<h1>Was eine <strong>KfW-Anschlussfinanzierung</strong> überhaupt ist und wie diese realisiert werden kann</h1>

<p>Die <strong>Kreditanstalt für Wiederaufbau</strong> (oder kurz: <strong>KfW</strong>) ist die weltweit größte <strong>Förderbank</strong> und gemessen an ihrer Bilanzsumme zugleich die <strong>drittgrößte Bank</strong> Deutschlands. Bekannt ist die <strong>KfW</strong> vor allem aufgrund des seit <strong>1948</strong> bestehenden Angebots an günstigen <strong>KfW-Darlehen</strong>. Hierbei handelt es sich um <strong>Immobilienkredite</strong> zu günstigen Konditionen, die potenzielle Immobilienbesitzer beim Kauf von Immobilien oder für die Errichtung von Objekten nutzen können. Auch wenn sich die entsprechende Immobilie bereits im Besitz des Kreditnehmers befindet, können <strong>KfW-Kredite</strong> im Rahmen einer <strong>Anschlussfinanzierung</strong> verwendet werden. Eine <strong>Anschlussfinanzierung</strong> wird bei den meisten Immobiliendarlehen nach Ablauf von <strong>5</strong>, <strong>10</strong> oder <strong>15 Jahren</strong> Kreditlaufzeit notwendig. Je nach <strong>Zinsbindungsfrist</strong>, die im vorherigen Kreditvertrag festgelegt wurde, kann eine Anschlussfinanzierung einmal früher und einmal später notwendig werden. In aller Regel benötigen Kreditnehmer ab diesem Zeitpunkt ein neues Darlehen, um die <strong>Restschuld</strong> entsprechend begleichen zu können. Idealerweise können hierfür günstige <strong>KfW-Anschlussfinanzierungen</strong> genutzt werden, um bestehende Kredit bei der KfW <strong>nachzufinanzieren</strong>. Wie ein solches <strong>KfW-Darlehen</strong> überhaupt realisiert werden kann und in welchen Fällen dies überhaupt möglich ist, dazu sollen dem Leser im Folgenden nun ein wenig mehr Informationen geboten werden.</p>

<h2>Unter diesen Umständen können <strong>KfW-Kredite</strong> überhaupt zur Immobilienfinanzierung genutzt werden</h2>

<p>Wer eine <strong>Anschlussfinanzierung</strong> über die KfW realisieren möchte, der muss zunächst seinen vorherigen <strong>Immobilienkredit</strong> bei der KfW abgeschlossen haben. Wurde die entsprechenden Immobilie also nicht über die <strong>KfW</strong> finanziert, so kann auch nicht das Angebot einer günstigen Anschlussfinanzierung in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich sind <strong>KfW-Förderdarlehen</strong> nur für die Förderung von <strong>Projekten</strong> gedacht – zum Beispiel die Errichtung eines <strong>Einfamilienhauses</strong> im Rahmen einer Familiengründung. Demnach können die günstigen KfW-Kredite nicht für eine <strong>Umschuldung</strong> bereits bestehender Kredite bei einem anderen Kreditgeber genutzt werden. Gefördert werden hier sämtliche Kreditnehmer, die die zu finanzierende Immobilie <strong>selbst bauen</strong> oder <strong>selbst darin wohnen</strong>.</p>

<h2>KfW-Kredite im Rahmen der <strong>Baufinanzierung</strong> nutzen</h2>

<p>Grundsätzlich können <strong>KfW-Kredite</strong> für die Finanzierung von bestehenden Immobilien oder von <strong>Baufinanzierungen</strong> genutzt werden. Zur Verfügung stehen hier unter anderem das beliebte <strong>KfW-Wohneigentumsprogramm</strong>, bei dem potenzielle Kreditnehmer bis zu <strong>100.000 Euro</strong> Nettokreditbetrag zu besonders günstigen <strong>0,75 Prozent</strong> effektivem Jahreszins von der <strong>KfW-Bank</strong> erhalten können. Wird sich für den <strong>Bau</strong> oder den <strong>Kauf</strong> eines <strong>KfW-Effizienzhauses</strong> entschieden, können potenzielle Kreditnehmer bis zu <strong>120.000 Euro</strong> Nettodarlehensbetrag mit bis zu <strong>10-jähriger Sollzinsbindung</strong> ab <strong>0,75 Prozent jährlichem Sollzins</strong> erhalten. Weiterhin werden diese Kredite durch diverse <strong>Tilgungszuschüsse</strong> subventioniert, bei denen im Bestfall noch einmal <strong>30.000 Euro</strong> Kreditschuld entfallen. Die Begleitung des Bauvorhabens durch einen <strong>Energie für Energieeffizienz</strong> wird noch einmal mit bis zu <strong>4.000 Euro</strong> extra gefördert.

<h2>Aktueller <strong>KfW-Kredit</strong> läuft aus – diese Möglichkeiten gibt es danach</h2>

<p>Da <strong>Förderdarlehen</strong> der <strong>KfW-Bank</strong> nach einigen Jahren auslaufen, müssen sich potenzielle Kreditnehmer frühzeitig um eine entsprechende <strong>Anschlussfinanzierung</strong> kümmern. Bei dieser geht es dann darum, die <strong>Restschuld</strong> nachzufinanzieren. Da <strong>KfW-Kredite</strong> jedoch in aller Regel an kostengünstige <strong>Zinsbindungen</strong> gekoppelt sind, kann es unter Umständen sein, dass sich potenzielle Kreditnehmer einen regulären <strong>Bankkredit</strong> zu teureren <strong>Bedingungen</strong> oftmals nicht leisten könnten. Es empfiehlt sich daher eine <strong>Anschlussfinanzierung</strong> direkt bei der KfW-Bank. Als erste Variante stünde natürlich die <strong>Ablösung</strong> der Restschuld aus <strong>Eigenmitteln</strong> aus. Hierbei wird der Restbetrag komplett aus dem Eigenkapital getilgt, was oftmals nicht ohne Weiteres für den Kreditnehmer möglich ist. Wenn überhaupt dann sind derartige Umstände nur durch im Zuge einer <strong>Erbschaft</strong> oder eines größeren <strong>Gewinns</strong> möglich, da im Rahmen des Hausbaus oder Wohnungskaufs oftmals schon großen Mengen an <strong>Eigenkapital</strong> für die Immobilienfinanzierung eingebracht werden müssen. Die häufigste Variante ist die <strong>Verlängerung</strong> des KfW-Kredits über die <strong>KfW-Bank</strong> – diese Variante wird im Fachjargon auch <strong>Prolongation</strong> genannt. Jedoch werden die <strong>Zinskonditionen</strong> und die <strong>Zinsbindung</strong> auch hier wieder neu verhandelt, weshalb die zunächst günstigen <strong>Bedingungen</strong> während des ersten KfW-Kredits hier nicht mehr zwangsläufig gelten müssen – schon allein deswegen nicht, weil bei der Anschlussfinanzierung die <strong>staatliche Förderung erlischt</strong>. Vielmehr werden dann <strong>marktübliche Kreditkonditionen</strong> festgesetzt, weshalb auch zu einer dritten Variante, der <strong>Anschlussfinanzierung</strong> über eine <strong>andere Bank</strong> gegriffen werden kann. Viele Banken bieten die Möglichkeit an, dass die bestehende Restschuld auf andere, laufende Kredite übertragen werden kann, deren Kreditbetrag sich dadurch erhöht – und das oft zu den gleichen Konditionen, wie die bestehenden Kredite. In vielen Fällen kommt der Kreditnehmer so sogar deutlich günstiger weg, als bei einer Anschlussfinanzierung über die KfW-Bank, deren Zinsniveau vielleicht zwischenzeitlich angestiegen ist. Da ein Eigenheim in den seltensten Fällen rein über einen <strong>KfW-Kredit</strong> finanziert werden kann, kommen häufig noch weitere Darlehen zum Einsatz. Idealerweise können hierfür zum Beispiel <strong>Forward-Darlehen</strong> genutzt werden, die <strong>heute</strong> bereits abgeschlossen werden und erst <strong>morgen</strong> (nach Ablauf der KfW-Kreditkaufzeit) ausbezahlt werden. So können sich heute bereits <strong>günstige Zinsen</strong> für spätere Kredite gesichert werden. Spätestens <strong>12 Monate</strong> vor Ablauf der <strong>Zinsbindungsfrist</strong> sollten sich potenzielle Kreditnehmer jedoch um eine tatsächliche Anschlussfinanzierung bemühen.</p>

<h2><strong>Vorteile</strong> und <strong>Nachteile</strong> einer Anschlussfinanzierung über die KfW-Bank</h2>

<p>Ein großer <strong><u>Vorteil</u></strong>, den eine Immobilienfinanzierung und die dadurch erst mögliche Anschlussfinanzierung über die KfW-Bank bietet, sind die häufig deutlich <strong>niedrigeren Zinsen</strong> der Kredite. Die niedrigen Kreditzinsen von stellenweise <strong>unter 1,00 Prozent</strong> werden vor allem durch die <strong>staatliche Förderung</strong> der Darlehen ermöglicht. Immobilienkredite über die KfW-Bank werden in den ersten <strong>10 Jahren Laufzeit</strong> vom Staat subventioniert. Die <strong>Laufzeit</strong> der Darlehen an sich kann zwischen <strong>4</strong> und maximal <strong>35 Jahren</strong> frei gewählt werden – die <strong>Zinsbindung</strong> beträgt maximal <strong>10 Jahre</strong>. Auch im Rahmen einer <strong>KfW-Anschlussfinanzierung</strong> können potentielle Anschlussfinanzierer von der vorteilhaften Zinsbindung profitieren, die die Immobilienkredite bei der KfW-Bank deshalb immer beliebter machen. Unterscheidungen macht die <strong>KfW-Bank</strong> daher in drei unterschiedliche Kreditnehmertypen:<br>

<ol>

<li>Kreditnehmer mit laufenden Baukrediten bei anderen Banken</li>

<li>Kreditnehmer mit laufendem Kreditvertrag bei der KfW-Bank</li>

<li>Kreditnehmer mit auslaufendem Kreditvertrag bei der KfW-Bank</li>

</ol>

<p>Trotz ihrer grundsätzlich guten Konditionen weisen KfW-Immobiliendarlehen aber auch einige <strong><u>Nachteile</u></strong> auf, die natürlich nicht unerwähnt bleiben sollen. Und zwar ist die <strong>Fördersumme</strong> auf maximal <strong>100.000 Euro</strong> begrenzt – Darlehen oberhalb dieser Grenze können nicht zu den ansonsten günstigen Kreditzinsen des Förderprogramms ausgegeben werden. Weiterhin muss bei einer angestrebten <strong>Anschlussfinanzierung</strong> über die KfW-Bank vorher ein Kreditvertrag bei dieser abgeschlossen worden sein, um sich für eine Nachfinanzierung zu qualifizieren. Darüber hinaus bietet der Vergleich unabhängiger Banken oftmals eine <strong>wesentlich größere Auswahl</strong> sowie einen <strong>individuelleren Verhandlungsspielraum</strong>.</p>