

EXKLUSIV - WISSEN

Vermögen **schützen**, nicht verschwenden

Die Anschlussfinanzierungs-Strategie für Eigentümer mit sechsstelliger Restschuld — exklusiv, diskret, maßgeschneidert

LESEZEIT: CA. 25 MINUTEN

 **ZINSBOUTIQUE**
BOUTIQUE STATT BANK

ÜBER DEN AUTOR



Frank Gutknecht

Gründer der Zinsboutique

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Bankkaufmann

§34i GewO

7-stelliges Portfolio

500+ Bankpartner

1.000+ Finanzierungen

Frank Gutknecht kennt beide Seiten: die der Bank und die des vermögenden Eigentümers. Nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann und dem Studium zum Diplom-Betriebswirt (BA) startete er als VR-Finanzberater bei der Volksbank Bühl. Sieben Jahre lang betreute er Baufinanzierungen — und verstand dabei, wie Banken intern kalkulieren und wo die Margen versteckt liegen, die Kunden mit hohen Volumina nie zu sehen bekommen.

Über Stationen als Leiter Verhaltensökonomie bei Lamprecht Consulting und als Senior Consultant bei 4P Consulting vertiefte er seine Expertise in Finanzstrategie und Entscheidungspsychologie — bevor er 2020 die Zinsboutique gründete: eine Boutique im wörtlichen Sinne, keine Massenabfertigung, sondern maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für anspruchsvolle Eigentümer.

Heute führt er ein Team von über 20 Spezialisten an den Standorten Karlsruhe und München. Er selbst verwaltet ein siebenstelliges Immobilienportfolio und hat über 1.000 Finanzierungen begleitet — darunter zahlreiche im sechs- und siebenstelligen Bereich. Über Europace hat er Zugang zu mehr als 500 Bankpartnern. Sein Ansatz: Diskretion, Präzision und die Konditionen, die dein Volumen verdient.

„ Bei Finanzierungsvolumina über 500.000 Euro entscheidet nicht der Zinssatz allein — es geht um Vermögensstruktur, Steueroptimierung und langfristige Strategie. Genau das ist mein Metier.

— Frank Gutknecht

KAPITEL 01

Die Zinswende in Zahlen

15 Jahre Zinsentwicklung – und warum die nächsten 5 Jahre entscheidend werden

Wer heute eine Anschlussfinanzierung benötigt, sieht sich mit einer Zinssituation konfrontiert, die sich fundamental von der zum Zeitpunkt des ursprünglichen Darlehensabschlusses unterscheidet. Um die Tragweite dieser Veränderung zu verstehen, lohnt ein Blick auf die historische Entwicklung.

Historische Zinsentwicklung 2010–2025

Die folgende Tabelle zeigt exemplarisch die typischen Bauzinsen für ein 10-jähriges Annuitätendarlehen bei 80% Beleihungsauslauf sowie die daraus resultierende monatliche Rate bei einer Darlehenssumme von 300.000 Euro und 2% anfänglicher Tilgung:

Jahr	Typischer Zinssatz	Monatliche Rate (300.000€)	Zinskosten pro Jahr
2010	3,50%	1.375€	10.500€
2012	2,80%	1.200€	8.400€
2014	2,00%	1.000€	6.000€
2016	1,20%	800€	3.600€
2018	1,00%	750€	3.000€
2020	0,80%	700€	2.400€
2022	3,50%	1.375€	10.500€
2023	4,00%	1.500€	12.000€
2024	3,80%	1.450€	11.400€
2025	3,50–4,00%	1.375–1.500€	10.500–12.000€

Werte gerundet, exemplarische Berechnung bei 300.000€ Darlehenssumme, 2% anfängliche Tilgung, 80% Beleihungsauslauf.

Die Tabelle verdeutlicht die dramatische Zinswende: Zwischen 2020 und 2022 haben sich die Bauzinsen praktisch über Nacht vervierfacht – von historischen Tiefstständen um 0,8% auf über 3,5%. Dies ist der stärkste Zinsanstieg im Bereich der Baufinanzierung seit der Wiedervereinigung.

Was bedeutet das konkret?

Die monatliche Belastung bei einer Finanzierung über 300.000 Euro hat sich von rund 700 Euro (2020) auf bis zu 1.500 Euro (2023) mehr als verdoppelt. Das ist ein Anstieg von über 100%. Für Eigenheimbesitzer, die in der Niedrigzinsphase zwischen 2015 und 2021 finanziert haben und deren Zinsbindung nun ausläuft, bedeutet dies eine massive Mehrbelastung.

EZB-Zinspolitik als Treiber

Die Europäische Zentralbank hat ihren Leitzins zwischen Juli 2022 und September 2023 in zehn aufeinanderfolgenden Schritten von 0,0% auf 4,50% angehoben – der schnellste und stärkste Zinsanstieg in der Geschichte des Euro. Seit Juni 2024 senkt die EZB die Zinsen schrittweise wieder, was sich langsam auf die Bauzinsen auswirkt. Die Baufinanzierungszinsen orientieren sich primär an den langfristigen Kapitalmarktzinsen (insbesondere der 10-jährigen Bundesanleihe), nicht direkt am EZB-Leitzins. Daher reagieren sie verzögert und nicht im gleichen Ausmaß auf Leitzinsänderungen.

Achtung: Die Anschlussfinanzierungswelle rollt

Zwischen 2025 und 2029 laufen in Deutschland Zinsbindungen im Gesamtvolumen von über 600 Milliarden Euro aus.

Ein erheblicher Teil dieser Darlehen wurde in der Niedrigzinsphase zwischen 2015 und 2019 mit Zinssätzen zwischen 0,8% und 1,8% abgeschlossen. Millionen von Eigenheimbesitzern und Kapitalanlegern stehen vor der Aufgabe, ihre Finanzierung zu deutlich höheren Konditionen fortzuführen. Wer sich frühzeitig und systematisch vorbereitet, kann Tausende Euro sparen.

Ausblick: Wohin entwickeln sich die Zinsen?

Die ehrliche Antwort: Niemand kann die Zinsentwicklung zuverlässig vorhersagen. Was wir jedoch aus den Daten ableiten können:

Szenario 1 – Seitwärtsbewegung: Zinsen bleiben bei 3,5–4,0% (Wahrscheinlichkeit: mittel bis hoch)

Szenario 2 – Moderater Rückgang: Zinsen sinken auf 2,8–3,3% (Wahrscheinlichkeit: mittel)

Szenario 3 – Erneuter Anstieg: Zinsen steigen auf 4,5–5,0% bei neuer Inflation (Wahrscheinlichkeit: gering bis mittel)

Unabhängig vom Szenario gilt: Das Zinsniveau der Jahre 2015–2021 wird auf absehbare Zeit nicht zurückkehren. Eine Anschlussfinanzierung muss daher mit Zinsen von mindestens 3,0–4,5% kalkuliert werden.

Experten-Tipp

Ein unabhängiger Finanzierungsberater hat Zugang zu den Konditionen von über 500 Banken und kann die tatsächliche Marktlage präziser einschätzen als jede Einzelbank. Sogenannte Schaufensterkonditionen liegen häufig 0,1–0,3% unter dem, was eine einzelne Bank dem Endkunden direkt anbietet.

KAPITEL 02

Der Zinsschock berechnet

Konkrete Zahlen für dein Vermögen – was die Zinserhöhung bei hohen Volumina wirklich kostet

In Kapitel 1 haben wir die allgemeine Zinsentwicklung betrachtet. Jetzt wird es konkret: Was bedeutet die Zinserhöhung für deine individuelle monatliche Rate? Die folgenden Berechnungen zeigen das Ausmaß der Mehrbelastung schonungslos – und machen deutlich, warum eine sorgfältige Vorbereitung bares Geld wert ist.

Die Musterrechnung: 400.000 Euro Restschuld

Ausgangssituation: Ein Eigenheimbesitzer hat 2015 eine Immobilie finanziert und eine 10-jährige Zinsbindung bei 1,2% abgeschlossen. Nach Ablauf der Zinsbindung 2025 beträgt die Restschuld noch 400.000 Euro. Der aktuelle Marktzins liegt bei rund 4,2% für ein 10-jähriges Darlehen.

Bisherige Konditionen

Restschuld

400.000€

Zinssatz	1,20%
Tilgung	2,00%
Monatliche Rate	1.067€
Davon Zinsen/Monat	400€
Davon Tilgung/Monat	667€

Neue Konditionen

Restschuld	400.000€
Zinssatz	4,20%
Tilgung	2,00%
Monatliche Rate	2.067€
Davon Zinsen/Monat	1.400€
Davon Tilgung/Monat	667€

+1.000€/Monat

Monatliche Mehrbelastung = 12.000€ pro Jahr = 120.000€ über 10 Jahre

Die Rechnung ist eindeutig: Die Zinsmehrkosten betragen bei gleichbleibender Tilgung exakt 1.000 Euro pro Monat. Über die neue 10-jährige Zinsbindung summiert sich das auf **120.000 Euro** an zusätzlichen Zinskosten. Dieses Geld fließt ausschließlich an die Bank – es reduziert nicht die Restschuld.

Staffelung nach Restschuld

Natürlich variiert die Mehrbelastung je nach Höhe der Restschuld. Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen für verschiedene Darlehensbeträge:

Restschuld	Rate bei 1,2%	Rate bei 4,2%	Differenz/Monat	Differenz/Jahr	Differenz/10 Jahre
150.000€	400€	775€	375€	4.500€	45.000€
200.000€	533€	1.033€	500€	6.000€	60.000€
300.000€	800€	1.550€	750€	9.000€	90.000€
400.000€	1.067€	2.067€	1.000€	12.000€	120.000€

500.000€	1.333€	2.583€	1.250€	15.000€	150.000€
600.000€	1.600€	3.100€	1.500€	18.000€	180.000€

Berechnung: Annuitätendarlehen, 2% anfängliche Tilgung, Zinssatz alt 1,2%, neu 4,2%. Monatliche Rate = Darlehenssumme x (Zinssatz + Tilgung) / 12.

Haushaltsbelastung: 800–1.250 Euro zusätzlich pro Monat

Für die meisten Anschlussfinanzierer mit Restschulden zwischen 250.000 und 500.000 Euro bedeutet die Zinswende eine monatliche Mehrbelastung von **800 bis 1.250 Euro**. Das entspricht dem Gegenwert eines Kleinwagen-Leasings, eines Familienurlaubs pro Monat oder der gesamten monatlichen Lebensmittelkosten einer vierköpfigen Familie. Diese Summe muss im Haushaltsbudget kompensiert werden – durch Einsparungen, höheres Einkommen oder eine kluge Finanzierungsstrategie.

Der Effektivzins macht den Unterschied

Bei der Berechnung deiner neuen Rate solltest du stets den **Effektivzins** heranziehen, nicht den Nominalzins. Der Effektivzins berücksichtigt alle Nebenkosten der Finanzierung und liegt typischerweise 0,05–0,30% über dem Nominalzins. Bei einer Restschuld von 400.000 Euro kann diese Differenz über 10 Jahre mehrere Tausend Euro ausmachen.

Berechnung verstehen: Annuitätendarlehen

Die monatliche Rate eines Annuitätendarlehens setzt sich zusammen aus Zinsanteil und Tilgungsanteil. Die Formel lautet: **Monatliche Rate = Darlehenssumme x (Zinssatz + Tilgungssatz) ÷ 12**. Beispiel: $400.000\text{€} \times (4,2\% + 2,0\%) \div 12 = 400.000 \times 0,062 \div 12 = 2.067\text{€}$. Im Laufe der Zeit verschiebt sich das Verhältnis: Der Zinsanteil sinkt, der Tilgungsanteil steigt – die Gesamtrate bleibt gleich.

Experten-Tipp

Bereits ein Zinsunterschied von 0,3% spart bei 300.000 Euro Restschuld rund 9.000 Euro über 10 Jahre. Ein systematischer Konditionsvergleich über mehrere hundert Banken hinweg lohnt sich daher fast immer – selbst wenn du mit deiner Hausbank zufrieden bist.

KAPITEL 03

Eigennutzer vs. Kapitalanleger

Zwei Perspektiven, eine Herausforderung – warum die Zinserhöhung beide Gruppen unterschiedlich trifft

Die Anschlussfinanzierung betrifft Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen – doch die Auswirkungen und die optimale Strategie unterscheiden sich fundamental. Während der Eigennutzer die Mehrbelastung aus seinem Nettoeinkommen tragen muss, kann der Kapitalanleger auf Mieteinnahmen zurückgreifen – die allerdings häufig nicht ausreichen, um den Zinsanstieg zu kompensieren.

Eigennutzer: Familie Müller

Ausgangssituation:

Hauskauf 2016, Einfamilienhaus in Stuttgart

10-Jahres-Zinsbindung bei 1,2%

Ursprüngliches Darlehen: 480.000€

Restschuld 2026: 400.000€

Haushaltsnettoeinkommen: 5.500€/Monat

Bisherige Rate	1.067€
Anteil am Nettoeinkommen	19,4%
Neue Rate (bei 4,2%)	2.067€
Anteil am Nettoeinkommen	37,6%
Mehrbelastung	+1.000€/Monat

Konsequenz

Die Finanzierungsbelastung steigt von komfortablen 19% auf kritische 38% des Nettoeinkommens. Die Familie muss ihren Lebensstil deutlich anpassen: Urlaub, Freizeit, Sparrate – alles steht auf dem Prüfstand. Im schlimmsten Fall droht eine wirtschaftliche Überforderung.

Risiken für Eigennutzer:

Einschränkung des Lebensstandards

Keine Rücklagen mehr möglich

Bei Jobverlust: akute Zahlungsgefährdung

Worst Case: Notverkauf der Immobilie

Kapitalanleger: Herr Schmidt

Ausgangssituation:

3 Eigentumswohnungen als Kapitalanlage

Gekauft 2016–2018, Zinsbindung endet 2026–2028

Alle finanziert mit ca. 1,0% Zinsen

Strategie: Vermögensaufbau durch Mietertrag

Objekt	Restschuld	Alt	Neu	Miete
ETW 1	200.000€	1,0%	4,0%	900€
ETW 2	250.000€	1,0%	4,0%	1.100€
ETW 3	150.000€	1,0%	4,0%	700€

Cashflow-Veränderung im Detail:

Objekt	Alte Rate	Neue Rate	Cashflow alt	Cashflow neu
ETW 1	500€	1.000€	+400€	-100€
ETW 2	625€	1.250€	+475€	-150€
ETW 3	375€	750€	+325€	-50€
Gesamt	1.500€	3.000€	+1.200€	-300€

Aus positiver Rendite wird negative Rendite

Das Beispiel von Herrn Schmidt zeigt das Dilemma vieler Kapitalanleger: Aus einem **monatlichen Überschuss von +1.200 Euro** wird ein **monatlicher Zuschussbedarf von -300 Euro** – eine Verschlechterung um **1.500 Euro pro Monat**. Das gesamte Geschäftsmodell „Kapitalanlage-Immobilie mit Fremdfinanzierung“ wird auf den Kopf gestellt. Statt passivem Einkommen muss der Anleger nun aktiv Geld zuschießen. Diese Situation wird für geschätzte 30–40% aller fremdfinanzierten Anlageimmobilien in Deutschland eintreten.

Die wichtigsten Unterschiede auf einen Blick

Kriterium	Eigennutzer	Kapitalanleger
Belastungsquelle	Nettoeinkommen	Mieteinnahmen + ggf. Zuzahlung
Steuerliche Absetzbarkeit	Keine	Ja (Zinsen als Werbungskosten)
Flexibilität	Gering (Eigenheim = Lebensmittelpunkt)	Höher (Verkauf einzelner Objekte möglich)
Hauptrisiko	Haushaltsüberlastung	Negativer Cashflow, Nachfinanzierung
Zeithorizont	Langfristig (Eigenheim behalten)	Flexibel (Renditeoptimierung)
Priorität	Bezahlbare Rate sichern	Rendite vs. Verkauf abwägen

Experten-Tipp

Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gilt: Ein unabhängiger Konditionsvergleich ist der erste und wichtigste Schritt. Gerade Kapitalanleger mit mehreren Objekten profitieren von einer ganzheitlichen Betrachtung – möglicherweise lässt sich durch geschicktes Timing und die Kombination verschiedener Laufzeiten die Belastung deutlich optimieren.

Deine persönliche Zinsanalyse

Finde heraus, wie viel du bei deiner Anschlussfinanzierung sparen kannst —
kostenlos und unverbindlich.

Die 3 Optionen im Vergleich

Prolongation, Umschuldung oder Forward-Darlehen – welcher Weg ist der richtige?

Wenn deine Zinsbindung ausläuft, hast du grundsätzlich drei Wege, deine Finanzierung fortzuführen. Jede Option hat spezifische Vor- und Nachteile – und nicht jede ist für jede Situation optimal. Die folgende Analyse hilft dir, die richtige Entscheidung zu treffen.

Der große Vergleich

Kriterium	Prolongation	Umschuldung	Forward-Darlehen
Definition	Verlängerung des bestehenden Darlehens bei der Hausbank	Wechsel zu einer anderen Bank mit besseren Konditionen	Zinssicherung heute für einen Auszahlungszeitpunkt in der Zukunft
Aufwand	Gering – einfache Unterschrift	Mittel – neue Bonitätsprüfung, Grundschuldabtretung	Gering bis mittel – Abschluss wie normales Darlehen
Zeitpunkt	Ab 3 Monate vor Ablauf	Ab 3 Monate vor Ablauf	12–60 Monate vor Ablauf
Kosten	Keine Nebenkosten	Grundschuldabtretung: ca. 0,1–0,2% der Grundschuld (200–600€)	Forward-Aufschlag: ca. 0,01–0,03% pro Monat Vorlaufzeit
Zinsvorteil	Gering – kein Wettbewerb	Hoch – Wettbewerbsdruck mehrerer Banken	Mittel – Planungssicherheit vs. Aufschlag
Flexibilität	Hoch – schnell erledigt	Mittel – neue Verhandlung möglich	Bindend – Abnahme verpflichtend
Für wen?	Zufriedene Kunden, kleine Restschuld	Preisbewusste, die den besten Zins suchen	Sicherheitsorientierte mit längerem Vorlauf
Typischer Zinsvorteil ggü. Prolongation	Referenz (0%)	0,2–0,5% günstiger	Variabel (abhängig von Marktentwicklung)

Option 1: Prolongation – der bequeme Weg

Die Prolongation ist die einfachste Variante: Deine Hausbank schickt dir etwa 3 Monate vor Ablauf der Zinsbindung ein Verlängerungsangebot. Du unterschreibst, fertig. Kein Papierkram, keine neue Bonitätsprüfung, keine Kosten.

Das Problem: Deine Hausbank weiß, dass die Prolongation der bequemste Weg für dich ist – und preist diese Trägheit ein. Studien zeigen, dass Prolongationsangebote im Durchschnitt **0,2–0,5% über dem Marktdurchschnitt** liegen. Bei 300.000 Euro Restschuld und 10 Jahren Laufzeit entspricht das Mehrkosten von **6.000 bis 15.000 Euro**.

Option 2: Umschuldung – der Weg zum besten Zins

Bei einer Umschuldung löst du dein bestehendes Darlehen bei der Hausbank ab und nimmst ein neues Darlehen bei einer anderen Bank auf. Dies erfordert eine neue Bonitätsprüfung und die Abtretung der bestehenden Grundschuld.

Grundschuldabtretung vs. Neueintragung

Grundschuldabtretung (empfohlen): Die bestehende Grundschuld wird von der alten an die neue Bank abgetreten. Kosten: ca. 0,1–0,2% der Grundschuld, typischerweise 200–600 Euro. Nur Notar und Grundbuchamt nötig.

Grundschuld-Neueintragung (teurer): Die alte Grundschuld wird gelöscht und eine neue eingetragen. Kosten: ca. 0,5–1,0% der Grundschuld, typischerweise 1.500–3.000 Euro. Dieser Weg ist fast immer unnötig und unwirtschaftlich.

Bestehe bei deiner neuen Bank auf der kostengünstigeren **Abtretung**. Nahezu jede Bank akzeptiert diese Lösung.

Option 3: Forward-Darlehen – der vorausschauende Weg

Mit einem Forward-Darlehen sicherst du dir den heutigen Zinssatz für einen Auszahlungszeitpunkt in der Zukunft – bis zu 60 Monate im Voraus. Dafür zahlst du einen Forward-Aufschlag, typischerweise 0,01–0,03% pro Monat Vorlaufzeit.

Das Forward-Darlehen wird in Kapitel 5 ausführlich behandelt und durchgerechnet.

Entscheidungshilfe: Welche Option passt zu dir?

Frage 1: Wie viel Restschuld hast du?

- **Unter 100.000 Euro:** Prolongation ist vertretbar – der absolute Zinsvorteil einer Umschuldung ist gering.
- **100.000–250.000 Euro:** Umschuldung prüfen – Einsparung kann 3.000–10.000 Euro betragen.
- **Über 250.000 Euro:** Umschuldung oder Forward-Darlehen dringend empfohlen – Einsparung kann fünfstellig sein.

Frage 2: Wann endet deine Zinsbindung?

- **In weniger als 6 Monaten:** Umschuldung oder Prolongation.
- **In 6–12 Monaten:** Umschuldung optimal, Forward-Darlehen möglich.
- **In 12–36 Monaten:** Forward-Darlehen prüfen – idealer Zeitraum.
- **In über 36 Monaten:** Forward-Darlehen möglich, aber Aufschlag beachten.

Frage 3: Wie risikobereit bist du?

- **Sicherheitsorientiert:** Forward-Darlehen – Planungssicherheit hat Vorrang.
- **Renditeorientiert:** Umschuldung mit Timing – auf Marktzeitpunkt achten.
- **Bequem:** Prolongation – aber zumindest ein Vergleichsangebot einholen!

Experten-Tipp

Selbst wenn du dich am Ende für die Prolongation bei deiner Hausbank entscheidest: Hole dir vorher mindestens ein unabhängiges Vergleichsangebot ein. Mit einem konkreten Angebot einer anderen Bank in der Hand hast du bei deiner Hausbank eine deutlich bessere Verhandlungsposition. In vielen Fällen bessert die Hausbank daraufhin ihr Angebot um 0,1–0,2% nach.

Forward-Darlehen durchgerechnet

Zinssicherung auf Vorrat – wann es sich lohnt und wann nicht

Das Forward-Darlehen ist eines der meistdiskutierten Instrumente bei der Anschlussfinanzierung. Es ermöglicht dir, dir den heutigen Zinssatz für die Zukunft zu sichern – gegen einen Aufpreis. Doch wann lohnt sich dieser Schritt wirklich? Lass uns die Zahlen sprechen.

Was ist ein Forward-Darlehen?

Ein Forward-Darlehen ist ein Annuitätendarlehen, das du heute abschließt, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt (dem sogenannten „Forward-Zeitpunkt“) auszahlen lässt. Typischerweise beträgt die Forward-Phase 12 bis 60 Monate. Der Zinssatz wird heute festgelegt – Du erhältst damit Planungssicherheit für deine zukünftige Anschlussfinanzierung.

Der Forward-Aufschlag erklärt

Für die Zinssicherung berechnet die Bank einen Forward-Aufschlag. Dieser kompensiert das Risiko der Bank, dir in Zukunft einen möglicherweise unter Marktniveau liegenden Zinssatz gewähren zu müssen.

Forward-Phase	Typischer Aufschlag	Beispiel (Basis 3,80%)
6 Monate	0,06–0,10%	3,86–3,90%
12 Monate	0,12–0,24%	3,92–4,04%
24 Monate	0,24–0,48%	4,04–4,28%
36 Monate	0,36–0,72%	4,16–4,52%
48 Monate	0,48–0,96%	4,28–4,76%
60 Monate	0,60–1,20%	4,40–5,00%

Bandbreite abhängig von Bank und Marktumfeld. Typisch: 0,01–0,02% pro Monat Forward-Phase.

Szenario-Analyse: Lohnt sich das Forward-Darlehen?

Annahme: Restschuld 300.000 Euro, 2% anfängliche Tilgung, 10-jährige Zinsbindung. Zinsbindung endet in 24 Monaten. Heutiger Marktzins: 3,80%.

Szenario	Heute sichern (Forward)	Zinsen steigen +0,5%	Zinsen fallen -0,5%
Zinssatz	3,80% + 0,24% = 4,04%	4,30%	3,30%
Monatliche Rate	1.510€	1.575€	1.325€
Zinskosten in 10 Jahren	105.720€	112.800€	90.600€
Differenz zum Forward	Referenz	-7.080€ (Forward spart)	+15.120€ (Forward kostet mehr)

Szenario	Heute sichern (Forward)	Zinsen steigen +0,5%	Zinsen fallen -0,5%
Differenz/Monat	Referenz	-65€/Monat	+185€/Monat

Break-Even-Analyse

Das Forward-Darlehen lohnt sich, wenn die Zinsen bis zum Zinsbindungsende um **mehr als den Forward-Aufschlag** steigen. In unserem Beispiel mit 24 Monaten Vorlaufzeit und 0,24% Aufschlag:

Break-Even-Punkt: +0,24%

- **Zinsen steigen um mehr als 0,24%:** Forward-Darlehen war die richtige Entscheidung – du sparst Geld.
 - **Zinsen bleiben gleich:** Forward-Darlehen kostet dich den Aufschlag – bei 300.000€ sind das ca. 5.760€ über 10 Jahre.
 - **Zinsen fallen:** Forward-Darlehen war teurer als nötig – du zahlst den Aufschlag plus die entgangene Zinersparnis.
- Wichtig:** Ein Forward-Darlehen ist kein Spekulationsinstrument, sondern eine **Versicherung gegen steigende Zinsen**. Wie bei jeder Versicherung zahlst du eine Prämie (den Forward-Aufschlag) für Planungssicherheit.

§489 BGB: Dein Sonderkündigungsrecht nach 10 Jahren

Nach §489 Abs. 1 Nr. 2 BGB kannst du jedes Darlehen mit einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren nach Ablauf von 10 Jahren mit einer Frist von 6 Monaten kündigen – ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Das bedeutet: Wenn du eine 15- oder 20-jährige Zinsbindung abschließt und die Zinsen nach 10 Jahren deutlich gefallen sind, kannst du ohne Kosten umschulden. Dieses gesetzliche Recht gibt dir bei langen Zinsbindungen eine wertvolle „Ausstiegsklausel“.

Der Sweet Spot: 12–36 Monate vor Ablauf

Die optimale Zeitspanne für ein Forward-Darlehen liegt bei **12 bis 36 Monaten vor Ablauf der Zinsbindung**. In diesem Fenster ist der Forward-Aufschlag noch moderat (0,12–0,72%) und du hast ausreichend Zeit für einen sorgfältigen Vergleich. Bei weniger als 12 Monaten ist eine direkte Umschuldung oft die bessere Wahl. Bei mehr als 36 Monaten wird der Aufschlag in vielen Fällen zu teuer.

Experten-Tipp

Forward-Konditionen variieren von Bank zu Bank erheblich. Der Unterschied im Forward-Aufschlag kann bis zu 0,2% betragen – bei gleicher Forward-Phase. Ein systematischer Vergleich über mehrere hundert Banken kann daher den effektiven Zinssatz deines Forward-Darlehens um Tausende Euro verbessern.

KAPITEL 06

6 Strategien für niedrigere Raten

Konkrete Hebel, um deine monatliche Belastung zu senken – mit Berechnungen

Auch wenn die Zinsen gestiegen sind, gibt es eine Reihe von Stellschrauben, mit denen du deine monatliche Belastung bei der Anschlussfinanzierung optimieren können. Die folgenden sechs Strategien lassen sich einzeln oder in Kombination anwenden.

1

Sondertilgung vor Ablauf der Zinsbindung

Jeder Euro, den du vor Ablauf der Zinsbindung zusätzlich tilgst, reduziert die Restschuld – und damit deine zukünftige monatliche Belastung. Die meisten Darlehensverträge erlauben jährliche Sondertilgungen von 5–10% der ursprünglichen Darlehenssumme.

Rechenbeispiel:

Szenario	Ohne Sondertilgung	20.000€ Sondertilgung	50.000€ Sondertilgung
Restschuld	300.000€	280.000€	250.000€
Neue Rate (4,0%, 2% Tilg.)	1.500€	1.400€	1.250€
Ersparnis/Monat	–	100€	250€
Ersparnis/10 Jahre	–	12.000€	30.000€

Hebel-Effekt

20.000 Euro Sondertilgung sparen 100 Euro pro Monat – das entspricht einer „Rendite“ von 6% p.a. auf den eingesetzten Betrag. In Zeiten, in denen Tagesgeld nur 2–3% bringt, ist die Sondertilgung eine der besten Geldanlagen überhaupt.

2

Tilgungsanpassung: Weniger tilgen, günstiger wohnen

Die Tilgungsrate ist der zweite große Hebel. Eine Reduzierung der Tilgung senkt die monatliche Rate sofort – allerdings auf Kosten der Gesamtlaufzeit und der Gesamtzinskosten.

Tilgungssatz	Monatliche Rate	Restschuld nach 10 J.	Gesamtlaufzeit	Gesamtzinsen
3%	1.750€	174.000€	ca. 23 Jahre	ca. 124.000€
2%	1.500€	222.000€	ca. 31 Jahre	ca. 178.000€
1%	1.250€	262.000€	ca. 51 Jahre	ca. 344.000€

Berechnung bei 300.000€ Restschuld, 4,0% Zinssatz. Gesamtlaufzeit und Gesamtzinsen bei gleichbleibendem Zinssatz geschätzt.

Achtung: Tilgung unter 2% nur als Notlösung

Eine Tilgung von nur 1% mag die monatliche Rate um 250 Euro senken, verlängert aber die Gesamtlaufzeit um fast 20 Jahre und verdoppelt nahezu die Gesamtzinskosten. Nutze diese Option nur als kurzfristige Überbrückung und plane, die Tilgung sobald möglich wieder zu erhöhen.

3

Laufzeitstreckung: Längere Zinsbindung, planbare Raten

Eine längere Zinsbindung (15 oder 20 Jahre statt 10 Jahre) kostet zwar einen Zinsaufschlag von typischerweise 0,2–0,5%, bietet aber langfristige Planungssicherheit.

Zinsbindung	Typischer Zinssatz	Monatliche Rate	Aufpreis/Monat	Sonderkündigungsrecht
10 Jahre	3,80%	1.450€	Referenz	Nein
15 Jahre	4,10%	1.525€	+75€	Nach 10 Jahren (§489 BGB)
20 Jahre	4,30%	1.575€	+125€	Nach 10 Jahren (§489 BGB)

Berechnung bei 300.000€ Restschuld, 2% Tilgung.

Dank des gesetzlichen Sonderkündigungsrechts nach §489 BGB kannst du bei einer 15- oder 20-jährigen Zinsbindung nach 10 Jahren kostenfrei umschulden, falls die Zinsen dann günstiger sind. Die längere Zinsbindung wirkt somit wie eine Versicherung nach oben mit einer eingebauten „Ausstiegsklausel“ nach unten.

4

Bauspar-Kombi: Zinsabsicherung mit Bausparvertrag

Eine Bauspar-Kombi-Finanzierung kombiniert ein tilgungsfreies Darlehen mit einem Bausparvertrag. Du zahlst nur die Zinsen auf das Darlehen und besparst parallel einen Bausparvertrag, der nach Zuteilung das Darlehen ablöst – zu einem heute bereits festgelegten Zinssatz.

Funktionsweise:

- **Phase 1 (Ansparphase):** Du zahlst Darlehenszinsen + Bauspar-Sparrate
 - **Phase 2 (Tilgungsphase):** Bausparvertrag löst Darlehen ab, feste Rate zu garantiertem Zins
- Vorteil:** Absolute Zinssicherheit für die gesamte Laufzeit. **Nachteil:** Gesamtkosten oft höher als bei klassischem Annuitätendarlehen. Diese Strategie ist primär für sehr sicherheitsorientierte Kreditnehmer geeignet.

Split-Finanzierung: Risiko streuen durch Laufzeit-Mix

Bei einer Split-Finanzierung teilst du deine Restschuld auf zwei Darlehen mit unterschiedlichen Zinsbindungen auf – beispielsweise 50% auf 10 Jahre und 50% auf 20 Jahre.

Rechenbeispiel (300.000€ Restschuld):

Variante	Betrag	Zinssatz	Rate	Gesamt-Rate
Komplett 10 Jahre	300.000€	3,80%	1.450€	1.450€
Split-Variante:				
Tranche A (10 J.)	150.000€	3,80%	725€	1.513€
Tranche B (20 J.)	150.000€	4,30%	788€	

Die monatliche Mehrbelastung beträgt nur 63 Euro, aber du erhältst für die Hälfte der Summe 20 Jahre Zinnsicherheit. Bei einem Zinsanstieg in 10 Jahren profitierst du erheblich; bei einem Zinsrückgang kannst du die 20-Jahres-Tranche nach 10 Jahren per §489 BGB kündigen.

KfW-Förderung: Anschlussfinanzierung mit energetischer Sanierung verbinden

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet zinsgünstige Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen.

Wenn du deine Anschlussfinanzierung mit einer energetischen Modernisierung verbindest, kannst du von Förderkonditionen profitieren, die deutlich unter dem Marktzins liegen.

Aktuelle KfW-Programme (Auswahl):

Programm	Max. Kredit	Zinssatz	Tilgungszuschuss
KfW 261/262 (BEG WG)	bis 150.000€	ab 0,01% eff.	bis 25%
KfW 261 Einzelmaßnahmen	bis 60.000€	ab 0,01% eff.	bis 20%
KfW 358/359 (Heizungstausch)	bis 120.000€	ab 0,01% eff.	Variabel

Konditionen Stand 2025, Änderungen vorbehalten. Aktuelle Konditionen unter [kfw.de](https://www.kfw.de).

Doppelter Vorteil

Durch die Kombination von Anschlussfinanzierung und KfW-Förderung profitierst du doppelt: Du erhältst bis zu 150.000 Euro zu Förderkonditionen nahe 0% und senkst gleichzeitig deine Energiekosten nachhaltig. Bei einer Dachsanierung oder Heizungsmodernisierung amortisieren sich die Investitionen häufig innerhalb von 8–12 Jahren allein durch die Energieeinsparung.

Experten-Tipp

Die Kombination mehrerer Strategien bietet oft das größte Optimierungspotenzial. Ein unabhängiger Berater kann für deine individuelle Situation die optimale Kombination aus Tilgungsanpassung, Zinsbindungslänge und Förderprogrammen ermitteln – und so die monatliche Belastung oft um 200–400 Euro senken, verglichen mit einem einfachen Prolongationsangebot.

KAPITEL 07

Die 5 teuersten Fehler

Diese Fehler kosten Eigenheimbesitzer jedes Jahr Millionen – mit Euro-Beträgen beziffert

Bei der Anschlussfinanzierung gibt es eine Reihe typischer Fehler, die auf den ersten Blick harmlos erscheinen, aber in der Summe Tausende oder sogar Zehntausende Euro kosten können. Die folgenden fünf Fehler sehen wir in der Praxis immer wieder – und zeigen dir, wie du sie vermeidest.

1

Nur das Prolongationsangebot der Hausbank annehmen

Der häufigste und teuerste Fehler: Du erhältst das Prolongationsangebot deiner Hausbank, findest es „in Ordnung“ und unterschreibst – ohne je ein Vergleichsangebot eingeholt zu haben. Banken wissen, dass viele Kunden aus Bequemlichkeit beim bestehenden Anbieter bleiben, und preisen dies in ihre Konditionen ein.

9.000–15.000€

Typische Mehrkosten über 10 Jahre bei 300.000€ Restschuld (0,3–0,5% Zinsunterschied)

Lösung: Hole dir immer mindestens ein unabhängiges Vergleichsangebot ein – idealerweise über einen Vermittler mit Zugang zu mehreren hundert Banken.

2

Zu spät mit der Planung beginnen

Viele Eigenheimbesitzer beschäftigen sich erst 2–3 Monate vor Ablauf der Zinsbindung mit der Anschlussfinanzierung. Zu diesem Zeitpunkt ist die Verhandlungsposition schlecht, die Forward-Option verpasst und der Zeitdruck hoch.

5.000–20.000€

Mögliche Mehrkosten durch verpasste Forward-Option und fehlende Vergleichszeit

Lösung: Beginne spätestens 12–18 Monate vor Ablauf der Zinsbindung mit der Planung. Prüfe Forward-Darlehens-Optionen und hole dir systematisch Angebote ein.

3

Nur den Nominalzins vergleichen

Der Nominalzins ist der reine Darlehenszins. Der Effektivzins dagegen berücksichtigt alle Kosten der Finanzierung: Bearbeitungsgebühren, Kontoführungsgebühren, Auszahlungskurs und Tilgungsverrechnungszeitpunkte. Zwei Angebote mit dem gleichen Nominalzins können sich im Effektivzins um 0,1–0,3% unterscheiden.

3.000–9.000€

Mögliche Mehrkosten durch Effektivzins-Differenz von 0,1–0,3% bei 300.000€ über 10 Jahre

Lösung: Vergleiche ausschließlich den **anfänglichen effektiven Jahreszins** gemäß Preisangabenverordnung (PAngV). Dieser ist der einzig faire Vergleichsmaßstab.

4

Sondertilgungsrechte nicht nutzen oder nicht vereinbaren

Viele Darlehensnehmer achten bei der Anschlussfinanzierung nicht auf Sondertilgungsrechte – oder haben vorhandene Rechte im bisherigen Vertrag nie genutzt. Dabei sind jährliche Sondertilgungen von 5–10% der Darlehenssumme ein mächtiges Instrument zur Schuldenreduzierung.

15.000–25.000€

Entgangene Ersparnis bei 300.000€ – wenn 5% jährliche Sondertilgung über 5 Jahre möglich gewesen wäre

Lösung: Vereinbare bei der Anschlussfinanzierung mindestens 5% jährliche Sondertilgungsmöglichkeit – möglichst ohne Zinsaufschlag. Nutze diese konsequent, wenn du über freie Liquidität verfügst.

5

Keine Fördermittel nutzen

Die KfW und teilweise auch Landesförderbanken bieten Darlehen zu Sonderkonditionen – insbesondere im Zusammenhang mit energetischer Sanierung. Viele Eigenheimbesitzer wissen nicht, dass sie diese Fördermittel auch im Rahmen einer Anschlussfinanzierung nutzen können.

bis 45.000€

Mögliche Ersparnis durch KfW-Förderung (bis 150.000€ Kredit zu Sonderkonditionen + Tilgungszuschuss)

Lösung: Prüfe vor jeder Anschlussfinanzierung, ob geplante oder sinnvolle Sanierungsmaßnahmen über Förderprogramme finanziert werden können. Ein unabhängiger Berater kennt die aktuellen Programme und Kombinationsmöglichkeiten.

Zusammenfassung: Die 5 Fehler im Überblick

Fehler	Mögliche Kosten	Lösung
Nur Prolongation annehmen	9.000–15.000€	Unabhängigen Vergleich einholen
Fehler	Mögliche Kosten	Lösung
Zu spät planen	5.000–20.000€	12–18 Monate vorher starten
Nur Nominalzins vergleichen	3.000–9.000€	Effektivzins vergleichen
Sondertilgung ignorieren	15.000–25.000€	5% Sondertilgung vereinbaren + nutzen
Keine Fördermittel	bis 45.000€	KfW-Programme prüfen
Maximales Risiko	bis 114.000€	Systematische Vorbereitung

Deine persönliche Zinsanalyse

Finde heraus, wie viel du bei deiner Anschlussfinanzierung sparen kannst —
kostenlos und unverbindlich.

ERSTGESPRÄCH VEREINBAREN

KAPITEL 08

Deine persönliche Berechnung

Berechne deine individuelle Mehrbelastung – mit unserer Schritt-für-Schritt-Vorlage

Die Beispielrechnungen in den vorherigen Kapiteln haben dir einen Überblick gegeben. Jetzt ist es an der Zeit, deine ganz persönliche Situation zu berechnen. Nutze die folgende Vorlage, um deine individuelle Mehrbelastung bei der Anschlussfinanzierung zu ermitteln.

Schritt 1: Deine aktuelle Finanzierung

Aktuelle Restschuld (steht auf der jährlichen Kontostandsmitteilung):

_____ €

Aktueller Zinssatz (Nominalzins):

_____ %

Aktuelle anfängliche Tilgung:

_____ %

Aktuelle monatliche Rate:

_____ €

Datum des Zinsbindungsendes:

____ . ____ . ____

Verbleibende Monate bis Zinsbindungsende:

_____ Monate

Schritt 2: Deine neue Finanzierung (Prognose)

Geschätzter neuer Zinssatz (aktuell ca. 3,5–4,5%):

_____ %

Gewünschte Tilgung (empfohlen: mindestens 2%):

_____ %

Geplante Sondertilgung vor Ablauf:

_____ €

Restschuld nach Sondertilgung:

_____ €

Schritt 3: Berechnung deiner neuen Rate

So berechnest du deine neue monatliche Rate

Formel: Neue monatliche Rate = Restschuld × (neuer Zinssatz + Tilgungssatz) ÷ 12

Beispiel: 300.000€ × (4,0% + 2,0%) ÷ 12 = 300.000 × 0,06 ÷ 12 = **1.500€/Monat**

Hinweis: Dies ist eine Näherungsrechnung. Der exakte Betrag hängt von der konkreten Tilgungsverrechnung der Bank ab und kann geringfügig abweichen.

Neue monatliche Rate (berechnet):

_____ €

Differenz zur aktuellen Rate:

_____ €/Monat

Differenz pro Jahr:

_____ €/Jahr

Differenz über 10 Jahre:

_____ €

Schritt 4: Haushaltscheck

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen:

_____ €

Neue Rate als Anteil des Nettoeinkommens:

_____ %

Faustregeln zur Haushaltsbelastung

Unter 30%: Komfortabel – ausreichend Puffer für unvorhergesehene Ausgaben.

30–40%: Tragbar, aber wenig Spielraum – Sparrate und Lebensstandard werden eingeschränkt.

Über 40%: Kritisch – bei Einkommensrückgängen droht Zahlungsunfähigkeit. Maßnahmen zur Ratenreduzierung dringend empfohlen.

Experten-Tipp

Deine persönliche Berechnung ist ein wichtiger erster Schritt. Für eine exakte Kalkulation mit allen Faktoren (Effektivzins, Tilgungsverrechnung, Sondertilgungsoptionen, Fördermöglichkeiten) empfiehlt sich ein professioneller Finanzierungsvergleich. Dieser ist bei unabhängigen Beratern in der Regel kostenlos und unverbindlich.

Eine vollständige Unterlagensammlung beschleunigt den Finanzierungsprozess erheblich und verbessert deine Verhandlungsposition. Die folgenden Checklisten zeigen dir, welche Dokumente du benötigst – aufgeteilt nach Pflichtunterlagen und situationsabhängigen Dokumenten.

Pflichtunterlagen – Für jeden Antragsteller

Aktueller Darlehensvertrag – Dein bestehendes Kreditvertragsdokument mit allen Konditionen und Bedingungen

Aktuelle Kontostandsmitteilung / Saldenbestätigung – Zeigt die aktuelle Restschuld und wird jährlich von deiner Bank zugesandt (meist zum 31.12.)

Personalausweis oder Reisepass – Gültige Kopie aller Darlehensnehmer (Vorder- und Rückseite)

Grundbuchauszug – Nicht älter als 3 Monate, erhältlich beim zuständigen Amtsgericht (Kosten: ca. 10–20€)

Aktuelle Gehaltsabrechnungen – Die letzten 3 Gehaltsabrechnungen aller Darlehensnehmer

Einkommensteuerbescheid – Der letzte verfügbare Bescheid (für Einkommensnachweis und Steuerklasse)

Nachweis über Eigenkapital / Vermögenswerte – Konto- und Depotauszüge, Bausparverträge, Lebensversicherungen

Objektunterlagen – Wohnflächenberechnung, Grundriss, Lageplan, Baubeschreibung (sofern vorhanden)

Foto der Immobilie – Aktuelles Außenfoto (bei vielen Banken erforderlich)

Zusätzlich bei Kapitalanlage-Immobilien

Aktueller Mietvertrag – Mit allen Nachträgen und Mieterhöhungen

Nachweis der Mieteinnahmen – Kontoauszüge der letzten 3 Monate mit Mieteingang

Hausgeldabrechnung / Wirtschaftsplan – Bei Eigentumswohnungen (aktuelle Abrechnung der WEG-Verwaltung)

Teilungserklärung – Bei Eigentumswohnungen

Zusätzlich bei Selbstständigen / Freiberuflern

Letzte 2-3 Einkommensteuerbescheide – Vollständig mit allen Anlagen

Aktuelle BWA (Betriebswirtschaftliche Auswertung) – Nicht älter als 3 Monate

Letzte 2-3 Jahresabschlüsse / Bilanzen – Bei bilanzierenden Unternehmen

Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) – Bei Freiberuflern und Kleinunternehmen

Gewerbeanmeldung / Handelsregisterauszug – Nachweis der gewerblichen Tätigkeit

Für KfW-Förderung zusätzlich

Energieausweis der Immobilie – Bedarfs- oder Verbrauchsausweis

Sanierungsfahrplan (iSFP) – Von einem zugelassenen Energieberater (förderfähig)

Kostenvoranschläge der geplanten Maßnahmen – Von Fachunternehmen

Bestätigung des Energieberaters (BzA) – „Bestätigung zum Antrag“ vor Antragstellung erforderlich

Diese Unterlagen beschleunigen den Prozess erheblich

Eine vollständige Unterlagensammlung kann den Bearbeitungszeitraum von mehreren Wochen auf wenige Tage verkürzen. Banken arbeiten Anträge mit vollständigen Unterlagen bevorzugt ab. Zudem signalisierst du mit einer professionellen Dokumentation Bonität und Zuverlässigkeit, was sich positiv auf die Konditionen auswirken kann. **Tipp:** Scanne alle Unterlagen als PDF und lege einen digitalen Ordner an – so kannst du Angebote bei mehreren Banken gleichzeitig einholen.

Experten-Tipp

Ein unabhängiger Finanzierungsberater prüft deine Unterlagen vorab auf Vollständigkeit und bereitet sie bankgerecht auf. Das spart dir Rückfragen und Verzögerungen. Viele Berater bieten auch einen sicheren Upload-Bereich für deine Dokumente – so musst du deine sensiblen Unterlagen nicht per unsicherer E-Mail versenden.

Deine Vermögensstrategie

Zusammenfassung, Handlungsempfehlung und wie du jetzt profitierst

Du hast dich durch zehn Kapitel mit Daten, Berechnungen und Strategien gelesen. Jetzt ist es Zeit, die wichtigsten Erkenntnisse zusammenzufassen – und den entscheidenden nächsten Schritt zu gehen.

Die 5 wichtigsten Erkenntnisse

1. **Die Zinswende ist real:** Von 0,8% (2020) auf 3,5–4,0% (2025) – die monatliche Rate kann sich verdoppeln.
2. **Die Mehrbelastung ist erheblich:** 800–1.250 Euro pro Monat bei typischen Restschulden von 250.000–500.000 Euro.
3. **Prolongation ist fast nie die beste Lösung:** Ein systematischer Vergleich spart im Durchschnitt 9.000–15.000 Euro über 10 Jahre.
4. **Frühzeitige Planung zahlt sich aus:** 12–18 Monate Vorlauf eröffnen Forward-Optionen und mehr Verhandlungsspielraum.
5. **Die Kombination macht den Unterschied:** Sondertilgung + optimaler Zinssatz + Förderung = maximale Ersparnis.

Was ein unabhängiger Konditionsvergleich für dich tun kann

Zugang & Reichweite

Über 500 Bankpartner im Vergleich

Schaufensterkonditionen – oft 0,1–0,3% günstiger als Direktangebote

Zugang zu Spezialanbietern und Nischenbanken

Europace-Plattform für tagesaktuelle Konditionen

Beratung & Service

Unabhängige Empfehlung – keine Bindung an eine Bank

Komplette Begleitung von Vergleich bis Abschluss

Unterlagenprüfung und -aufbereitung

Fördermittelberatung inklusive

Und das Beste: Für dich als Kunden ist die Beratung kostenlos

Ein unabhängiger Finanzierungsvermittler wird von der finanzierenden Bank vergütet – nicht von dir. Die Beratung, der Vergleich und die komplette Abwicklung sind für dich als Kunden **vollständig kostenlos**. Du profitierst von besseren Konditionen, ohne dafür zu bezahlen. Es gibt also keinen rationalen Grund, auf einen unabhängigen Vergleich zu verzichten.

Rechenbeispiel: So profitiert Familie Müller

Position	Ohne Vergleich (Prolongation)	Mit unabhängigem Vergleich
----------	-------------------------------	----------------------------

Restschuld	400.000€	400.000€
Zinssatz	4,20% (Hausbank-Angebot)	3,75% (bestes Angebot aus 500+ Banken)
Monatliche Rate (2% Tilg.)	2.067€	1.917€
Ersparnis/Monat	–	150€
Ersparnis über 10 Jahre	–	18.000€

Familie Müller spart 18.000 Euro über 10 Jahre – bei null eigenen Kosten für die Beratung.

Erfahre in 15 Minuten, wie viel du bei deiner Anschlussfinanzierung sparen kannst – unverbindlich und kostenlos.

JETZT TERMIN ANFRAGEN

500+ Banken Unabhängig Kostenlos Europace

Ein Service von Zinsboutique – Unabhängige Baufinanzierungsberatung

Rechtlicher Hinweis

Die in diesem Ratgeber enthaltenen Informationen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine individuelle Finanzberatung, Rechtsberatung oder Steuerberatung dar. Alle Berechnungen, Zinssätze und Beispiele sind exemplarisch und können von den tatsächlichen Konditionen abweichen. Die dargestellten Zinssätze basieren auf durchschnittlichen Marktkonditionen zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit ändern.

Trotz sorgfältiger Recherche übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Inhalte. Für individuelle Finanzierungsentscheidungen empfehlen wir eine persönliche Beratung durch einen qualifizierten Finanzierungsberater.

Alle genannten KfW-Programme und Förderbedingungen unterliegen den jeweils aktuellen Richtlinien der KfW und können sich ändern. Aktuelle Informationen findest du unter **kfw.de**.

Deine persönliche Zinsanalyse

Finde heraus, wie viel du bei deiner Anschlussfinanzierung sparen kannst —
kostenlos und unverbindlich.

ERSTGESPRÄCH VEREINBAREN

Haftungshinweis: Die Informationen in diesem Ratgeber dienen ausschließlich der allgemeinen Information und stellen keine Finanzberatung dar. Für individuelle Entscheidungen konsultiere bitte einen qualifizierten Berater. Alle Zahlen und Beispiele dienen der Veranschaulichung. Stand: 2025.

Zinsboutique

Unabhängige Baufinanzierungsberatung

zinsboutique.de