

Anschlussfinanzierung mit Modernisierung: So stockst Du das Darlehen auf

Erstellt 02.10.2026 · Aktualisiert 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Das Ende der Zinsbindung ist der günstigste Zeitpunkt, um Geld für eine Modernisierung nachzulegen: Du verhandelst ohnehin neu und zahlst keine Vorfälligkeitsentschädigung. Deckt die eingetragene Grundschuld Restschuld und Modernisierung, entstehen keine zusätzlichen Grundbuchkosten. Förderung beantragst Du vor dem verbindlichen Auftrag an einen Handwerker.

Nach zehn oder fünfzehn Jahren steht in vielen Häusern beides gleichzeitig an: Die Zinsbindung läuft aus. Heizung, Fenster oder Bad sind in die Jahre gekommen. Statt zwei Kredite nacheinander aufzunehmen, kannst Du beides in einer Finanzierung zusammenführen. Diese Seite zeigt, wie das geht und worauf es bei der Grundschuld ankommt.

Warum das Ende der Zinsbindung der richtige Moment ist

- **Du verhandelst ohnehin neu.** Zins, Tilgung und Zinsbindung stehen zur Wahl. Ein höherer Darlehensbetrag ist nur eine weitere Größe in derselben Verhandlung.
- **Es fällt keine Vorfälligkeitsentschädigung an.** Zum Ende der Zinsbindung kannst Du die Bank wechseln, wenn Deine Bank die Aufstockung nicht oder nur teuer anbietet (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB).
- **Eine Rate statt zwei.** Restschuld und Modernisierung laufen mit einer Zinsbindung und einer Rate.
- **Die Immobilie sichert den Betrag.** Ein grundschuldbesichertes Darlehen ist in der Regel günstiger als ein Ratenkredit.

Vier Wege, das Geld aufzunehmen

Weg	So funktioniert es	Passt, wenn
Aufstockung in der bestehenden Grundschuld	Das neue Darlehen ist höher als die Restschuld. Die eingetragene Grundschuld deckt beides. Im Grundbuch ändert sich bei Deiner Bank nichts, beim Wechsel genügt die Abtretung.	Du schon viel getilgt hast.
Aufstockung mit zusätzlicher Grundschuld	Die eingetragene Grundschuld reicht nicht. Die Bank lässt eine weitere eintragen.	Die Maßnahme größer ist als der getilgte Teil.
Modernisierungsdarlehen ohne Grundschuld	Ein zweites, kleineres Darlehen neben der Anschlussfinanzierung. Ohne Grundschuldeintragung sind je nach Bank bis zu 75.000 € machbar.	Der Betrag klein ist oder die Maßnahme erst später kommt.

Weg	So funktioniert es	Passt, wenn
Förderkredit oder Zuschuss	KfW, BAFA und NRW.BANK fördern viele Maßnahmen. Der Förderbaustein ergänzt das Bankdarlehen.	Die Maßnahme die Bedingungen des Programms erfüllt und der Antrag vor dem verbindlichen Auftrag gestellt wird.

Die Wege lassen sich verbinden. Wie die grundschuldfreie Variante im Einzelnen funktioniert, steht im Ratgeber Modernisierungsdarlehen.

Entscheidend ist die Grundschuld

Im Grundbuch steht die Grundschuld weiter in der ursprünglichen Höhe, auch wenn Du längst getilgt hast. Der getilgte Teil ist frei und kann ein neues Darlehen sichern. Zwei Zahlen brauchst Du:

- die Höhe der eingetragenen Grundschuld aus dem Grundbuchauszug
- die Restschuld zum Ende der Zinsbindung aus der letzten Jahresmitteilung

Die Differenz ist der Betrag, den Du ohne neue Grundschuld aufnehmen kannst. Ob die Bank ihn finanziert, entscheidet sie nach Deinem Einkommen und dem Wert der Immobilie.

Rechenbeispiel: 233.600 € Restschuld plus Modernisierung

Angenommen, Deine Restschuld beträgt 233.600 €, im Grundbuch stehen 300.000 € Grundschuld. Der Anschluss läuft zu 4,39 % Sollzins mit 2 % anfänglicher Tilgung.

Fall	Neues Darlehen	Monatsrate	Grundbuch
Nur Anschluss	233.600 €	1.244 €	keine Änderung, beim Bankwechsel Abtretung
Anschluss plus 40.000 € Modernisierung	273.600 €	1.457 €	Grundschuld von 300.000 € reicht aus
Anschluss plus 80.000 € Modernisierung	313.600 €	1.670 €	13.600 € fehlen, zusätzliche Grundschuld nötig

Rechenbeispiel, kein Angebot. Zinsannahme wie auf allen Seiten zur Anschlussfinanzierung: Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026, kein Marktzins. Monatliche Zahlung und Verrechnung, Raten auf volle Euro gerundet.

Je 10.000 € zusätzlichem Darlehen steigt die Rate in diesem Beispiel um rund 53 € im Monat. Im dritten Fall kommt eine Grundschuld über mindestens 13.600 € hinzu. Wie hoch sie eingetragen wird, legt die Bank fest. Lässt sie zum Beispiel 30.000 € eintragen, berechnet das Grundbuchamt 125 € (1,0-Gebühr nach Tabelle B des GNotKG). Dazu kommt der Notar für die Bestellung. Alle Kostenposten stehen im Ratgeber Kosten der Anschlussfinanzierung.

Förderung: Antrag vor dem Auftrag

Für viele Modernisierungen gibt es Zuschüsse oder zinsgünstige Kredite. Es gilt eine Regel: erst der Antrag, dann der verbindliche Auftrag an den Handwerker. Wie früh Du einen Vertrag unterschreiben darfst, regelt jedes Programm selbst. Bei der Heizungsförderung KfW 458 brauchst Du für den Antrag

schon einen Liefer- oder Leistungsvertrag mit dem Fachbetrieb, der unter der aufschiebenden oder auflösenden Bedingung der Förderzusage steht. Bei anderen Programmen, etwa den BAFA-Einzelmaßnahmen, unterschreibst Du vor dem Antrag besser gar nichts. Welches Programm zu welcher Maßnahme passt:

Maßnahme	Ratgeber
Heizungstausch	KfW 458 Heizungsförderung
Kredit zur Heizung oder Einzelmaßnahme	KfW 358/359 Ergänzungskredit
Dämmung, Fenster, Anlagentechnik	BAFA Einzelmaßnahmen
Sanierung zum Effizienzhaus	KfW 261 Komplettisanierung
Barrieren abbauen	KfW 159 Altersgerecht Umbauen
Landesförderung NRW für die Sanierung, nicht für Umschuldungen	NRW.BANK Gebäudesanierung
Anschluss einer selbst genutzten Immobilie in NRW	NRW.BANK.Wohneigentum

Welche Programme zusammen gehen, zeigt der Ratgeber Förderprogramme kombinieren. Die Sätze und Bedingungen ändern sich. Maßgeblich ist der Stand auf der Seite des Förderinstituts am Tag des Antrags.

Der Ablauf in fünf Schritten

1. **Maßnahmen und Kosten klären.** Was muss gemacht werden, was soll gemacht werden? Die Reihenfolge liefert ein Sanierungsplan. Angebote der Handwerker einholen, aber noch nicht verbindlich beauftragen.
2. **Grundschuld und Restschuld gegenüberstellen.** Grundbuchauszug und Jahresmitteilung zeigen, ob die Grundschuld reicht.
3. **Zuschüsse beantragen.** KfW 458 und BAFA beantragst Du selbst, vor dem verbindlichen Auftrag. Bei KfW 458 brauchst Du dafür einen Vertrag unter der Bedingung der Förderzusage.
4. **Finanzierung vergleichen und Förderkredit mitbeantragen.** Angebot Deiner Bank für Anschluss und Aufstockung gegen Marktangebote, mit derselben Zinsbindung. Die KfW-Kredite beantragt die Bank, die Dich finanziert, ebenfalls vor dem Auftrag.
5. **Abschließen, dann verbindlich beauftragen.** Die Bank zahlt den Modernisierungsteil nach Baufortschritt oder gegen Rechnungen aus. Bis zur Auszahlung können Bereitstellungszinsen anfallen.

Starte früher als die zwölf Monate vor dem Ende der Zinsbindung, die für den reinen Anschluss reichen. Angebote der Handwerker und Förderanträge brauchen eigenen Vorlauf, bevor die Bank finanzieren kann. Welche Unterlagen die Bank zusätzlich braucht, steht im Ratgeber Unterlagen für die Anschlussfinanzierung.

Wenn die Zinsbindung noch läuft

Steht die Modernisierung jetzt an, die Zinsbindung endet aber erst in einigen Jahren, gibt es zwei Wege:

- **Modernisierungsdarlehen jetzt, Anschluss später.** Das zweite Darlehen läuft neben der Baufinanzierung. Wähle die Zinsbindung so, dass beide Darlehen zum selben Termin enden. Dann führst Du sie beim Anschluss zusammen. Den Zins für den späteren Anschluss kannst Du zusätzlich mit einem Forward-Darlehen bis zu 60 Monate im Voraus sichern, bei Deiner Bank oder bei einer anderen.

- **Kündigung nach zehn Jahren.** Ist Dein Darlehen seit mehr als zehn Jahren voll ausgezahlt und hast Du seitdem keinen neuen Zins vereinbart, kannst Du mit sechs Monaten Frist kündigen und die Finanzierung danach neu ordnen (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Den Anschluss selbst erklärt der Hauptartikel Anschlussfinanzierung. Wer vor kurzem gekauft oder geerbt hat, findet die gesetzlichen Pflichten im Ratgeber Sanierungspflicht beim Hauskauf.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Bei Anschluss und Modernisierung entscheidet die Reihenfolge: erst die Zuschüsse, dann die Finanzierung mit Förderkredit, dann der Auftrag. Wir rechnen Aufstockung, grundschuldfreies Darlehen und Förderbaustein gegeneinander und vergleichen das Ergebnis über 600 Banken. *Anschluss prüfen lassen.*

Häufige Fragen

Kann ich bei der Anschlussfinanzierung zusätzliches Geld aufnehmen?

Ja. Du vereinbarst ein Darlehen, das höher ist als die Restschuld. Die Bank prüft dafür Dein Einkommen und den Wert der Immobilie.

Brauche ich für die Aufstockung eine neue Grundschuld?

Nur wenn die eingetragene Grundschuld Restschuld und zusätzlichen Betrag nicht deckt. Der bereits getilgte Teil der Grundschuld kann das neue Darlehen sichern.

Wann muss ich die Förderung beantragen?

Vor dem verbindlichen Auftrag an den Handwerker. Bei der Heizungsförderung KfW 458 brauchst Du für den Antrag schon einen Vertrag mit dem Fachbetrieb, der unter der Bedingung der Förderzusage steht. Bei anderen Programmen unterschreibst Du vorher besser gar nichts. Wer zu früh verbindlich beauftragt, verliert in der Regel die Förderfähigkeit.

Was mache ich, wenn die Modernisierung vor dem Ende der Zinsbindung ansteht?

Ein Modernisierungsdarlehen neben der Baufinanzierung aufnehmen und beide Darlehen zum Ende der Zinsbindung zusammenführen. Ohne

Grundschuldeintragung sind je nach Bank bis zu 75.000 € machbar.

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 zum Ende der Zinsbindung (Abs. 1 Nr. 1) und nach zehn Jahren (Abs. 1 Nr. 2)
- [GNotKG Anlage 1](#) KV 14121, [Anlage 2](#) Tabelle B
- Rechenbeispiele: eigene Berechnung, Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlung und Verrechnung
- Förderbedingungen: Ratgeber [KfW 458](#) und [BAFA-Einzelmaßnahmen](#) mit ihren amtlichen Quellen
- Zinsannahme: Deutsche Bundesbank, Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte, Stand 12.10.2026
- 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