

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung

Was passiert am Ende der Zinsbindung?

Was passiert am Ende der Zinsbindung?

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, reading "C. Eckermann".

Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Was passiert am Ende der Zinsbindung?

Die Zinsbindungsfrist bei einer Baufinanzierung stellt eine entscheidende Phase im Verlauf Ihres Immobilienkredits dar. Sobald die vereinbarte Zinsbindung abläuft, beginnt für viele Kreditnehmer die nächste große Etappe: die sogenannte Anschlussfinanzierung oder eine Neubewertung der Finanzierungssituation.

In diesem Moment gilt es, gut informiert und vorbereitet zu sein, denn die Restschuld, das Zinsniveau und die Restlaufzeit bestimmen maßgeblich die zukünftige finanzielle Belastung. Im Folgenden erläutern wir Ihnen ausführlich, was Sie am Ende der Zinsbindung erwartet, welche Optionen Sie haben und wie Sie mit gezielten Schritten Ihre Finanzierung sicher und vorausschauend gestalten können.

Was ist eine Zinsbindungsfrist - Definition und Bedeutung

Unter einer Zinsbindungsfrist – auch Sollzinsbindung genannt – versteht man den Zeitraum, für den der Zinssatz eines Darlehensvertrags fest vereinbart ist. Während dieser Zeit bleibt der Zinssatz in der Regel konstant, unabhängig von der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus. Für Baufinanzierungen ist diese Konstanz besonders wichtig, da hohe Summen über lange Zeiträume finanziert werden. Sie gewährleistet Planbarkeit und schützt vor steigenden Zinsen.

Wie lange kann eine Zinsbindung dauern?

Typische Varianten bei der Baufinanzierung reichen von 5, 10, 15, 20 bis 30 Jahren – je nach Bonität, Laufzeit und Risikobereitschaft des Kreditnehmers. Eine längere Bindungsdauer bietet mehr Sicherheit, ist aber oft mit einem leicht höheren Zinssatz verbunden.

Das Ende der Zinsbindung – was bedeutet das konkret, Ablauf und Status quo

Wenn Ihre Zinsbindungsfrist abläuft, bedeutet das nicht automatisch, dass das Darlehen vollständig getilgt ist. In der Regel verbleibt eine Restschuld, die weiterfinanziert werden muss.

Am Ende der Frist haben Sie drei Optionen:

- Prolongation – Verlängerung bei der bisherigen Bank
- Umschuldung – Wechsel zu einer neuen Bank
- Vollständige Tilgung – wenn Eigenmittel oder Ersparnisse vorhanden sind



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Auswirkungen auf Zins und Tilgung

Mit dem Ablauf der Zinsbindung wird der Zinssatz neu festgelegt – je nach Marktlage. Wenn das Zinsniveau gesunken ist, kann die Anschlussfinanzierung günstiger werden; ist es gestiegen, steigen damit auch die Kosten.

Ihre monatliche Rate oder Laufzeit kann sich dadurch deutlich verändern – insbesondere, wenn die Restschuld hoch ist oder das Zinsniveau stark gestiegen ist.

Rechtliche Hinweise:

- Nach Ablauf von 10 Jahren Zinsbindung haben Sie ein gesetzliches Kündigungsrecht mit einer Frist von sechs Monaten, ohne Vorfälligkeitsentschädigung.
- Ihre Bank wird Sie in der Regel 3 bis 6 Monate vor Ablauf der Zinsbindung schriftlich informieren.

Anschlussfinanzierung, Ihre Optionen im Überblick

Bei der Prolongation führen Sie das bestehende Darlehen bei Ihrer aktuellen Bank weiter – meist mit neuen Konditionen (Zinssatz, ggf. Laufzeit). Vorteile: Einfacher Ablauf, keine neue Grundschuldregistrierung, Ihre Bank kennt Ihre Unterlagen bereits.

Nachteile: Die Bank ist nicht verpflichtet, Ihnen die besten Konditionen anzubieten – ein Vergleich lohnt sich also immer.

Umschuldung

Sie können einen neuen Kredit bei einer anderen Bank aufnehmen, um die offene Restschuld zu finanzieren. Vorteile: Möglichkeit, günstigere Zinsen oder bessere Vertragsbedingungen zu erhalten. Nachteile: Etwas mehr Aufwand durch neue Bonitätsprüfung, eventuell Notar- und Grundbuchkosten.

Vollständige Tilgung / Sondertilgung

Wenn Sie über entsprechende Mittel verfügen – z. B. durch Ersparnisse, eine Erbschaft oder den Verkauf einer Immobilie – können Sie die Restschuld direkt ganz oder teilweise tilgen. Damit vermeiden Sie weitere Zinskosten und reduzieren Ihre monatliche Belastung.

Forward-Darlehen

Mit einem Forward-Darlehen sichern Sie sich bereits im Voraus einen festen Zinssatz für die Zeit nach Ablauf der Zinsbindung – oft bis zu 36 Monate im Voraus.

Das ist besonders interessant, wenn Sie steigende Zinsen erwarten und Ihre Finanzierung langfristig absichern möchten.

Worauf Sie frühzeitig achten sollten, rechtzeitig planen

Experten empfehlen, 6 bis 12 Monate vor Ablauf der Zinsbindung aktiv zu werden – in manchen Fällen auch früher. So haben Sie genügend Zeit, Angebote zu vergleichen und strategisch zu entscheiden.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Restschuld analysieren

Ermitteln Sie, wie hoch Ihre Restschuld zum Zeitpunkt des Ablaufs der Zinsbindung sein wird. Je geringer die Restschuld, desto weniger wirken sich mögliche Zinssteigerungen aus.

Marktvergleich durchführen

Verlassen Sie sich nicht nur auf das Angebot Ihrer Hausbank. Ein Vergleich von Konditionen bei verschiedenen Banken kann schnell mehrere tausend Euro Ersparnis bringen.

Tilgung und Laufzeit prüfen

Wenn der neue Zinssatz höher ausfällt, können Sie die Rate anpassen oder die Laufzeit verlängern. Alternativ kann eine höhere Tilgung helfen, die Laufzeit zu verkürzen und Zinskosten zu senken.

Risikoszenarien durchdenken

Achten Sie auf die sogenannte Tilgungsfalle: Wenn Ihre Tilgung niedrig und die Restschuld hoch ist, kann ein steigender Zinssatz Ihre Rate stark erhöhen. Eine sorgfältige Planung schützt Sie davor.

Häufige Fragen & Antworten

Was passiert, wenn ich nichts tue?

Wenn Sie sich nicht aktiv kümmern, läuft Ihr Kredit oft zu einem variablen Zinssatz weiter – meist teurer und ohne Planungssicherheit.

Kann ich nach Ablauf der Bindung kündigen?

Ja. Nach zehn Jahren Zinsbindung haben Sie das Recht, Ihr Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen – ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Ist ein Wechsel der Bank sinnvoll?

Oft ja – vor allem, wenn Ihre aktuelle Bank keine marktgerechten Konditionen anbietet. Eine Umschuldung kann Ihre Finanzierung deutlich günstiger machen.

Wie wirkt sich die Restschuld auf die Anschlussfinanzierung aus?

Je größer die Restschuld, desto empfindlicher reagiert Ihre Rate auf Zinsänderungen. Eine gute Vorbereitung hilft, finanzielle Risiken zu minimieren.

Warum gerade jetzt handeln?

Die aktuelle Zinsentwicklung zeigt: Wer vor Jahren mit niedrigen Zinsen finanziert hat, steht heute häufig vor höheren Anschlusskonditionen.

Je früher Sie sich mit dem Thema beschäftigen, desto besser können Sie gegensteuern – zum Beispiel durch ein Forward-Darlehen oder gezielte Sondertilgungen.

CE-Baufinanz unterstützt Sie dabei, Ihre Finanzierung strategisch und sicher in die nächste Phase zu führen. Wir vergleichen für Sie die Konditionen zahlreicher Banken, prüfen individuelle Szenarien und helfen Ihnen, die wirtschaftlich beste Entscheidung zu treffen.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann