Medieninformation

ImmoScout24 rechnet vor

Anschlussfinanzierung kann teuer werden

Berlin, 11.09.2024

Die Zinsen sind heute deutlich höher als vor 10 Jahren. Was bedeutet das für die Immobilienkäufer:innen, die jetzt nachfinanzieren müssen, weil ihre 10-jährige Zinsbindung ausläuft? Wie sich die erhöhten Zinsen auf die Anschlussfinanzierung auswirken, hängt neben der Kreditsumme auch von der Wahl des Tilgungssatzes ab, wie die folgenden Rechenbeispiele zeigen:

- **Bei kleineren Kreditsummen wie 350.000 Euro und einer bisherigen Tilgungsrate von 1 bis 2 Prozent, erhöht sich die künftige Monatsrate der Anschlussfinanzierung moderat.**
- **Bei höheren Kreditsummen ab 550.000 Euro und einer bisherigen Tilgungsrate von 1 bis 2 Prozent kann die Monatsrate der Anschlussfinanzierung bis zu 37 Prozent teurer werden.**
- **Wer jährlich 3 Prozent getilgt hat und das künftig weiter vor hat, muss trotz höherer Zinsen monatlich weniger zahlen als zuvor.**

Vor 10 Jahren sanken die Kreditzinsen erstmals unter zwei Prozent. Kredite waren plötzlich erschwinglich und der Traum vom Eigenheim für viele realisierbar. Aktuell liegt der Zinssatz für einen Kredit mit 10-jähriger Zinsbindung bei 3,55 Prozent und somit 1,6 Prozentpunkte höher als im Jahr 2014. ImmoScout24 rechnet vor und gibt Tipps für Menschen, die sich mit dem Thema Anschlussfinanzierung auseinandersetzen.

„Viele Menschen nutzten die günstigen Zinsen vor zehn Jahren und kauften eine Immobilie. Käuferinnen und Käufer, die damals einen hohen Darlehensbetrag zu einer niedrigen Tilgungsrate aufgenommen haben, stehen bei der Anschlussfinanzierung nun vor einer deutlich höheren monatlichen Belastung“, sagt Dr. Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. *„Die Mehrkostenbelastung bei der Anschlussfinanzierung ist umso höher, je niedriger die anfängliche Tilgungsrate war, weil die neuen, höheren Zinsen nun auf eine umso höhere Restschuld angewendet werden.“*

Die folgenden Rechenbeispiele veranschaulichen, wie hoch die monatliche Kreditrate der Anschlussfinanzierung ausfällt, wenn die Kreditsummen von 350.000, 550.000 und 750.000 Euro im Jahr 2014 mit einem Zinssatz von 1,95 Prozent finanziert wurden.

Moderate Erhöhung der monatlichen Belastung bei Kreditsumme von 350.000 Euro
Bei einem Kredit über 350.000 Euro mit zehnjähriger Zinsbindung zu 1,95 Prozent pro Jahr und einer jährlichen **Tilgung von zwei Prozent**, lag die monatliche Rate bei 1.152,08 Euro. Wird für die Restschuld von 272.778 Euro jetzt eine Anschlussfinanzierung bei aktuellen Zinsangeboten von 3,55 Prozent aufgenommen, steigt die neue Monatsrate bei gleichbleibender Zinsbindung und gleicher Tilgungsrate um rund 110 Euro auf 1.261,60 Euro. Die Kreditnehmer:innen müssen nun monatlich 9,5 Prozent mehr zahlen als zuvor. Wer die Kreditsumme vor 10 Jahren mit einem jährlichen **Tilgungssatz von nur einem Prozent** finanziert hat, musste nur 860,42 Euro pro Monat zahlen, steht jetzt aber nach Ablauf der Zinsbindung vor einer Restschuld von 311.389 Euro. Wird für diese Summe eine Anschlussfinanzierung mit einer weiteren Tilgung von einem Prozent aufgenommen, so wächst die monatliche Kreditrate um rund 20 Prozent auf 1.034,28 Euro, was einer Erhöhung um 174 Euro pro Monat entspricht.

Wurde die gleiche Kreditsumme jedoch mit einer jährlichen **Tilgung von drei Prozent** aufgenommen, fiel die monatliche Rate zwar deutlich höher aus, doch die Restschuld nach 10 Jahren ist dafür auch deutlich geringer. Die Rate der Anschlussfinanzierung bei 3,55 Prozent Zinsen und einer Tilgung von weiterhin drei Prozent, fällt daher 38,5 Prozent günstiger aus als die bisher gezahlte Rate. Die Kreditnehmer:innen können sich in diesem Fall über eine Ersparnis freuen.

Medienkontakt
Johanna Fitschen | PR-Managerin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Rechenbeispiele bei Kreditsumme 350.000 Euro und Zinsbindung 10 Jahre

Finanzierung 2014			Restschuld nach 10 Jahren	Anschlussfinanzierung 2024			Differenz der monatlichen Kreditrate	Differenz in Prozent
Zinssatz	Jährliche Tilgung	Monatliche Kreditrate		Zinssatz	Jährliche Tilgung	Monatliche Kreditrate		
1,95 %	1 %	860,42 €	**311.389 €**	3,55 %	1 %	1.034,28 €	**+ 173,86 €**	**+ 20,2 %**
1,95 %	2 %	1.152,08 €	**272.778 €**	3,55 %	2 %	1.261,60 €	**+ 109,52 €**	**+ 9,5 %**
1,95%	3 %	1.443,75 €	**234.167 €**	3,55 %	3 %	887,88 €	**- 555,87 €**	**- 38,5 %**

Anschlussfinanzierung kann insbesondere bei hohen Kreditsummen teuer werden

Wer eine deutlich höhere Kreditsumme aufgenommen hat, muss bei anfänglich geringer Tilgung mit einer noch höheren finanziellen Belastung rechnen als Kreditnehmer:innen kleinerer Summen. Das verdeutlichen die Rechenbeispiele mit je einer Kreditsumme von 550.000 und 750.000 Euro.

Bei einem Kredit über 550.000 Euro zu gleichen Konditionen wie im ersten Rechenbeispiel und einer jährlichen **Tilgung von einem Prozent**, lag die monatliche Rate bei 1.352 Euro und die Restschuld fällt mit 489.326 Euro sehr hoch aus. Wird für diese Summe jetzt eine Anschlussfinanzierung bei 3,55 Prozent Zinsen aufgenommen, steigt die neue monatliche Belastung bei gleicher Tilgungsrate um rund 500 Euro auf 1.855 Euro. Das entspricht einer **Erhöhung der Monatsrate um 37,2 Prozent**. Wer die Kreditsumme von 550.000 Euro vor 10 Jahren mit einem jährlichen **Tilgungssatz von zwei Prozent** finanziert hat, musste 1.810 Euro pro Monat zahlen, steht jetzt aber nach Ablauf der Zinsbindung vor einer etwas geringeren Restschuld von 428.651 Euro. Wird für diese Summe eine Anschlussfinanzierung mit einer weiteren Tilgung von zwei Prozent aufgenommen, wächst die Monatsrate wie im ersten Rechenbeispiel um 9,5 Prozent. Das sind hier etwa 172 Euro mehr im Monat. Wer anfänglich **drei Prozent getilgt** hat und bei der Anschlussfinanzierung weiterhin drei Prozent tilgen möchte, kann sich bei dieser Rechnung um eine 11,5 Prozent geringere Belastung von 260 Euro monatlich freuen.

Die Rechnung mit einer anfänglichen Kreditsumme von 750.000 Euro zeigt gleiche Verteuerungsraten und Einsparpotenziale wie die Rechnung mit 550.000 Euro: Wer anfangs nur 1 Prozent tilgt und diese niedrige Tilgungsrate beim neuen, erhöhten Zinssatz beibehält, steht vor einer **Verteuerung von 37,2 Prozent** bzw. knapp 690 Euro im Monat. Wer 10 Jahre lang zwei Prozent pro Jahr getilgt hat und weiterhin zwei Prozent tilgt, muss mit einer Erhöhung der Monatsrate um 9,5 Prozent bzw. rund 235 Euro rechnen. Einsparungen von 11,5 Prozent gibt es bei einer anfänglichen und weiterführenden Tilgung von drei Prozent pro Jahr.

Rechenbeispiele bei Kreditsumme 550.000 Euro und Zinsbindung 10 Jahre

Finanzierung 2014			Restschuld nach 10 Jahren	Anschlussfinanzierung 2024			Differenz der monatlichen Kreditrate	Differenz in Prozent
Zinssatz	Jährliche Tilgung	Monatliche Kreditrate		Zinssatz	Jährliche Tilgung	Monatliche Kreditrate		
1,95 %	1 %	1.352,08 €	**489.326 €**	3,55 %	1 %	1.855,36 €	**+ 503, 28 €**	**+ 37,2 %**
1,95 %	2 %	1.810,42 €	**428.651 €**	3,55 %	2 %	1.982,51 €	**+ 172,09 €**	**+ 9,5 %**
1,95%	3 %	2.268,75 €	**367.977 €**	3,55 %	3 %	2.008,54 €	**- 260,21 €**	**- 11,5 %**

Rechenbeispiele bei Kreditsumme 750.000 Euro und Zinsbindung 10 Jahre

Finanzierung 2014			Restschuld nach 10 Jahren	Anschlussfinanzierung 2024			Differenz der monatlichen Kreditrate	Differenz in Prozent
Zinssatz	Jährliche Tilgung	Monatliche Kreditrate		Zinssatz	Jährliche Tilgung	Monatliche Kreditrate		
1,95 %	1 %	1.843,75 €	**667.262 €**	3,55 %	1 %	2.530,04 €	**+ 686,29 €**	**+ 37,2 %**
1,95 %	2 %	2.468,75 €	**584.524 €**	3,55 %	2 %	2.703,42 €	**+ 234,67 €**	**+ 9,5 %**
1,95%	3 %	3.093,75 €	**501.786 €**	3,55 %	3 %	2.738,92 €	**- 354,83 €**	**- 11,5 %**

Tipps zur Anschlussfinanzierung

Eine frühzeitige Planung der Anschlussfinanzierung – am besten 6 bis 12 Monate vor Ablauf der Zinsbindung – schafft Spielraum, um Angebote zu vergleichen und bessere Konditionen auszuhandeln. Dabei lohnt es sich, nicht nur auf die Zinssätze zu schauen, sondern auch auf flexible Konditionen wie Sondertilgungen. Eine höhere Tilgungsrate kann helfen, die Restschuld schneller zu reduzieren. Dies führt zwar zu einer höheren monatlichen Rate, kann aber langfristig zu erheblichen Einsparungen führen. Auch die Wahl der passenden Zinsbindung spielt eine wichtige Rolle: Längere Zinsbindungen bieten mehr Sicherheit, während kürzere Zinsbindungen oft mit niedrigeren Zinssätzen aufwarten, aber auch das Risiko von Zinserhöhungen nach sich ziehen können. Ein

Medienkontakt
Johanna Fitschen | PR-Managerin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

unabhängiger Finanzberater kann dabei helfen, für die individuelle Situation die beste Entscheidung zu treffen. Das BaufiTeam von ImmoScout24 bietet eine kostenlose und professionelle Beratung an.

Nützliche Links:

- Tilgungsrechner: https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/r/tilgungsrechner.html
- Finanzierungsrechner: https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/finanzierungsrechner/
- Aktuelle Bauzinsen: https://www.immobilienscout24.de/wissen/kaufen/aktuelle-bauzinsen.html
- Infos zur Anschlussfinanzierung: https://baufiteam.de/immobilienfinanzierung/anschlussfinanzierung/
- Baufi-Beratung: https://www.immobilienscout24.de/baufinanzierung/finanzierungsberatung/

Hinweis

Die gezeigten Rechenbeispiele unterliegen spezifischen Annahmen und dienen der Veranschaulichung. Individuelle Berechnungen können je nach persönlichen Konditionen unterschiedlich ausfallen. Die tatsächlichen Auswirkungen auf die monatliche Rate hängen von mehreren Faktoren ab, wie die Höhe der ursprünglichen Kreditsumme, der ursprüngliche Zinssatz, die Länge der Zinsbindung, die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung sowie der Zinssatz und die Tilgungsrate bei der Anschlussfinanzierung.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt
Johanna Fitschen | PR-Managerin
Telefon: +49 30 24301 1270 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de