expertenReport



Quelle: Experten/KI

Steigende Bauzinsen: Immobilienkauf und Anschlussfinanzierung werden teurer

Dirk Stein

Die Bauzinsen sind 2026 gestiegen und liegen bei zahlreichen Finanzierungen inzwischen wieder über vier Prozent. Damit verteuert sich nicht nur der Immobilienkauf. Auch Eigentümer, deren Zinsbindung in den kommenden Jahren ausläuft, müssen mit höheren Belastungen rechnen. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall macht deshalb darauf aufmerksam, dass neben dem Zinssatz vor allem Eigenkapital, Tilgung und Restschuld über die langfristige Tragfähigkeit einer Finanzierung entscheiden.

„Ein halber oder ein ganzer Prozentpunkt mehr klingt zunächst nach wenig. Bei einem Immobilienkredit können daraus aber schnell mehrere Hundert Euro im Monat werden“, erklärt Thomas Billmann, Baufinanzierungsberater von Schwäbisch Hall. Die Zinsentwicklung könnten Käufer zwar nicht beeinflussen, wohl aber die Gestaltung ihrer Finanzierung.

Eigenkapital schafft Spielraum, Rücklagen sichern ihn

Mit höheren Zinsen gewinnt das Eigenkapital an Bedeutung. Je geringer der benötigte Kredit, desto niedriger fallen grundsätzlich die Zinskosten aus. Zudem können Banken günstigere Konditionen anbieten, wenn ein größerer Teil des Immobilienwertes durch eigene Mittel gedeckt ist.

Allerdings sollte der Wunsch nach möglichst wenig Fremdkapital nicht dazu führen, sämtliche Ersparnisse in den Kauf zu investieren. Gerade bei Bestandsimmobilien können Reparaturen und Modernisierungen erhebliche zusätzliche Ausgaben verursachen. Hinzu kommen die laufenden Kosten für den Unterhalt der Immobilie, die neben der Kreditrate dauerhaft finanziert werden müssen.

„Die richtige Balance ist entscheidend“, erklärt Billmann. „Eine Finanzierung muss auch dann funktionieren, wenn etwas Ungeplantes passiert.“

Für Kaufinteressenten bedeutet das, den finanziellen Spielraum nicht bis zur letzten verfügbaren Rate auszureizen. Auch ein niedrigerer Kaufpreis kann wirtschaftlich sinnvoller sein als eine Finanzierung, die dauerhaft kaum Reserven lässt.

Niedrige Tilgung verschiebt die Belastung in die Zukunft

Neben dem Zinssatz entscheidet die anfängliche Tilgung darüber, wie schnell ein Immobilienkredit zurückgezahlt wird. Wer die monatliche Rate durch eine niedrige Tilgung begrenzt, verschafft sich zunächst finanziellen Spielraum. Allerdings sinkt die Restschuld langsamer, sodass am Ende der Zinsbindung ein größerer Betrag weiterfinanziert werden muss.

Gerade in einem Umfeld höherer Zinsen kann sich diese Entscheidung später als kostspielig erweisen.

„Käufer sollten nicht nur die anfängliche Rate vergleichen“, rät Billmann. „Mindestens genauso wichtig ist die Frage, wie viel Kredit nach zehn oder fünfzehn Jahren noch offen ist.“

Auch die Dauer der Zinsbindung spielt eine Rolle. Eine längere Bindung schützt vor steigenden Zinsen, kann allerdings mit höheren Konditionen verbunden sein. Sondertilgungsrechte wiederum ermöglichen es, zusätzliche Mittel zur Rückzahlung einzusetzen und damit die Restschuld zu reduzieren.

Entscheidend ist deshalb nicht das Angebot mit der niedrigsten Monatsrate, sondern das Verhältnis zwischen laufender Belastung, verbleibender Schuld und langfristiger Planungssicherheit.

Anschlussfinanzierung wird für viele Eigentümer zur Belastungsprobe

Besonders betroffen sind Eigentümer, die ihre Immobilie während der Niedrigzinsphase finanziert haben. Zwischen 2015 und 2020 waren Baukredite vielfach zu Sollzinsen von ein oder zwei Prozent erhältlich. Läuft die Zinsbindung nun aus, muss die verbleibende Schuld zu den aktuellen Konditionen weiterfinanziert werden.

Welche wirtschaftliche Bedeutung diese Entwicklung hat, zeigt eine von Schwäbisch Hall angeführte Prognose der Unternehmensberatung Simon-Kucher. Demnach könnte das jährliche Volumen der Anschlussfinanzierungen in den kommenden Jahren bis zu 94 Milliarden Euro erreichen.

Für die betroffenen Haushalte stellt sich damit eine Frage, die beim ursprünglichen Immobilienkauf häufig noch weit entfernt schien: Wie viel zusätzliche Belastung lässt das verfügbare Einkommen zu?

Schwäbisch Hall empfiehlt deshalb, sich frühzeitig mit der Anschlussfinanzierung auseinanderzusetzen. Wer seine voraussichtliche Restschuld kennt, kann unterschiedliche Zinsszenarien durchrechnen und rechtzeitig prüfen, ob die bisherige Tilgung beibehalten werden kann.

Frühzeitig vergleichen statt unter Zeitdruck verlängern

Für Eigentümer mit auslaufender Zinsbindung stehen mehrere Möglichkeiten offen. Sie können ihr Darlehen bei der bisherigen Bank verlängern, zu einem anderen Kreditinstitut wechseln oder bereits im Voraus Konditionen für eine spätere Anschlussfinanzierung vereinbaren.

Ein sogenanntes Forward-Darlehen ermöglicht es, den Zinssatz für einen künftigen Finanzierungsbeginn frühzeitig festzulegen. Diese Absicherung kann allerdings zusätzliche Kosten verursachen. Auch ein Bausparvertrag kommt infrage, wenn damit Kapital angespart und ein späterer Darlehenszins gesichert werden soll. Ob sich diese Variante rechnet, hängt von den Vertragsbedingungen und den gesamten Finanzierungskosten ab.

„Wer sich frühzeitig um seine Anschlussfinanzierung kümmert, gewinnt Zeit“, erklärt Billmann. „So lassen sich Angebote vergleichen und eine mögliche Mehrbelastung rechtzeitig einplanen.“

Ein Vergleich unterschiedlicher Angebote ist dabei nicht nur wegen der Sollzinsen sinnvoll. Auch Tilgungsmöglichkeiten, Vertragslaufzeiten und die verbleibende Restschuld beeinflussen die tatsächlichen Kosten.

Der richtige Kaufzeitpunkt lässt sich nicht vorhersagen

Ob die Bauzinsen in den kommenden Monaten weiter steigen oder wieder nachgeben, bleibt offen. Für Kaufinteressenten kann das Abwarten auf günstigere Konditionen ebenso Nachteile haben wie ein überstürzter Immobilienerwerb. Denn neben den Finanzierungskosten verändern sich auch Immobilienpreise, Angebot und persönliche Lebensumstände.

„Den perfekten Zeitpunkt für eine Immobilienfinanzierung erkennt man meist erst im Rückblick“, sagt Billmann.

Damit bleibt eine wirtschaftliche Größe entscheidend, die sich unabhängig von der Zinsentwicklung beurteilen lässt: Eine Immobilie muss nicht nur beim Kauf bezahlbar sein, sondern über die gesamte Finanzierungsdauer. Gerade bei langen Kreditlaufzeiten ist das wichtiger als die Hoffnung auf den nächsten Zinsrückgang.

Quelle: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4952865/Steigende-Bauzinsen-Immobilienkauf-und-Anschlussfinanzierung-werden-teurer/