

Zinsschock bei der Anschlussfinanzierung: Was Du tun kannst, wenn die Rate steigt

Erstellt 02.10.2026 · Aktualisiert 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Wer in der Niedrigzinsphase finanziert hat, zahlt nach dem Ende der Zinsbindung spürbar mehr. Bei 300.000 € Darlehen zu 2,0 % Sollzins steigt die Rate im Rechenbeispiel von 1.000 € auf 1.244 €. Du hast fünf Stellschrauben: Zins vergleichen, Tilgung anpassen, die Restschuld vor oder zum Stichtag senken, Zinsbindung passend wählen und früh absichern. Die Rate einfach gleich zu lassen, ist keine Lösung.

Viele Darlehen aus den Jahren mit sehr niedrigen Bauzinsen laufen in den nächsten Jahren aus. Der Anschluss kostet mehr Zins. Das merkst Du an der Rate. Diese Seite zeigt, mit welchem Sprung Du rechnen musst und was Du dagegen tun kannst.

Wie stark die Rate steigt

Die Tabelle rechnet mit einem Darlehen über 300.000 € zu 2,0 % aus der Niedrigzinsphase, 2 % anfängliche Tilgung, zehn Jahre Zinsbindung. Die Rate lag bisher bei 1.000 €, die Restschuld nach zehn Jahren bei rund 233.600 €. Für den Anschluss gilt dieselbe Zinsannahme wie auf allen Seiten zur Anschlussfinanzierung: Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026, das sind 4,39 %. Dazu je 0,5 Prozentpunkte darunter und darüber, jeweils wieder mit 2 % Tilgung auf die Restschuld.

Anschlusszins	Neue Rate im Monat	Mehr als bisher
3,89 %	1.147 €	rund 147 €
4,39 %	1.244 €	rund 244 €
4,89 %	1.341 €	rund 341 €

Rechenbeispiel, kein Angebot. Die Zinssätze sind angenommen, kein Marktzins. Monatliche Zahlung und Verrechnung, Raten auf volle Euro gerundet. Deine Zahlen rechnest Du im Anschluss-Rechner nach. Wo die Zinsen heute stehen, zeigt der Zinsmonitor.

Ob Du damals 1,0 % oder 2,0 % Sollzins hattest, ändert die neue Rate bei 4,39 % nur um rund 18 € im Monat. Entscheidend ist der neue Zins.

Der Sprung entsteht, obwohl Deine Schuld gesunken ist. Bei 300.000 € Darlehen zu 2,0 % sind nach zehn Jahren rund 66.400 € getilgt. Trotzdem steigt die Rate bei 4,39 % um rund 244 € im Monat, weil der Zinssatz auf die Restschuld von 2,0 % auf 4,39 % steigt.

Warum die alte Rate meist nicht reicht

Naheliegender Wunsch, einfach die alte Rate weiterzuzahlen. Bei rund 233.600 € Restschuld und 4,39 % Sollzins fließen von 1.000 € aber schon rund 855 € in die Zinsen, für die Tilgung bleibt kaum etwas. So eine Finanzierung bieten Banken nicht an: Viele verlangen nach unserem Bankenvergleich mindestens 1,5 % anfängliche Tilgung. Die niedrigste realistische Rate liegt im Beispiel deshalb bei 1.147 €, rund 147 € mehr als die alte Rate.

Achte deshalb im Angebot Deiner Bank auf den Tilgungssatz, nicht nur auf die Rate. Die Einzelheiten stehen im Ratgeber Prolongationsangebot prüfen.

Fünf Stellschrauben für eine tragbare Rate

1. Den Zins vergleichen

Die wirksamste Stellschraube kostet Dich nur einen Vergleich. Nach unserer Erfahrung rechnet Deine bisherige Bank beim Verlängerungsangebot oft mit dem Objektwert von damals, eine neue Bank bewertet Deine Immobilie nach heutigem Stand (Neubewertung). Bei rund 233.600 € Restschuld senken 0,3 Prozentpunkte die Rate um rund 58 € im Monat, bei gleicher Tilgung. Ob sich dafür der Wechsel zu einer anderen Bank lohnt, zeigt der Ratgeber Prolongation oder Umschuldung.

2. Die Tilgung anpassen

Die Tilgung bestimmt, wie hoch die Rate ist und wie lange Du zahlst. Für rund 233.600 € Restschuld bei 4,39 % Sollzins:

Anfängliche Tilgung	Monatsrate	Restschuld nach 10 Jahren	Laufzeit bis zur Rückzahlung
1,5 %	1.147 €	rund 189.700 €	rund 31 Jahre
2,0 %	1.244 €	rund 175.100 €	rund 26,5 Jahre
3,0 %	1.439 €	rund 145.800 €	rund 20,5 Jahre

Rechenbeispiel, kein Angebot. Laufzeit bei gleichbleibendem Zins über die gesamte Zeit gerechnet.

Viele Banken verlangen nach unserem Bankenvergleich mindestens 1,5 % anfängliche Tilgung (Praxiswert, je Bank verschieden). Im Beispiel sind das 1.147 € im Monat, rund 147 € mehr als die alte Rate. Eine niedrigere Tilgung verschafft Luft, verschiebt die Schuld aber nach hinten. Rechne deshalb vom Ziel her: Wann willst Du schuldenfrei sein, etwa zum Renteneintritt? Vereinbare außerdem ein Recht auf Tilgungssatzwechsel. Dann startest Du niedriger und erhöhst die Tilgung, sobald es das Einkommen erlaubt.

3. Restschuld vor oder zum Stichtag senken

Jeder Euro, den Du vor dem Ende der Zinsbindung tilgst, senkt die Restschuld und damit die neue Rate. Zum Ende der Zinsbindung kannst Du das Darlehen ganz oder teilweise zurückzahlen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung, denn die Zinsbindung ist dann abgelaufen. Davor gilt Dein vertragliches Recht auf Sondertilgung.

Sondertilgung zum Bindungsende	Neue Rate bei 4,39 % und 2 % Tilgung	Entlastung im Monat
keine	1.244 €	0 €
5.000 €	1.218 €	26 €

Sondertilgung zum Bindungsende	Neue Rate bei 4,39 % und 2 % Tilgung	Entlastung im Monat
10.000 €	1.191 €	53 €
20.000 €	1.138 €	106 €

Rechenbeispiel, kein Angebot. Ausgangswert rund 233.600 € Restschuld.

4. Die Zinsbindung passend wählen

Die neue Zinsbindung muss nicht so lang sein wie die alte. Ist die Restschuld in wenigen Jahren bezahlbar, kann eine kürzere Bindung reichen. Soll die Rate bis zur Rente feststehen, passt eine lange Bindung oder ein Volltilgendarlehen. Die Abwägung zeigt der Ratgeber Welche Zinsbindung passt zu mir?

5. Planungssicherheit: früh absichern, wenn die Zinsbindung noch läuft

Endet Deine Zinsbindung erst in einigen Jahren, kennst Du den Zins von morgen nicht. Ein Forward-Darlehen legt ihn heute fest, bis zu 60 Monate im Voraus und gegen einen Aufschlag. Die Rate senkt das nicht, sie wird dadurch planbar. Finanziell rechnet sich der Forward nur, wenn der Zins bis zum Stichtag stärker steigt als der Aufschlag. Ist Dein Darlehen seit mehr als zehn Jahren voll ausgezahlt und hast Du seitdem keinen neuen Zins vereinbart, brauchst Du oft keinen Forward: Dann kannst Du mit sechs Monaten Frist kündigen (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Wie das geht, steht im Ratgeber Sonderkündigungsrecht nach § 489 BGB.

Wenn die neue Rate nicht in Dein Budget passt

Rechne zuerst ehrlich: neue Rate, Nebenkosten des Hauses und Rücklage für Instandhaltung gegen Dein heutiges Nettoeinkommen. Passt es knapp, helfen die Stellschrauben 1 bis 3 oft schon zusammen. Im Beispiel senken 0,3 Prozentpunkte weniger Zins und 10.000 € Sondertilgung die Rate von 1.244 € auf rund 1.135 €.

Passt es nicht, sprich früh mit uns, nicht erst im letzten Monat. Je mehr Zeit bleibt, desto mehr Wege stehen offen. Ist Dein Einkommen gesunken, kann die Prolongation der einfachere Weg sein, weil eine neue Bank Dein Einkommen neu prüft. Lass ihr Angebot trotzdem von uns gegen den Markt rechnen, bevor Du unterschreibst.

Den ganzen Ablauf mit Zeitplan findest Du auf der Übersicht Anschlussfinanzierung.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Der Zinssprung ist planbar, wenn Du ihn früh kennst. Wir rechnen Deine neue Rate in drei Varianten durch und zeigen Dir, welche Stellschraube bei Dir am meisten bringt. Schick uns einfach Deinen Darlehensvertrag. [Anschluss prüfen lassen.](#)

Häufige Fragen

Wie stark steigt meine Rate bei der Anschlussfinanzierung?

Das hängt von Restschuld, neuem Zins und Tilgung ab. Im Rechenbeispiel mit 300.000 € Darlehen zu 2,0 % steigt die Rate bei 4,39 % Anschlusszins und 2 %

Tilgung von 1.000 € auf 1.244 € im Monat.

Kann ich meine alte Rate einfach weiterzahlen?



Meist nicht. Bei 4,39 % fließt fast die ganze alte Rate in die Zinsen, für die Tilgung bleibt kaum etwas. Viele Banken verlangen nach unserem Bankenvergleich mindestens 1,5 % anfängliche Tilgung. Im Beispiel sind das 1.147 € im Monat.

Wie senke ich die neue Rate?



Mit einem günstigeren Zins durch Vergleich, einer niedrigeren Tilgung bis zur Untergrenze der Bank, einer Sondertilgung vor dem Ende der Zinsbindung und der passenden Zinsbindung. 10.000 € Sondertilgung senken die Rate im Beispiel um rund 53 € im Monat.

Kann ich zum Ende der Zinsbindung beliebig viel zurückzahlen?



Ja. Zum Ende der Zinsbindung kannst Du das Darlehen ganz oder teilweise kündigen und zurückzahlen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Dafür kündigst Du mit einem Monat Frist zum Ende der Zinsbindung (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Das Geld muss binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung fließen, sonst gilt sie als nicht erfolgt (§ 489 Abs. 3 BGB).

Die Zinssätze der Rechenbeispiele folgen unserer Zinsannahme (Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte) und sind kein Marktzins. Bankgrenzen und Erfahrungswerte sind Praxiswerte aus unserem Bankenvergleich, keine amtlichen Angaben. Sie unterscheiden sich je Institut und Einzelfall. Rechenbeispiele sind unverbindlich und kein Angebot.

QUELLEN UND STAND —

- [§ 489 BGB](#): Kündigung ganz oder teilweise zum Ende der Zinsbindung (Abs. 1 Nr. 1) und nach zehn Jahren (Abs. 1 Nr. 2)
- Zinsannahme: [Deutsche Bundesbank](#), Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere, plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026

- Rechenbeispiele: eigene Berechnung, Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlung und Verrechnung
- Stand 13.10.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 13.10.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO