

10 Tipps zur Anschlussfinanzierung

Nutzen Sie die historischen Tiefstände bei den Kreditzinsen und sichern Sie sich durch die vorzeitige Anschlussfinanzierung das aktuelle Niveau für die Zukunft. Risikoreich wäre es, noch weiter abzuwarten und auf weiter fallende Zinsen zu spekulieren. Denn das könnte leicht ins Auge gehen. Was Sie bei der vorzeitigen Anschlussfinanzierung beachten sollten, zeigen folgende Tipps:

1. **Überblick verschaffen:** Listen Sie Ihre Kreditverpflichtungen übersichtlich auf. Bei welchen Krediten endet die Zinsbindung in den nächsten ein bis fünf Jahren? Wie hoch ist dann die Restschuld? Sollen diese Kredite abgelöst werden oder steht dann eine Verlängerung an? Informationen finden Sie in den aktuellen Kontoauszügen, dem Kreditvertrag und dem Zins- und Tilgungsplan.
2. **Mit der Bank sprechen:** Erkundigen Sie sich über die Konditionen für eine mögliche vorzeitige Anschlussfinanzierung. Grundlage ist das aktuelle Zinsniveau in Abhängigkeit von der Laufzeit versehen mit einem Zinsaufschlag für die Zeit bis zum Zinsbindungsende. Diese zeitabhängigen Aufschläge liegen derzeit etwa bei 0,01 bis 0,03 % je Monat. Alternativ käme evt. auch der Neuabschluss des Kredites in Frage. Lassen Sie sich die Höhe einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung berechnen.
3. **Vergleichsangebote einholen:** Sie müssen die Anschlussfinanzierung nicht beim bisherigen Kreditgeber machen. Holen Sie sich daher Alternativangebote für die Anschlussfinanzierung. Ein Bankwechsel verursacht zwar einmalig zusätzliche Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 0,4 % der Kreditsumme. Bei größeren Zinsdifferenzen haben Sie diese aber schnell wieder raus. Kümmern Sie sich frühzeitig um entsprechende Angebote, da eine Umschreibung im Grundbuch durchaus 3 bis 6 Wochen dauern kann.
4. **Bei kurzen Zinsbindungsfristen besser normales Darlehen:** Läuft die Zinsbindung des Darlehens bereits innerhalb eines Jahres ab, ist eine spezielle Anschlussfinanzierung oft nicht nötig. Besser ist dann der Abschluss eines normalen Darlehens, das erst zum Ablauf des alten Darlehens abgerufen wird. Viele Banken verzichten für das neue Darlehen dann ganz auf die Erhebung von Bereitstellungszinsen.

5. **Entscheidung treffen:** Wie schätzen Sie die weitere Zinsentwicklung ein? Wenn Sie glauben, dass der Zinssatz mit Ablauf der Zinsbindung höher liegen könnte als das Angebot für die Anschlussfinanzierung, sollten Sie handeln. Wenn mehrere Kredite in Frage kommen, betreiben Sie Risikostreuung und vereinbaren die Anschlussfinanzierung zunächst für einen Kredit und beobachten die weitere Zinsentwicklung.
6. **Die Tilgung erhöhen:** Der gegenüber dem bisherigen Kredit niedrigere Zinssatz verringert auch die Rate bzw. den jährlichen Kapitaldienst. Hatten Sie mit der bisherigen Rate kein Problem, sollten Sie diese beibehalten. Damit erhöhen Sie automatisch die Tilgungsleistungen, so dass sich die Laufzeit des Kredits verkürzt wird. Lassen Sie sich immer einen Zins- und Tilgungsplan geben, auf dem die gesamten Zinskosten und evt. noch eine verbleibende Restschuld aufgeführt ist.
7. **Sonderoptionen prüfen und evt. vereinbaren:** Mit Ablauf der Zinsbindung sind Sie, was die weiteren Kreditbedingungen anbelangt, wieder völlig frei. Handeln Sie daher im Rahmen der Anschlussfinanzierung auch die nächste Zinsbindung (5, 10 oder sogar 15 Jahre) oder gegebenenfalls Sondertilgungsoptionen mit aus.
8. **Rentenbankdarlehen evt. umfinanzieren:** Darlehen der Landwirtschaftlichen Rentenbank können erst mit Ablauf der Zinsbindung verlängert werden. Eventuell ist Ihre Bank bereit, durch Abschluss einer hausbankeigenen Anschlussfinanzierung das Darlehen bei der Rentenbank abzulösen.
9. **Weiteren Kapitalbedarf berücksichtigen:** Beziehen Sie den anstehende Kreditbedarf für Investitionen oder größere Reparaturen mit in die Verhandlungen zur Anschlussfinanzierung ein.
10. **Frei werdende Sicherheiten:** Für neue Kredite können Sie die freigewordenen Sicherheiten der zum Teil zurückgezahlten Kredite nutzen.

Bernhard Gründken

LUB NRW GmbH, Nevinghoff 40, 48147 Münster

Telefon:0251/2376-321,bernhard.gruendken@lwk.nrw.de