

# Pressemitteilung

## Sparen bei der Anschlussfinanzierung – 3 Fehler, die jeder vermeiden sollte

Lübeck, 16. Januar 2017. Wer eine Immobilie erwirbt, steckt in der Regel viel Zeit und Nerven in die Wahl des passenden Baukredites. Die zweite Finanzierungsrunde wird hingegen gern verschlafen. Dabei können Kreditnehmer bei der Anschlussfinanzierung mehrere tausend Euro sparen, wenn sie die folgenden drei Tipps beherzigen. Der Finanzdienstleister Dr. Klein klärt auf.

### Treue wird belohnt? Falsch! Wer nicht vergleicht, verpasst Zinsvorteile

Wenn die Baufinanzierung unter Dach und Fach ist, atmen die meisten Kreditnehmer erst einmal durch und der Kreditvertrag landet nicht selten im hintersten Fach des Aktenschrankes. Spätestens nach zehn Jahren lohnt es sich allerdings, die Unterlagen hervorzuholen und die aktuellen Bauzinsen zu beobachten. Denn: Grundsätzlich ist ein Immobilienkredit nach zehn Jahren mit einer Frist von sechs Monaten kostenlos kündbar – und zwar unabhängig von der vereinbarten Laufzeit. Die Bank für den Anschlusskredit kann der Kunde frei wählen.

### Die drei Varianten der Anschlussfinanzierung

Prolongation	Umschuldung	Forward-Darlehen
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verlängerung des bestehenden Kredites bei der Hausbank</li><li>▪ Zinssatz wird an aktuellen Marktzins angepasst</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anschlusskredit bei neuer Bank, Zinssatz oft besser</li><li>▪ Grundbuch- und Notarkosten für Übertragung der Grundschuld</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ bei Prolongation und Umschuldung möglich</li><li>▪ aktuelle Zinsen werden bis zu 66 Monate im Voraus „eingefroren“</li></ul>

„Ein Wechsel lohnt sich oft, denn das Prolongationsangebot der Hausbank hat in der Regel schlechtere Konditionen als die Angebote von Wettbewerbern“, erklärt Nicole Kaack, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Lübeck. „Viele Kreditnehmer scheuen sich trotzdem, die Bank zu wechseln, weil sie befürchten, dass die Umschuldung aufwändig 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.“

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 letzten Jahren stark gestiegen. Wenn die eigene Wohngegend aufgewertet wurde, etwa durch den Ausbau der örtlichen Infrastruktur, oder der Besitzer Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen hat, dann ist der Wert der Immobilie wahrscheinlich auch gestiegen – und das bedeutet meist bessere Konditionen für das neue Darlehen.

Angst vor den Umständen eines Wechsels brauchen Kreditnehmer indes nicht zu haben. Sowohl der bürokratische Aufwand als auch die Kosten der Umschuldung sind gering. Einzige Hürde: Die Grundschuld muss vom alten auf den neuen Kreditgeber übertragen werden. Hierfür fallen Grundbuch- und Notarkosten in Höhe von 0,2 bis 0,3 Prozent des abzutretenden Grundschuldbetrages an. Dieser Betrag, der bei einer Restschuld von 200.000 Euro rund 400 bis 600 Euro beträgt, ist durch den Zinsvorteil eines besseren Finanzierungsangebotes meist schnell wieder ausgeglichen. „Als Faustformel gilt: Je höher die noch ausstehende Restschuld, desto eher lohnt sich die Umschuldung“, weiß die Spezialistin Kaack. Das folgende Rechenbeispiel zeigt, dass bereits ein Zinsunterschied von nur 0,2 Prozent eine Zinsersparnis von stolzen 4.700 Euro ausmachen kann. Die Unkosten für den Wechsel fallen in Anbetracht der Ersparnis gering aus.

### Kleine Unterschiede, große Ersparnisse

Annahmen: 200.000 Euro Restschuld, 15 Jahre Zinsbindung, 70% Beleihungsauslauf, 2,5% Tilgung.

	Prolongation	Umschuldung
Sollzins	1,68 %	1,48 %
Monatliche Rate	696,67 Euro	663,33 Euro
Zinskosten (15 Jahre)	40.170 Euro	35.480 Euro
Grundbuch-/ Notarkosten	keine	400 – 600 Euro
Zinersparnis	keine	<b>4.700 Euro</b>

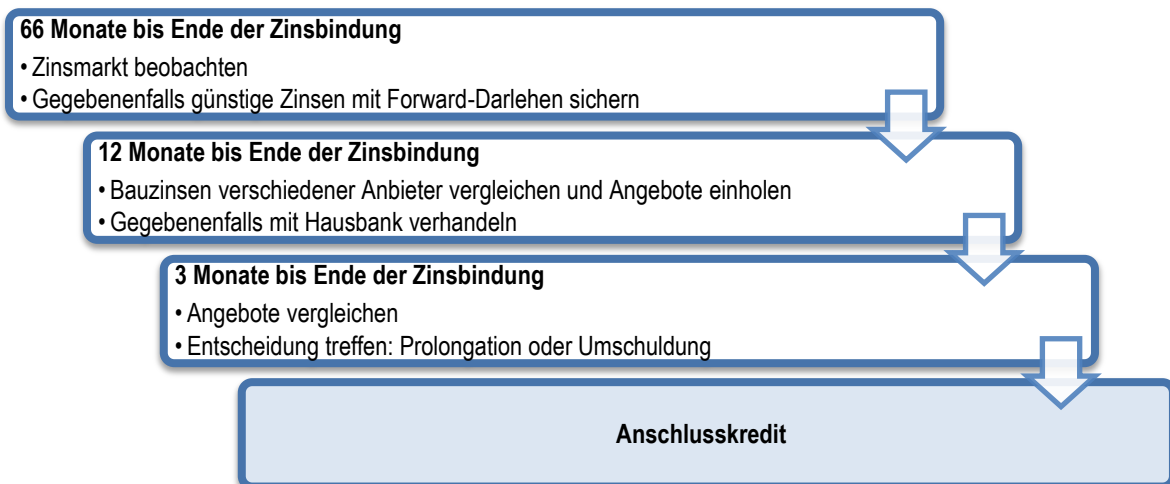
### **Morgen, morgen, nur nicht heute? Besser nicht! Wer zu spät kommt, zahlt drauf**

Schon 66 Monate vor Ablauf der Zinsbindung oder der Zehn-Jahres-Frist des Kreditvertrages lohnt sich ein Blick auf die aktuelle Zinslandschaft. Denn: Mit einem sogenannten Forward-Darlehen lassen sich gegen einen geringen Aufschlag die aktuellen Zinsen „einfrieren“. Wer steigende Zinsen erwartet, ist mit diesem Darlehen auf der sicheren Seite. Risikofreudigere Kreditnehmer beobachten die Zinsen über einen längeren Zeitraum und reagieren erst kurzfristig auf einen möglichen Zinsanstieg.

Spätestens zwölf Monate bevor der Kreditvertrag ausläuft, wird es Zeit, konkrete Angebote einzuholen – und zwar sowohl bei der Hausbank als auch bei anderen Anbietern. „In diesem Moment ist es sinnvoll, zu einem Finanzierungsvermittler zu gehen. Dieser kann die Konditionen von vielen verschiedenen Kreditinstituten vergleichen und sucht aus den Angeboten genau dasjenige heraus, das am besten zu den individuellen Bedürfnissen passt“, erklärt Nicole Kaack.

Mit diesem Wissen im Hinterkopf muss sich der Kunde natürlich nicht zwangsläufig für eine Umschuldung entscheiden. Er kann es auch dazu nutzen, ein besseres Angebot mit seiner Hausbank auszuhandeln. Wer allerdings zu spät dran ist, hat kaum noch Zeit, Angebote anderer Banken einzuholen und zu vergleichen und verpasst damit unter Umständen die Chance, sich deutlich bessere Konditionen zu sichern.

### Fahrplan für die Anschlussfinanzierung



### **Alles wie immer? Nicht unbedingt! Wer mehr hat, kann mehr zahlen**

Ein weiterer beliebter Fehler bei der Anschlussfinanzierung: Veränderte Lebensumstände fließen nicht in die Gestaltung der neuen Kreditkonditionen ein. Dabei hat sich bei vielen Immobilienbesitzern seit Kauf oder Bau des Eigenheims einiges verändert: Ob Hochzeit, Geburt oder Auszug der Kinder – all diese Ereignisse haben auch Auswirkungen auf den eigenen finanziellen Spielraum. Und: Die derzeit niedrigen Zinsen führen ohnehin zu geringeren Zinskosten. Selbst bei gleichbleibender monatlicher Rate kann daher der Tilgungsanteil erhöht

werden. „Wenn es der finanzielle Rahmen zulässt, ist für viele jetzt ein Volltilgendarlehen sinnvoll“, meint Nicole Kaack. „Innerhalb der neuen Zinsbindung begleichen die Kreditnehmer dabei die gesamte Restschuld – und das wird von den Banken in der Regel mit noch besseren Konditionen belohnt.“

Nicht nur bei der Erstfinanzierung, sondern auch bei der Anschlussfinanzierung geht es für die Bankkunden um viel Geld. Wer nicht weiß, welches Angebot das richtige ist oder einfach keine Zeit hat, selbst Angebote einzuholen und zu vergleichen, ist bei neutralen Vermittlern gut aufgehoben. Sie kennen die Vor- und Nachteile verschiedener Finanzierungsvarianten, können den Kunden umfassend beraten und ihm die bestmöglichen Konditionen vermitteln.

#### **Über Dr. Klein**

Die Dr. Klein Privatkunden AG ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und seit über 60 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Angefangen in der Vermittlung von Finanzierungen in der kommunalen Wohnungswirtschaft in Lübeck baut Dr. Klein seine Expertise kontinuierlich aus und ist mittlerweile deutschlandweit mit rund 550 Beratern vor Ort an über 200 Standorten bundesweit vertreten. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten nachhaltig, allumfassend und verständlich in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit und Geldanlage. Dank kundenorientierter Beratungskompetenz und vertrauensvollen Beziehungen zu rund 300 Kredit- und Versicherungsinstituten sichert Dr. Klein seinen Kunden stets den einfachsten Zugang zu individuellen Finanzlösungen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet. Zuletzt als „vorbildlicher Finanzvertrieb“ und zum vierten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%-ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

#### **Pressekontakt**

Dr. Klein Privatkunden AG  
Hansestraße 14  
23558 Lübeck

Kim Runge  
Junior PR & Social Media Managerin

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)  
Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](https://www.facebook.com/drkleinag)  
Twitter: [www.twitter.com/dr\\_klein\\_de](https://www.twitter.com/dr_klein_de)

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9643  
Fax: +49 (0)451 / 140828 – 9643  
E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)