

Vergleichen lohnt sich: Dies sind die Tipps für die Anschlussfinanzierung

Die Zinsbindung läuft aus, die Anschlussfinanzierung steht an: **GESTIEGENE ZINSEN** können stark belasten. Was helfen kann.

Steigende Zinsen, auslaufende Zinsbindungen und veränderte Lebenssituationen: Für die meisten Immobilienbesitzerinnen und -besitzer rückt früher oder später das Thema Anschlussfinanzierung in den Fokus. Spätestens wenn die Sollzinsbindung des Baukredits endet, stellt sich die Frage, wie die Finanzierung sinnvoll fortgeführt werden kann.

„Der Gesetzgeber verpflichtet die Banken drei Monate vor dem Zinsbindungsende ein Anschlussangebot zu machen“, sagt Max Herbst von der FMH-Finanzberatung. „Diese Zeit reicht eigentlich auch aus, um anderweitig ein besseres Angebot zu finden“, sagt der Experte. Wer sich früher kümmert, macht sicher keinen Fehler. Immerhin braucht es Zeit, bis die notwendigen Objekt- und Bonitätsunterlagen zusammengetragen sind. Aber lohnt sich der Aufwand für Eigentümerinnen und Eigentümer? Max Herbst ordnet die Lage im Interview ein.

Lohnt es sich überhaupt, Vergleichsangebote zu dem des bisherigen Finanzierers einzuholen?

Es lohnt sich in jedem Fall. Nur so können Eigentümerinnen und Eigentümer einordnen, wie gut das Angebot zur Anschlussfinanzierung der bisherigen Bank ist. Steigt der Sollzins bei Fort-



Vor Baubeginn muss die Finanzierung für das Projekt stehen. Läuft die Zinsbindung nach 10, 15 oder 20 Jahren aus, braucht es eine Anschlussfinanzierung. Foto: Hauke-Christian Dittrich/dpa

führung des Vertrags zu neuen Konditionen etwa von 1 Prozent auf 3,5 Prozent, bedeutet das eine erhebliche Mehrbelastung. Bei einem Ursprungsdarlehen von 400.000 Euro und drei Prozent Tilgung wüchse die monatliche Rate von 1.333 Euro auf 2.167 Euro. Das könnten sich vermutlich viele Kunden nicht leisten.

Dann bleiben zwei Optionen. Erstens: Statt den Vertrag wie bisher zu neuen Zinsen bei der

bisherigen Bank fortzuführen, ein neues Darlehensangebot mit allen Prüfkriterien von dieser anfordern. Der Zinssatz könnte dann derselbe bleiben, die Tilgung aber auf zwei Prozent gesenkt werden. Das würde dazu führen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer erst nach 29 Jahren, nicht schon nach 13 Jahren schuldenfrei sind.

Oder aber die zweite Option: Eine Bank finden, die zu einem günstigeren Zinssatz finanziert.

Welche Verhandlungsspielräume gibt es bei den Banken?

Bei der bestehenden Bank gibt es eigentlich nur zwei Möglichkeiten: Entweder führen Sie das Vertragsverhältnis zu veränderten Zinskonditionen fort. Oder Sie schließen ein neues Anschlussdarlehen mit neuer Objekt- und Bonitätsprüfung ab. Die Alternative ist, sich eine neue Bank zu suchen. In allen Fällen ist eine Verhandlungs-

basis vorhanden, wenn die monatlich neuen Raten zu den eigenen Einkünften passen - und zwar auch noch im Rentenalter. Mehr als etwa 35 Prozent der monatlichen Einkünfte im Rentenalter sollte die Rate nicht ausmachen.

Eine weitere Möglichkeit ist, eine zusätzliche Darlehensunterschrift von den eigenen Kindern mit einem gesicherten, ausreichenden Einkommen anzubieten. Das würde den Eltern eine wunderbar niedrige Rate erlauben.

Bei unserem Beispiel mit einer derzeitigen Restschuld von 274.000 Euro könnte man so etwa ein Volltilgungsdarlehen mit Unterschrift eines späteren Erben vereinbaren, das innerhalb von 30 Jahren ohne weiteres Zinsrisiko vollständig zurückgezahlt wird. Hier läge der Zinssatz aktuell etwa bei 4,08 Prozent, die monatliche Rate lediglich bei 1297 Euro.

Kann auch ein Forward-Darlehen sinnvoll sein, mit dem man sich einen festen Zinssatz für die Zukunft fest-schreiben lassen kann - etwa, wenn die Zinsbindung erst in wenigen Monaten oder Jahren ausläuft?

Ein Forward-Darlehen ist ein Angstprodukt. Wer Bedenken hat, dass die Zinsen so weit steigen, dass man die neue Rate

nur schwer aufbringen kann, kann auch ein Forward-Darlehen abschließen. Nach einer Auswertung der FMH-Finanzberatung, hat sich der Abschluss eines Forward-Darlehens in den vergangenen 15 Jahren aber nur in etwa 20 Prozent der Zeiträume gelohnt. Das war zum Beispiel in den Jahren 2020 bis 2022 der Fall, weil die Zinsen ab Juli 2022 kräftig gestiegen sind.



DPA Max Herbst Foto: Martin Joppen

Urlaubsfeeling aus dem Supermarkt Frische Ideen für ein Sommer-Picknick

Im Sommer verlagert sich das Leben nach draußen und am besten kommt das Essen einfach mit. Wer keine Lust hat, vorher in der Küche zu stehen, findet bei Eat Happy im Supermarkt bis Ende August limitierte Specials für die Auszeit zwischendurch: die Sommer Box, Onigiri und das Mochi Duo Lime Mint & Passion Fruit.

Die Sommer Box ist perfekt für alle, die beim Picknick gerne Sushi teilen. Das funktioniert beim Lunch im Park oder Feierabendessen draußen. Ebenso geeignet sind Onigiri.

Ab sofort gibt es mit Cooked Salmon Wakame eine vierte Sorte der Reisecke im Algenblatt. Als Dessert kombiniert das Mochi Duo erfrischende Limette und Minze sowie fruchtige Passionsfrucht.

Für Urlaubsfeeling braucht es also nicht Flugticket und Koffer. Manchmal reichen eine Picknickdecke, ein Platz draußen und besondere Snacks. Die limitierten Specials sind bis Ende August an teilnehmenden Eat Happy Standorten erhältlich.

Mehr Infos: www.eathappy.de

Engelhardt Umzüge

Seniorenzug Vollservice bezahlt durch Pflegeversicherung ab 1. Pflegegrad, Küchenmontagen mit Umbau, Möbelmontagen, Möbelankauf und Entsorgung, Malerarbeiten, Wohnungsreinigung, Übergabe u.v.m.

Beratung und Besichtigung gerne und natürlich kostenfrei bei Ihnen zu Hause.

www.engelhardt-umzuege.de **21% Rabatt** **0178 6017716**

IMMOBILIENMARKT

Verpachtung Gartenlokal „Weinberggärten“ in Leipzig-Leutzsch

Der KGV „Leipzig Leutzsch“ e.V. sucht ab November 2026 einen engagierten Pächter für sein traditionsreiches Gartenlokal in grüner Lage (Weinbergstraße 21, 04179 Leipzig).

Ausstattung: Gastraum mit 80 Sitzplätzen, separates Kaminzimmer (25 Plätze), Biergarten mit ca. 80 Plätzen, Gastro-Küche (teil-/vollmöbliert), Bühne für Kulturveranstaltungen, gepflegte Sanitäranlagen. Ideal für Vereinsfeste, Familienfeiern und Ausflugsgäste.

Gesucht wird: Ein erfahrener Gastronom mit gastfreundlichem, bodenständigem Konzept (z. B. deutsche Küche oder moderne Hausmannskost), den notwendigen Konzessionen, kaufmännischem Geschick und solider Bonität.

Bewerbungsunterlagen: Gastronomiekonzept, Lebenslauf mit Referenzen, Bonitätsnachweis.

Kontakt: Brigitte Jacobi (Vorstandsvorsitzende), E-Mail: weinberg1901@t-online.de

Bewerbungsfrist: 15. September 2026. **Besichtigungen nach Vereinbarung.**

Nicht improvisieren: So werkeln Heimwerker möglichst sicher

Kommt es beim Heimwerken zu Unfällen, sind mitunter sie verantwortlich dafür: Nachlässigkeit, Improvisation und Selbstüberschätzung. „Man denkt „Ist ja nur kurz“ oder „Das passt schon“ – und schon steht man in Flipflops in der Werkstatt, nutzt eine Getränkekiste als Tritt oder fixiert ein Werkstück mit dem Knie“, schildert Frank Werner von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) in einem Beitrag der Aktion „Das sichere Haus“ (DSH).

Und genau solche oder ähnliche Situationen können selbst erfahrenen Heimwerkern und Heimwerkerinnen zum Verhängnis werden, auch bei Tätigkeiten, die sie schon gefühlt hundertmal reibungslos erledigt haben. Wichtig also: auch bei Routinearbeiten immer konzentriert und mit der kompletten Schutzausrüstung werkeln.

AUF DIESE AUSTRÜSTUNG KOMMT ES AN

Dazu gehört etwa, nur mit Schutzbrille zu schleifen, um Au-

genverletzungen durch Splitter zu vermeiden. Und nicht ohne Atemschutz: Sonst können schädliche Staub- oder Farbpartikel in die Lunge gelangen. Gleiches gilt beim Umgang mit Farben und Lacken.



Bei DIY-Projekten gilt: Immer konzentriert und mit vollständiger Schutzausrüstung arbeiten – denn Unfälle können selbst erfahrenen Heimwerkern passieren. Foto: Inga Kjer/dpa

Bei längeren Säge-, Bohr- oder Schleifarbeiten sollte man außerdem einen Gehörschutz tragen. Auch ganz wichtig im Heimwerker-Alltag: Arbeitshandschuhe anziehen, die Schnitt- und Quetschverletzun-

gen vorbeugen, und stabiles Schuhwerk. Letzteres schützt vor herabfallendem Material und verhindert durch eine griffige Sohle, dass man auf glatten Böden ausrutscht.

Überhaupt sollten Heimwerkerinnen und Heimwerker laut DSH auf die passende Kleidung achten: Lange Ärmel und lange Hosenbeine schützen die Haut besser als Shorts und Tops. Ärmel krempelt man demnach am besten nach innen auf, damit man nicht an ihnen hängenbleibt. Armbänder und vor allem Halsketten sollten immer abgelegt werden - an letzteren kann man sich im schlimmsten Fall strangulieren. Lange Haare sind am sichersten zu einem Zopf gebunden oder hochgesteckt. So können sie sich nicht so leicht in Maschinen verfangen.

NICHT JEDES WERKZEUG MUSS MAN SELBST BEDIENEN

Wichtig: Entfernen Sie Öl-, Farb- und Staubreste und räumen Sie Kabel, Werkzeuge und andere Materialien nach Ihren Arbeiten

immer direkt auf. Sie werden sonst zu Rutsch- und Stolperfallen. Wer in der Höhe arbeitet, sollte außerdem nur stabile Leitern mit Halte- und Abstellmöglichkeiten oder kleine Gerüste nutzen, um nicht abzustürzen. Improvisierte Tritthilfen wie Stühle, Eimer oder Kisten sind tabu.

NICHT ALLES IST FÜR LAIEN AUCH GEEIGNET

Und auch wenn Sie ambitionierte DIY-Projekte vor Augen haben: Nicht jedes Werkzeug gehört in Laienhände. Frank Werner zufolge zählen dazu etwa Flex, Bohrhammer oder Kreissäge, auch wenn sie frei im Handel oder im Verleih erhältlich sind. Ein weiteres Problem laut dem stellvertretenden Hauptabteilungsleiter der BG BAU: „Hobbyhandwerker und -handwerkerinnen greifen oft zu billigen oder defekten Geräten, entfernen Schutzeinrichtungen oder verzichten auf Abdeckungen.“ Auch das kann gefährlich sein.

Alte Treppe?
Neue Stufen nach Maß!
Treppenrenovierung mit System

- einzigartiges System für alle Beanspruchungen
- absolut kein Dreck oder Baustelle
- riesige Auswahl an Oberflächen
- kostenfreie Beratung bei Ihnen vor Ort
- garantiert nie wieder schleifen oder streichen
- Treppe bleibt während der Renovierung voll nutzbar
- kostenfreier Servicebesuch

Kommen Sie und überzeugen Sie sich!
PORTAS-Fachbetrieb H. Uhlrich

Studio Böhlitz-Ehrenberg
Lützschenaer Str. 1
Tel. 034297/4 15 70
Mo. 10-13 Uhr, Mi./Do. 15-18 Uhr

Fuchshain
Hauptstraße 50
Tel. 034297/4 15 70
Mo.-Fr. 9-16 Uhr

jeden 1. Sa. im Monat von 9-12 Uhr und nach Vereinbarung
www.uhlrich.portas.de

PORTAS
Europas Renovierer Nr. 1

Gern renovieren wir Ihren Fußboden gleich mit!

TÜRENPROFIS RENOVIERUNG
TREPPEN • KÜCHEN • TÜREN • FENSTER

Renovieren statt neu kaufen – BIS ZU 50 % KOSTEN SPAREN!

WIR RENOVIEREN. SIE PROFITIEREN. ALLES AUS EINER HAND.
Schnell, sauber, nachhaltig und wertsteigernd – ohne Ausbau und zu einem fairen Preis.

TÜRENRENOVIERUNG
durch Ummantlung
VORHER NACHHER
Alte Türen – neues Aussehen
Ohne Schmutz und Lärm.
Schnell, sauber, stilvoll.

TREPPENRENOVIERUNG
durch Aufdopplung
VORHER NACHHER
Alte Treppe – wie neu
Aus alt und abgenutzt – wird modern und sicher.
Rutschfest und langlebig.

KÜCHENRENOVIERUNG
durch Frontenwechselsystem
VORHER NACHHER
Neue Fronten – neue Küche
Ihre Küche im neuen Design – ohne Ausbau, zum fairen Preis.

FENSTERRENOVIERUNG
mit Aluminiumverkleidung
(nur Außenbereich)
VORHER NACHHER
Fenster dauerhaft geschützt
Schutz, Farbe, Wertsteigerung.
Langlebig, pflegeleicht und schön.

WERT ERHALTEN
statt neu kaufen

NACHHALTIG
ressourcenschonend

KOSTEN SPAREN
bis zu 50 % günstiger

SCHNELL & SAUBER
in kurzer Zeit

0341 30 69 79 0 | Max-Liebermann-Straße 184
04157 Leipzig | www.tuerenprofis.de

IMMOBILIENKAUFGESUCHE

Dring. EFH für Barzahler gesucht
schnelle Kaufabwicklung, auch Doppel- oder Reihenhäuser - jetzt zum Bestpreis, über 30 Jahre Erfahrung als Makler, 0152/ 08 57 97 83, www.pi-immo.de

Wir suchen ständig MFH/ EFH-Grundstücke. Bitte alles anbieten. Mund Immobilien GmbH, 0341-991660011

MIETANGEBOTE

WOHNEN FÜR SENIOREN

DRK - Betreutes Wohnen EIB, Ost-
bahnhofstr. 20A 1-2 R-Wg mit Betreuung, 01776889854, info@mietschloss.de

MIETGESUCHE

WOHNUNGEN

2-3-Zimmerwohnung gesucht in
Leipzig ab sofort. Zwei zuverlässige Masterstudentinnen, Nichtraucherinnen, keine Haustiere, Eltern bürgen. +4917678983941/johsom@gmx.de