbindung anlegen und damit bei der Umschuldung die Restschuld reduzieren.

Tipp: Achten Sie bei Anlagen mit fester Laufzeit darauf, dass das Geld pünktlich zum Kreditwechsel zur Verfügung steht.

Alle Geldreserven akklopfen

Es lohnt sich auch, bei der Umschuldung Eigenkapital einzusetzen: Das kann Guthaben aus einem Riester-Vertrag oder eine vorübergehende Finanzspritze der Verwandtschaft sein. Schon einige Tausend Euro können die monatliche Belastung spürbar reduzieren: Wer bei der Umschuldung 10 000 Euro tilgt, senkt die Monatsrate bei 4 Prozent Zinsen und 2 Prozent Tilgung um 50 Euro. ■

Text: Robin Knies; Testleitung: Stefan Hüllen;
Testassistent: Alexander Zabel;
Leitung Faktencheck: Dr. Claudia Behrens